



► **Nr. VO/2020/09366**
öffentlich

Lübeck, 24.09.2020

Vorlage
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Susanne Matthießen (E-Mail: susanne.matthießen@luebeck.de Telefon: 122-6115)

Bebauungsplan 09.13.00 - Bornkamp / Schärenweg - Erweiterung des Geltungsbereichs und Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
19.10.2020	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
02.11.2020	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 09.13.00 – Bornkamp / Schärenweg –, dessen Aufstellung der Bauausschuss am 06.07.2015 und 05.11.2018 beschlossen hat, wird gemäß beiliegendem Übersichtsplan (Anlage 1) um Flächen erweitert, die nordöstlich an den ursprünglichen Geltungsbereich angrenzen. Die Einbeziehung dieser Flächen ist erfolgt, um einen größeren Spiel- und Bolzplatz im Gebiet planungsrechtlich zu ermöglichen.
2. Der Bauausschuss nimmt die Auswertungsberichte der bisher zum Bebauungsplanentwurf 09.13.00 – Bornkamp / Schärenweg – durchgeführten Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in den vorliegenden Fassungen (Anlagen 2 und 3) zur Kenntnis.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes 09.13.00 – Bornkamp / Schärenweg – sowie die zugehörige Begründung werden in den vorliegenden Fassungen (Anlagen 4, 6 und 7) gebilligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
5. Sollte der Entwurf des Bebauungsplanes 09.13.00 – Bornkamp / Schärenweg – nach der öffentlichen Auslegung geändert oder ergänzt werden, ohne dass die Grundzüge der Planung berührt werden, ist eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchzuführen. Sofern der Kreis der von den Änderungen und Ergänzungen

betroffenen Öffentlichkeit nicht hinreichend eingegrenzt werden kann, soll anstelle der eingeschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgen.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	Zustimmend
2.500 Soziale Sicherung	Zustimmend, Planung für ausschließlich Wohnnutzung wird begrüßt; Mischung von geförderten und freifinanzierten Wohnungen in Gebäuden soll vorgesehen werden
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften	Keine Bedenken
3.370 Feuerwehr	Keine grundsätzlichen Bedenken, Umgang mit Anregungen zu Feuerwehrezufahrten und Löschwasserversorgung siehe Abwägung
3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz	Keine grundsätzlichen Bedenken, Umgang mit Anregungen / Hinweisen siehe Abwägung
3.700 Entsorgungsbetriebe	Keine grundsätzlichen Bedenken, Umgang mit Anregungen zu Schmutz- und Regenwasserentsorgung siehe Abwägung
4.041 Fachbereichsdienste 4	Keine Anregungen
4.401 Schule und Sport	Keine Bedenken
4.491 Archäologie und Denkmalpflege	Keine grundsätzlichen Bedenken
5.660 Stadtgrün und Verkehr	Keine grundsätzlichen Bedenken, Umgang mit Anregungen siehe Abwägung

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

Ja
 Nein-

Begründung:

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. Eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen ist sinnvoll in den Planungen zur konkreten gestalterischen Ausformungen des geplanten Jugend- und Nachbarschaftstreffs und des Spiel- und Bolzplatzes.

Die Maßnahme ist:

neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch:

BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

Ja (Anlage 1)
 Nein, zu den mittelbaren finanziellen Auswirkungen siehe Punkt 8 der Begründung (Anlage 7)

Auswirkung auf den Klimaschutz:

<input type="checkbox"/>	Nein
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja – Begründung: Die Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf das Klima sowie vorgesehene Maßnahmen zum Klimaschutz werden in der Begründung zum B-Plan dargelegt (siehe Kap. 6.5.3 der Anlage 7).

Begründung der Nichtöffentlichkeit
gem. § 35 GO:

Begründung:

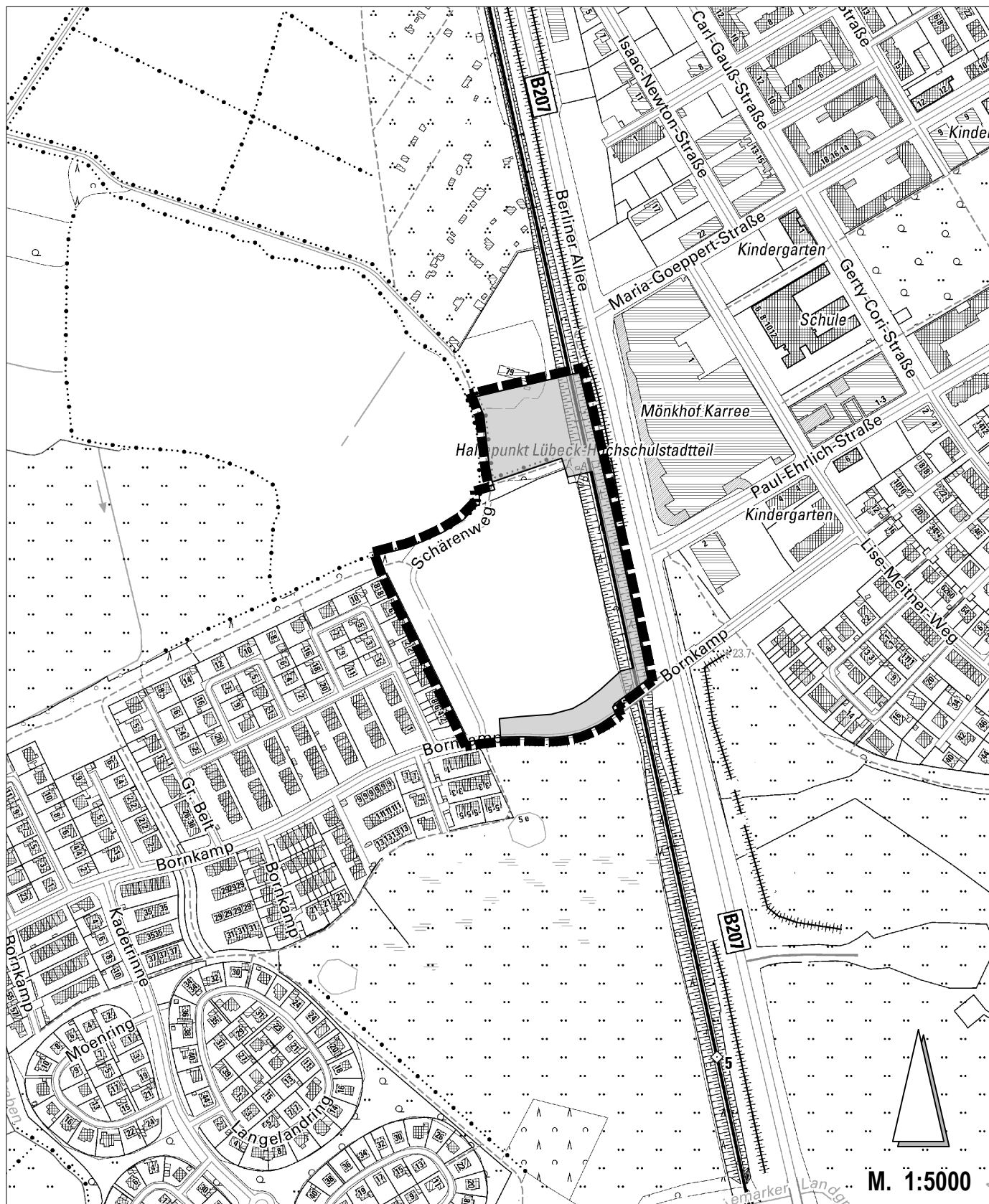
siehe Anlage 7.

Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtsplan zur Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 09.13.00 – Bornkamp / Schärenweg –
- Anlage 2: Auswertungsbericht der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB
- Anlage 3: Auswertungsbericht der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
- Anlage 4: Bebauungsplan 09.13.00, Entwurf zur öffentlichen Auslegung (Planoriginal)
- Anlage 5: Bebauungsplanentwurf Teil A - Planzeichnung mit Legende (verkleinerter Planauszug DIN-A3)
- Anlage 6: Bebauungsplan-Entwurf Teil B - Text (DIN-A4)
- Anlage 7: Begründung zum Bebauungsplan 13.09.00, Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Senatorin Joanna Hagen

G:\150-CAD-Arbeitsbereich\B-PLANUNG\09-13-00\CAD\B-09-13-00-Aufst.dwg-AUFST-BESCHL-B-Plan



ÜBERSICHTSPLAN ZUR ERWEITERUNG DES GELTUNGSBEREICHES DES
 BEBAUUNGSPLANS 09.13.00 - BORNKAMP / SCHÄRENWEG -



Plangeltungsbereich



Erweiterungsfläche

Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Stand: 18.09.2020

Vorbemerkung: Am 27.03.2018 fand im Forum der Paul-Klee-Schule eine Informationsveranstaltung statt, an der ca. 120 Bürgerinnen und Bürger teilnahmen und Stellungnahmen vorbrachten. Des Weiteren wurde die Planung im i-Punkt / Foyer des Fachbereichs Planung und Bauen der Hansestadt Lübeck vom 26.03.2018 bis 10.04.2018 ausgehängt und auf der Internetseite der Hansestadt Lübeck zur Einsichtnahme eingestellt. Es gingen **12 schriftliche Stellungnahmen** mit Anregungen zum städtebaulichen Entwurf und 5 Interessenbekundungen zum Kauf eines Grundstücks ein.

Im Folgenden werden die vorgebrachten Anregungen und Fragen thematisch geordnet aufgeführt:

(Zahlenwerte, z.B. 08, dienen der Zuordnung der Anregungen und Fragen zu Einwendern; EV = Wortbeitrag in der Erörterungsveranstaltung)

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Empfehlung für das weitere Verfahren
Nr. 1 Verfahren	
<p>1.1.1 <u>Entscheidung über Variante</u> Wer entscheidet, ob Variante A oder B weiterverfolgt wird? (08, EV)</p>	<p>In der Beschlussvorlage zum erneuten Aufstellungsbeschluss und zum weiteren Vorgehen wurde dem Bauausschuss am 05.11.2018 ein überarbeitetes städtebauliches Konzept vorgelegt (VO/2018/06320), das Grundlage für das weitere Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans sein sollte. Die dem Bauausschuss vorgelegte neue Variante C des städtebaulichen Konzeptes stellte eine Kombination aus den bisher vorgestellten Varianten A und B dar (siehe Pkt. 5 der Beschlussvorlage). Der Bauausschuss hat dieser Variante zugestimmt mit der Maßgabe, dass der Bolzplatz zu vergrößern ist. Dies wurde in den nun vorgelegten Entwurf eingearbeitet.</p>
<p>1.1.2 <u>Information über Umgang mit Bedenken</u> Alle Anwohner, die bei der Veranstaltung anwesend waren, hatten unterschiedliche Bedenken, die geprüft und beantwortet werden sollten. Ich würde gerne wissen, wie ich als Anwohnerin diese Ergebnisse erfahren kann. (08, EV)</p>	<p>Alle Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit geäußert wurden bzw. eingegangen sind, wurden ausgewertet. Die Auswertung in Form eines Prüfberichts wurde als Grundlage für das weitere Verfahren am 05.11.2018 dem Bauausschuss vorgelegt (VO/2018/06320) und ist im Politik-Informationssystem ALLRIS als Anlage zu der Beschlussfassung abrufbar.</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Empfehlung für das weitere Verfahren
1.2 Beteiligung der Öffentlichkeit	
<p>1.2.1 <u>Ankündigung Termin</u> Die Ankündigung zum Termin erfolgte recht kurzfristig (1 Woche vorher 19.03.). In Zukunft sollte dieser Termin deutlich längerfristiger und öffentlichkeitswirksamer veröffentlicht werden. (04, EV)</p>	<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) gibt in § 3 Abs. 1 BauGB nicht vor, wann die frühzeitige Bürgerbeteiligung anzukündigen ist. In Lübeck erfolgt die Einladung eine Woche vor und analog der Fristsetzung, die in § 3 Abs. 2 BauGB für die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung genannt ist. Der Termin wurde sowohl ortsüblich durch die amtliche Bekanntmachung in den Lübecker Nachrichten als auch auf der Internetseite der Hansestadt Lübeck veröffentlicht. Zusätzlich hat die Hansestadt Lübeck eine Presseinformation herausgegeben und die Lübecker Nachrichten die Veranstaltung angekündigt.</p>
<p>1.2.2 <u>Direkte Information der Anwohner</u> Direkt betroffene Anwohner, z.B. die direkt am Lärmschutzwall wohnen, sollten von der Verwaltung direkt beteiligt und über den Fortgang des Planverfahrens informiert werden. (EV)</p>	<p>Die Informationen über Bebauungsplanverfahren erfolgt bei allen Planverfahren und für alle Bürger in der gleichen Weise. Termine der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB werden als amtliche Bekanntmachungen ortsüblich in den Lübecker Nachrichten und auch auf der Internetseite der Hansestadt Lübeck veröffentlicht. Die aktuellen Pressemeldungen aus der Hansestadt Lübeck, auch über Bebauungsplanverfahren, können als RSS-Feed unter: https://www.luebeck.de/de/presse/pressemeldungen/ oder als E-Mail-Newsletter „Lübeck kompakt“ abonniert werden: http://www.luebeck.de/aktuelles/luebeckkompakt/ Eine persönliche Erörterung erfolgt dann, wenn unmittelbar Eigentumsrechte betroffen sind. Dies ist hier nicht der Fall. Die Bau- und Nutzungsrechte der angrenzenden Grundstücke bleiben unverändert.</p>
<p>1.2.3 <u>Öffentlichkeitsbeteiligung in den Osterferien</u> Die verkürzte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung um die Ostertage (26.3.-10.4.2018) zu legen, wird als wenig hilfreich empfunden. Es wird die Frage gestellt, ob die Bürger angesichts der Bedeutung des Verfahrens und dessen Vorgeschichte angemessene Möglichkeiten zur Stellungnahme hatten. (01)</p>	<p>Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte umfangreich und wie üblich bei Bauleitplanverfahren in Lübeck und nicht verkürzt. Aus der Sicht des Gesetzgebers stellt allein eine Öffentlichkeitsveranstaltung ein ausreichendes Format dar. Die dreiwöchige Einsichtnahme ist ein zusätzliches Angebot der Hansestadt Lübeck. Das gewählte Format wird als angemessen erachtet. Über den Zeitraum des Aushangs vom 26.03. – 10.04.2018 hinaus sind die Unterlagen weiterhin im Internet abrufbar. Die Abgabe von Stellungnahmen ist im weiteren Verfahren ein weiteres Mal während der öffentlichen Auslegung möglich.</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Empfehlung für das weitere Verfahren
<p>1.2.4 <u>Verlängerung des Auslegungszeitraums</u> Es wird darum gebeten den Auslegungszeitraum zu verlängern, um eine angemessene Zeitspanne zu gewährleisten. (04)</p>	<p>Das Baugesetzbuch gibt in § 3 Abs. 1 BauGB für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nicht vor wie die Bürger zu informieren sind, es ist keine Frist genannt. Die Hansestadt Lübeck informiert die Bürger der Informationsveranstaltung vor Ort, mit dem mindestens zweiwöchigen Aushang der Planung im Foyer des i-Punktes der Bauverwaltung und der Veröffentlichung der Unterlagen auf den Internetseiten der Hansestadt Lübeck. Dies wird als angemessen erachtet.</p>
<p>1.2.5 <u>Zeitpunkt für Einspruch und zu beachtende Fristen</u> Wann ist der letzte Zeitpunkt, um Einspruch gegen die Planung einzulegen? Welche Fristen sind zu beachten. (EV)</p>	<p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist die erste Möglichkeit sich zu den Zielen der Planung zu äußern. Die zweite Möglichkeit ist die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, die im IV. Quartal 2020 stattfinden soll. Während der öffentlichen Auslegung wird der Bebauungsplanentwurf, die umweltbezogenen Informationen und Gutachten für die Dauer von 30 Tagen im Bauamt ausgelegt und im Internet veröffentlicht. Während dieser 30 Tage sind die Stellungnahmen abzugeben. Der Zeitraum der öffentlichen Auslegung wird als amtliche Bekanntmachung in den Lübecker Nachrichten und auf den Internetseiten der Hansestadt Lübeck veröffentlicht unter: http://bekanntmachungen.luebeck.de/oertliche-bekanntmachungen/index</p>
<p>1.3 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen</p>	
<p>Die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen nach § 3 (1) BauGB und insbesondere im Sinne des § 47f GO-SH hat nicht stattgefunden und wäre angesichts des Verlustes des Sportplatzes und fehlenden Planungen von Kinderspielplätzen/ Jungentreffs/ Bolzplatz in unmittelbarer Umgebung zwingend gewesen, da dieses die Kinder und Jugendliche besonders betrifft. Bei der Präsentation am 27.3.2018 waren keine Jugendlichen und keine Kinder anwesend. Da hier aber ein Verfahren nach § 13 gewählt wird, ist eine weitere Beteiligung wohl nicht mehr vorgesehen. Die fehlende Berücksichtigung ist grundsätzlich zu bemängeln. Hier muss eine weitere Beteiligung im Rahmen des Verfahren weiterhin gegeben sein. (01, 04)</p>	<p>In der Regel werden im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens keine Veranstaltungen extra für Kinder und Jugendliche durchgeführt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Beteiligungen der Kinder und Jugendlichen an der Planung gemäß § 47 f der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO). Hierauf wird in den amtlichen Bekanntmachungen zu der Öffentlichkeitsbeteiligung mit folgendem Satz hingewiesen: „Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist gleichzeitig die Beteiligung der Kinder und Jugendlichen an der Planung gemäß § 47 f der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO)“. Kinder und Jugendliche haben die Möglichkeit, sowohl an der Informationsveranstaltung teilzunehmen, als auch die Aushänge im Foyer zu besuchen oder sich die Planungen im Internet anzusehen und hierzu ggf. mit Hilfe ihrer Eltern Stellung zu nehmen. Eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen erfolgt oftmals bei der inhaltlichen Ausgestaltung von z.B. Spielplätzen in Bebauungs-</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Empfehlung für das weitere Verfahren
<p>Die Stadt ist verpflichtet, Kinder und Jugendliche zu beteiligen. (EV)</p> <p>Es sollte für Kinder und Jugendliche eine extra Veranstaltung angeboten werden. (EV)</p>	<p>plangebieten.</p>
<p>Sind Kinder und Jugendliche auch im Verfahren nach § 13 b BauGB zu beteiligen? (EV)</p>	<p>In diesem Verfahren wird die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt, obwohl dieser Verfahrensschritt in einem beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB entfallen könnte. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind zugleich die Beteiligungen der Kinder und Jugendlichen an der Planung gemäß § 47 f der Gemeindeordnung (GO). (siehe oben)</p>
<p>Vor Ausführung von Spiel- und Erholungsflächen bzw. eines Jugendtreffs ist darzulegen, welche geeigneten Maßnahmen (gemäß § 47 f der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) es sind, die die Kinder und Jugendlichen an den Inhalten der Planung zu beteiligen. (Dieser Paragraph wurde durch die jetzige Landesregierung wieder verstärkt). (05)</p>	<p>An der Ausführungsplanung von Spielflächen werden Kinder üblicherweise durch geeignete Maßnahmen beteiligt. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr praktiziert hier seit ca. 15 – 20 Jahren gute Beteiligungsformate. Die Möglichkeiten der Einrichtung eines Jugendtreffs werden vom Bereich Jugendarbeit geprüft und sind in die Planung als Möglichkeit aufgenommen worden. Die Hansestadt Lübeck beschäftigt seit Herbst 2018 im Bereich Jugendarbeit eine Beteiligungsbeauftragte und hat damit die personelle Ausstattung für diesen Themenbereich verbessert. Dann kann über weitere Beteiligungsformate diskutiert werden.</p>
<p>1.4 Beschleunigtes Verfahren</p>	
<p>1.4.1 <u>Innenbereich</u> Das Verfahren nach § 13b, „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ ist nicht angezeigt, da es sich um einen überplanten Bereich (=Innenbereich) handelt und nicht um einen Außenbereich. (01, 04)</p>	<p>Da das Plangebiet im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 BauGB liegt, ist es kein Außenbereich im Sinne der Rechtsprechung. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seiner Grundsatzentscheidung vom 1.12.1972. zum Außenbereich im Innenbereich ausgeführt: „Das Bundesbaugesetz hat in § 19 Abs. 2 BBauG den Begriff des Außenbereichs nicht positiv, sondern nur negativ, d.h. in Entgegensetzung zu den Tatbeständen der §§ 30 und 34 BBauG definiert. Außenbereich ist danach alles, was »außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes i.S. des § 30 und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile« liegt“.</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Empfehlung für das weitere Verfahren
	<p>Da der Bebauungsplan 09.07.00 an dieser Stelle aber außer dem Umkleidegebäude keine Hochbauten ermöglicht, sondern nur Straßenverkehrsflächen und eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festsetzt, können Zweifel bestehen, ob hier von einem Innenbereich ausgegangen werden kann und damit § 13 a BauGB anwendbar ist.</p> <p>Die Ermächtigung zur Anwendung des § 13 a BauGB ist durch den im 2017 in das BauGB aufgenommenen § 13 b auf Außenbereichs- und sonstige Flächen erweitert worden, die an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen, sofern mit der Planung die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer Grundfläche von weniger als 10.000 qm begründet werden soll. Beides trifft hier zu.</p> <p>Durch die Erneuerung des Aufstellungsbeschlusses unter ausdrücklicher Bezugnahme auf den (zum Zeitpunkt des ersten Aufstellungsbeschlusses noch nicht geltenden) § 13 b BauGB kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB i.V.m. § 13 b BauGB durchgeführt werden (siehe Pkt. 1 der Vorlage).</p>
<p><u>1.4.2 Beschleunigung des Verfahrens</u> Die §§ 13a f. BauGB dienen der Beschleunigung von Verfahren. Davon war seit dem Aufstellungsbeschluss (Bauausschuss am 06.07.2015) jedoch nichts erkennbar, so dass eine Notwendigkeit der Beschleunigung nun gerade in der Phase der Bebauungsplanung mit den entsprechenden Einschränkungen für alle Betroffenen nicht plausibel erkennbar und rechtlich begründbar sind. Auch § 13a BauGB, der im Aufstellungsbeschluss festgelegt wurde, erscheint daher nicht mehr begründbar. (01, 04)</p>	<p>Der Gesetzgeber hat diese Art des Verfahrens für bestimmte Fälle vorgesehen. Der Vorteil dieses Verfahrens liegt für die Hansestadt Lübeck nicht nur in der Beschleunigung. Es ist ein schlankeres Verfahren, welches weniger Arbeitskraft bindet. Der Flächennutzungsplan (FNP) kann im Wege der Berichtigung angepasst werden, es ist kein Parallelverfahren für die FNP-Änderung notwendig. Der Verzicht auf den Umweltbericht und einen Ausgleich hat ein finanzielles Einsparpotential. Die Verwaltung ist gehalten kostengünstig zu arbeiten. Eine Einschränkung der Betroffenen erfolgte nicht, da eine frühzeitige Bürgerbeteiligung stattgefunden hat.</p> <p>Und auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens sind eventuell berührte Umweltbelange i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). (siehe auch 1.4.4)</p>
<p><u>1.4.3 Regelverfahren</u> Im Sinne einer Rechtssicherheit und einer dem Wohl der Anwohner verantwortlichen Stadtplanung sollte daher von den Verfahren nach § 13 ff. BauGB Abstand genommen werden und die Verfahren nach § 3 f. BauGB durchgeführt werden. (01, 04, 05)</p>	<p>Auch nach den §§ 13 ff. BauGB durchgeführte Verfahren sind rechtssicher. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt in der Regel auch bei § 13-Verfahren, um mit den Anwohnern und den sonstigen Bürgern frühzeitig in den Dialog zu treten. (siehe auch 1.4.4)</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Empfehlung für das weitere Verfahren
<p>1.4.4 <u>Prüfung auf Umweltverträglichkeit</u> Ich widerspreche dem Beschleunigten Verfahren der Bebauung, weil dadurch die Prüfung auf Umweltverträglichkeit entfällt. Diese Prüfung erachte ich als sehr sinnvoll, da hier viele junge Familien leben. (12)</p>	<p>Auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB sind eventuell berührte Umweltbelange i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Entbehrlich ist lediglich die Erstellung eines förmlichen Umweltberichts. Ebenfalls entbehrlich ist die Ermittlung von durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffen in Natur und Landschaft, da die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung aufgrund des Verweises auf § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anwendbar ist. Unberührt bleiben aber wie bei § 13a BauGB ggf. betroffene Regelungen zum Arten- und Biotopschutz.</p>
<p>1.4.5 <u>Entscheidung Verfahrensart</u> Welche politische Ebene entscheidet, dass das Verfahren nach § 13 a/b BauGB durchgeführt wird? (EV)</p>	<p>Ob die Gemeinde das »Normalverfahren« oder das beschleunigte Verfahren nach §§ 13a/b BauGB wählt, obliegt im Rahmen der Vorgaben der §§ 13a/b BauGB der gemeindlichen Entscheidung. Die gesetzlichen Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren sind hier gegeben. Die Verwaltung strebt dieses an und gibt dem Bauausschuss eine Empfehlung und dieser entscheidet.</p>
<p>1.4.6 <u>Zulässige Flächengröße bei § 13b BauGB</u> § 13b BauGB gilt nur für Flächen unter 10.000 qm. Die geplante Fläche ist aber gem. Begründung zum Aufstellungsbeschluss unter Punkt 1.3. mit ca. 15.000 qm angegeben. (2 x EV, 04)</p> <p>Der § 13 b BauGB ist nur für bis zu 10.000 qm bebauter Fläche anzuwenden, ist dies hier eingehalten? (EV)</p>	<p>Bei der zulässigen Flächengröße wird nicht die Gesamtgröße des Plangebiets herangezogen, sondern die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen. Bei der Ermittlung der Grundfläche ist ausschließlich § 19 Abs. 2 BauNVO zugrunde zu legen, d.h. der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergebende rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO und Erschließungsflächen bleiben dabei unberücksichtigt.</p> <p>Der in der Begründung zum Aufstellungsbeschluss genannte Wert ist ein Überschlagswert aus der Gesamtfläche des Plangebiets und der nach § 17 Abs. 1 BauNVO möglichen Grundflächenzahl (GRZ) für Wohngebiete von 0,4. Der Überschlag berücksichtigt nicht die Grün- und Erschließungsflächen.</p> <p>Es ist die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich durch Bebauung versiegelt wird. Die Prüfung am Bebauungsplanentwurf ergibt, dass die Grundfläche der Gesamtheit der geplanten Bebauung weniger als 8.000 qm beträgt.</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Empfehlung für das weitere Verfahren
<p>1.4.7 <u>§ 13 b BauGB und sozialer Wohnungsbau</u> Der § 13 b BauGB wurde verabschiedet, um sozialen Wohnungsbau zu fördern, ist hier nur untergeordnet geplant. (EV)</p>	<p>Mit der Einführung des § 13 b BauGB sollte eine Grundlage geschaffen werden, um mit Hilfe des beschleunigten Verfahrens Wohnbauflächen zu entwickeln, um dem Wohnraummangel entgegenzutreten. Die Schaffung sozialen Wohnungsbaus ist im Gesetz an dieser Stelle nicht extra genannt. Nach dem Bürgerschaftsbeschluss vom 28.01.2016, soll in allen Stadtteilen die Quote des geförderten Wohnungsbaus im 1. Förderweg bei Neubauten und Modernisierungen mindestens 30 % betragen.</p>
<p>1.5 Gutachten</p>	
<p>1.5.1 <u>Machbarkeitsstudie</u> Warum wurde vor Beginn der Planung keine Machbarkeitsstudie erstellt, die untersucht, wieviel Verkehr und wieviel Bebauung der Stadtteil aufnehmen kann? (EV)</p>	<p>Die Aufnahme und Ermittlung von Problemen und Untersuchungsbedarfen ist Gegenstand der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behörden-Beteiligungen. Nach den Beteiligungen werden die vorgebrachten Untersuchungsbedarfe geprüft und notwendige Fachgutachten beauftragt. Erstellte Gutachten können während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingesehen und dazu Stellung genommen werden. Im Bebauungsplanverfahren erfolgt eine fachliche Expertise, die die geplante Bewohnerzunahme in Bezug auf voraussichtliche Mehrverkehre und deren Bewältigung im bestehenden Netz untersucht.</p>
<p>1.5.2 <u>Gutachten und behördliche Stellungnahmen</u> Grundsätzlich liegen den vorgestellten Planungen keinerlei Gutachten oder Stellungnahmen anderer Fachbereiche bzw. Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange zu Grunde. Diese können jedoch erhebliche Auswirkungen und möglicherweise Einschränkungen zur Nutzung und Verwendung der Fläche in baulicher wie auch finanzieller Hinsicht haben. Es wurde versäumt, grundsätzliche planerische Grundlagen für die zu überplanende Fläche zu schaffen. Es fehlen z.B. die entsprechenden Fachgutachten, die auch bereits in der Begründung des Aufstellungsbeschlusses (Anlage 2, Punkt 6.2 Fachgutachten (Landschaftsplanerischer Fachbeitrag mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, Faunistisches Fachgutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung, Lärm-</p>	<p>Die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgen am Anfang des Planverfahrens. In diesen Verfahrensschritten werden die Belange der Bürger und der Behörden ermittelt und daraus Untersuchungsbedarfe abgeleitet. Dazu muss jedoch zuerst mit einem städtebaulichen Entwurf die Zielvorstellung der Planung entwickelt und dargestellt werden. In Gutachten sind z.T. erst mit einer genauen Zielvorstellung Aussagen zu erarbeiten (z.B. Höhe und Lage der Gebäude für ein Lärmgutachten, Größe der versiegelten Fläche für ein Entwässerungsgutachten). Stellungnahmen von Bürgern oder Behörden machen ggf. weitere Untersuchungsbedarfe deutlich und führen zu weiteren Gutachtaufträgen. Eine Anpassung der Planung aufgrund der Ergebnisse der Gutachten und der Stellungnahmen der Bürger und Träger öffentlicher Belange ist ggf. notwendig. Die Fachgutachten fließen in den Bebauungsplanentwurf ein und werden zur öffentlichen Auslegung den Bürgern und Behörden zur weitergehenden</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Empfehlung für das weitere Verfahren
<p>schutzgutachten) angezeigt wurden. Des weiteren fehlen z.B. grundlegende Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Fachabteilungen zur bereits jetzt schon überforderten Regenwasserbewirtschaftung (auch und insbesondere im Hinblick auf die Zunahme von Starkregenereignissen), der Leistung des vorhandenen Schmutzwasserpumpwerks, die Auswirkung der Zunahme des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf die Straßen, Schulwege und Zubringerverkehre sowie der Rettungswege bei nur einer vorh. Zufahrt, die bereits jetzt schon hohe Auslastung der Schule und der Kinderbetreuungseinrichtungen usw. (04)</p> <p>Es erscheint wenig sinnvoll ohne Gutachten, eine relativ konkrete Planung zu veröffentlichen und zu diskutieren, die sich noch erheblich verändern kann/ wird und deren finanzielle Auswirkungen und Verwendbarkeit grundsätzlich ungeprüft ist und damit auch zu teils unnötigen Diskussionen beiträgt. Da konkrete Aussagen in der Präsentation fehlten, kam es im Rahmen der Veranstaltung teilweise zu entsprechendem Unmut seitens der Anwohner. (04)</p>	<p>Information und zur Stellungnahme zur Verfügung gestellt. Dasselbe gilt für die ggf. veränderte Planung.</p>
<p><u>1.5.3 Vermessungsgrundlage</u> Es fand keine genaue Vermessung des Grundstücks statt, so dass ein Nachweis, ob eine Nutzbarkeit von Grundstücken aufgrund der zu geringen Breite nach Abtrag des vor. Lärmschutzwalles überhaupt möglich ist, noch nicht geprüft (aber schon geplant + präsentiert) wurde. (04)</p>	<p>Die Planung für das Plangebiet ist auf der amtlichen ALKIS Karte erstellt. Da die Bebauung des Bornkamps 2005 begonnen wurde und im Zuge des Planverfahrens und später der Vermarktung der Grundstücke auch die Vermessungen des Gesamtgebiets durchgeführt wurden, beruht die Darstellung auf vor Ort eingemessenen Koordinaten. Dadurch ist sichergestellt, dass die in der Karte dargestellten Abmessungen und die Örtlichkeit übereinstimmen.</p>
<p><u>1.5.4 Lärmgutachten</u> Von großer Bedeutung ist auch ein Lärmgutachten, da hier grundsätzliche Aussagen fehlen, ob das Gelände durch die nahe Bahntrasse, die B207 und das Einkaufszentrum für eine Wohnbebauung geeignet ist und wenn ja, unter welchen Auflagen und evtl. Schallschutzmaßnahmen (und Kosten). (04)</p>	<p>Für die Erarbeitung des Gutachtens ist ein städtebauliches Konzept Voraussetzung, da die Höhe und Stellung der geplanten Gebäude Einfluss auf die Schallausbreitung haben. Eine Lärmtechnische Untersuchung wurde erstellt und Aussagen zu Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplanentwurf und die dazugehörigen textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Empfehlung für das weitere Verfahren
<p>1.5.5 <u>Ausgleichsflächen</u> Durch Überplanung sind evtl. zusätzlich erforderliche Ausgleichsflächen ebenfalls gem. Begründung 09.07.00 Abs. 5.4 zu prüfen, ob die dort angegeben Flächen ausreichend sind. (04)</p>	<p>Da der Sportplatz in der geplanten Form nicht verwirklicht wurde, mussten auch keine in diesem Zusammenhang stehenden Ausgleichspflanzungen gemäß der textlichen Festsetzungen 9.2 erfolgen. Die für den Bebauungsplan 09.07.00 notwendigen Ausgleichsflächen wurden im dazugehörigen Grünordnungsplan ermittelt und hergestellt.</p> <p>Die Ermittlung von durch den Bebauungsplan 09.13.00 verursachten Eingriffen in Natur und Landschaft ist entbehrlich, da die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung aufgrund des Verweises auf § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anwendbar ist. Ein Ausgleich für den Artenschutz ist davon unabhängig zu leisten. Es sind Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelungen für Gehölzfällungen, Schutzzaun, Reptilienzaun) sowie Ausgleichsmaßnahmen (Kompensation für Gehölzbrüterarten) erforderlich und werden im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.</p>
<p>1.5.6 <u>Praktische Gutachten</u> Es werden praktische Gutachten für die Natur und die Entwässerung gefordert, die nicht nur Momentaufnahmen darstellen, sondern längerfristige Beobachtungen. (EV)</p>	<p>Da die Anwohner in Bezug auf längerfristige Beobachtungen neben den technischen Verwaltungsbereichen auch Fachleute für ihr Wohngebiet sind, werden die Wortmeldungen und schriftlichen Stellungnahmen der Anwohner zu den einzelnen Fachthemen aufgenommen und an die Gutachter weitergegeben.</p>
<p>1.5.7 <u>Beweissicherung vor Baubeginn</u> Kommt vor Beginn der Bebauung ein Gutachter der Stadt, der ggf. unser Haus bewertet. (damit wir eventuell entstehende Schäden an unserem Haus durch Bauarbeiten reklamieren können). (08)</p>	<p>Da zur Ausführung der Planung die Fläche voraussichtlich an einen oder mehrere Projektentwickler / Investoren verkauft wird, wäre eine ggf. erforderliche Beweissicherung der Nachbarbebauung vor Baubeginn durch die Baubehörde mit dem Projektentwickler / Investor abzustimmen.</p>
<p>Nr. 2 Städtebaulicher Entwurf</p>	
<p>2.1.1 <u>Lösungen für bestehende Probleme</u> Die neue Bebauung sollte als Chance genutzt werden, für bereits bestehende Probleme (Verkehr, Parken, Entwässerung, kein Treffpunkt im Stadtteil) Lösungen zu finden und ein tolles neues Wohngebiet zu bauen, das nicht nur den dringend benötigten Wohnraum schafft, sondern auch einen schönen Mit-</p>	<p>Das im Baugesetzbuch verankerte Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) beinhaltet das Gebot der planerischer Konfliktbewältigung. D.h. dass jeder Bauleitplan grundsätzlich die von ihm selbst geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen hat, indem die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden. Aus diesem Grund werden vordringlich die aus den Neuplanungen entstehenden Probleme betrachtet. Selbstver-</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Empfehlung für das weitere Verfahren
telpunkt. (09)	ständig werden dabei auch die angrenzenden Bereiche miteinbezogen und im gewissen Rahmen an Verbesserungen gearbeitet.
<p>2.1.2 <u>Weiterentwicklung wünschenswert</u> Eine Weiterentwicklung der Fläche in der vorgestellten Form ist grundsätzlich sinnvoll und wünschenswert, ebenso ist die Zonierung und Anordnung der verschiedenen Gebäudeformen und Grünflächen nachvollziehbar. (04)</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
<p>2.1.3 <u>Strukturierung des Gebietes</u> Die grundsätzliche Strukturierung des Gebietes insbesondere der Anordnung der Wohnformen und die Höhengliederung erscheint nachvollziehbar und sinnhaft. (01)</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
<p>2.1.4 <u>Anzahl der zusätzlichen Bewohner</u> Mit wie vielen zusätzlichen Bewohnern ist zu rechnen? (EV)</p>	<p>In den Einfamilienhäusern rechnet man mit 3,2 Bewohnern pro Haushalt, im Geschosswohnungsbau mit 2,5 Bewohnern pro Haushalt. In der Planung zur Auslegung kommt man auf 49 Einfamilienhäuser und ca. 75 WE in Geschosswohnungsbau: 49 x 3,2 = 157 75 x 2,5 = 188 ca. 120 Studenten in Einzelappartements Insgesamt ergeben sich also 465 Bewohner zusätzlich.</p>
<p>2.1.5 <u>Geländeniveau</u> Bleibt bei einer Neubebauung am Schärenweg das Geländeneiveau tiefer als die Straße oder wird das Niveau des Schärenwegs aufgenommen? (EV)</p>	Im Zuge der Erschließungsplanung und unter Berücksichtigung der Vorgaben des Regenwasser-Entwässerungskonzeptes wird das notwendige Niveau ermittelt.
<p>2.2 Erhalt des Charakters des Wohngebietes</p>	
<p>2.2.1 <u>Charakter als Wohnsiedlung wahren</u> Grundsätzlich begrüße ich, diese Fläche insbesondere für Wohnzwecke zu entwickeln. Die bauliche Gestaltung sollte die bestehende Bebauung ergänzen, den Charakter des Born-</p>	Dieses Ziel verfolgt die vorgelegte Planung. (siehe auch 2.2.2)

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Empfehlung für das weitere Verfahren
kamps als Wohnsiedlung aber insgesamt wahren. (07)	
<p>2.2.2 <u>Bebauungsstruktur wie im vorhandenen Gebiet</u> Die Bebauung soll so fortgesetzt werden wie im schon vorhandenen Gebiet. Es sollten nur Einfamilienhäuser und Doppelhäuser errichtet werden und an der Böschung ein kleiner Sportplatz wie an der Rothebek angelegt werden. Dies würde den Anwohnern mehr zusagen. (EV)</p>	<p>Im direkten Anschluss an das Baugebiet wird die vorhandene Struktur mit einer Mischung aus Doppel- und Reihenhäusern aufgenommen. Im Osten und Süden des Gebiets muss baulich auf den Straßen-/Schienen- und Gewerbelärm und die Böschung der Brücke reagiert werden. Parallel zur Bahnlinie ist aus Gründen des Lärmschutzes für die dahinter liegende Bebauung eine mindestens 9 m hohe, möglichst geschlossene Bebauung notwendig. Die Grundstücke an der Brückenböschung sind für Einfamilienhausbebauung aufgrund von Einsicht von der Brückenrampe weniger attraktiv und das Bauvolumen des Brückenbauwerks würde eine Einfamilienhausbebauung erdrücken. Aus diesem Grund werden hier größere Baukörper und Studentenwohnungen geplant. Ein Spiel- und Bolzplatz wird im Norden des Plangebietes angelegt.</p>
<p>2.2.3 <u>Reines Wohngebiet</u> Die angestrebte Nachverdichtung im Innenbereich sollte sich auf eine reine Wohnnutzung (reines Wohngebiet WR § 3 BauNVO) beschränken, um die Schaffung von Wohnraum klar zu priorisieren. Andere Nutzungen, wie z.B. Büronutzungen in sog. Multifunktionsgebäuden entsprechen nicht dem Gebietscharakter und sollten nicht potentielle Wohnbaufläche verbrauchen. (06)</p>	<p>Westlich angrenzend an das neu zu planende Baugebiet am Schärenweg ist in den Bebauungsplänen 09.07.00 Teilbereich II und Teilbereich III allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO – WA) festgesetzt. Dieses wird für das geplante Wohngebiet fortgesetzt. Hier wird die Schaffung von Wohnraum klar priorisiert, das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Die besondere Schutzbedürftigkeit von Wohnen wie im reinen Wohngebiet ist hier nicht Planungsziel, da ggf. sonst nicht gebietsbezogene Anlagen zur Kinderbetreuung sowie Anlagen für soziale und sportliche Zwecke nicht zugelassen werden können.</p>
<p>2.2.4 <u>Beschränkung der Wohnungsanzahl pro Gebäude</u> Wie im bisherigen B-Plan sollte die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude auf 2 Wohnungen beschränkt werden. (03)</p>	<p>Für die geplante Einfamilienhausbebauung werden für die Teilbereiche WA 1 bis WA 3 auch die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude beschränkt. Darüber hinaus schafft der Bebauungsplan auch Baurecht für Mehrfamilienhäuser. Es wird eine Mischung der Wohnformen angestrebt, damit stabile Nachbarschaften entstehen.</p>
<p>2.2.5 <u>Gültigkeit des B-Plans 09.07.00</u> Der B-Plan 09.07.00 – Bornkamp – Teilbereich II setzt heute für das Plangebiet einen Sportplatz fest. Außerdem setzt er für das gesamte Gebiet des Bornkamps fest, dass maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude erlaubt sind. Gilt der Bebau-</p>	<p>Da sich in der Vergangenheit genauer gezeigt hat, dass für den geplanten Sportplatz kein Träger gewonnen werden konnte und ein Erfordernis aus Sicht der Fachbehörde nicht besteht, soll der Bebauungsplan 09.07.00 – Bornkamp - Teilbereich II in einem Teilbereich durch eine Neuplanung ersetzt werden. Es soll weiterhin ein Wohngebiet mit der Festsetzung WA (allgemeines Wohnge-</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Empfehlung für das weitere Verfahren
<p>ungsplan nicht mehr? (EV)</p>	<p>biet) entwickelt werden. Der Gebietscharakter bleibt erhalten. Eine Einschränkung auf maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude wird es für die geplante Einfamilienhausbebauung geben. Der Bebauungsplan 09.07.00 gilt weiterhin für die dort festgesetzten allgemeinen Wohngebiete.</p>
<p>2.2.6 <u>Entschädigung der Anwohner</u> Vor 10 Jahren wurden die Anwohner mit einem reinen Wohngebiet und Sportplatz gelockt. Der Sportplatz wurde nicht verwirklicht, sondern hier ein Containerdorf errichtet, durch das sie Stadt Einnahmen hat. Die Anwohner sollen entschädigt werden. (EV)</p>	<p>Durch die neue Planung ändert sich nicht der Gebietscharakter des Gebiets. Es ist im derzeit gültigen B-Plan 09.07.00 – Bornkamp Teilbereich II allgemeines Wohngebiet festgesetzt und dies soll auch für den Bebauungsplan 09.13.00 festgesetzt werden. Der Wohngebietscharakter bleibt erhalten, es entsteht kein Entschädigungsanspruch.</p>
<p>2.3 Bebauungsstruktur</p>	
<p>2.3.1 <u>Ausschluss von Staffelgeschossen</u> Kann garantiert werden, dass keine 2,5 geschossigen Reihenhäuser auf der Fläche vom Wall gebaut werden? An der Straße Großer Belt 1-7 sollten laut Plan Doppelhäuser gebaut werden- entstanden sind eben diese 2,5 geschossige Reihenhäuser. (08)</p> <p>Eine Anwohnerin auf der östlichen Seite der Straße Großer Belt fühlt sich davon eingeschränkt, dass auf der gegenüberliegenden Straßenseite nach Bebauungsplan eigentlich 2-geschossige Bebauung vorgesehen war und dort eine 2-geschossige Bebauung mit Staffel gebaut wurde. Sie möchte nicht auf der östlichen Seite des Grundstücks auch so hoch eingebaut werden. (EV)</p>	<p>An der Straße Großer Belt 1-7 sind Doppelhäuser und Haugruppen (= Reihenhäuser) zulässig. Die realisierte Bebauung mit Reihenhäusern entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Im gesamten Verlauf zwischen der Straße Großer Belt und Bornkamp sind zwei Geschosse plus ein zusätzliches Nichtvollgeschoss zulässig. Dies gilt auch für die Reihenhäuser östlich der Straße Großer Belt. Auch die Doppelhäuser, die auf der Fläche des ehemaligen Lärmschutzwalls verwirklicht werden sollen, dürfen mit zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Nichtvollgeschoss errichtet werden.</p>
<p>2.3.2 <u>Städtebaulicher Entwurf Variantenvergleich</u> Die in den Planvarianten dargestellten Reihenhäuser sind im Gegensatz zur Bestandsbebauung im B-Plangebiet 09.07.00 um ca. 90° gedreht. Dabei erscheint die Anordnung in Variante</p>	<p>In der Fassung zur Auslegung wurde die hier favorisierte Variante A weiterentwickelt, welche im zentralen Bereich nur Reihenhäuser vorsieht. Mehrfamilienhäuser sind nur einfassend im Osten und Süden geplant.</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Empfehlung für das weitere Verfahren
<p>A klarer. Hier bewirkt die Randbebauung als Geschosswohnungsbau im Osten und im Süden eine raumbildende Einfassung des zentralen Bereichs. Insofern erscheint das in Variante B dargestellte Mehrfamilienhaus ein wenig beliebig und mit den 3 Vollgeschossen zu hoch. Die Kubatur für dieses Baufeld sollte reduziert werden. (06)</p>	
<p><u>2.3.3 Gebäudekubaturen und flexible Grundrisse</u> Die in beiden Varianten im Süden des Baufeldes dargestellten Wohnblöcke für studentisches Wohnen sind mit ihrer Kubatur und Geschossigkeit im Vergleich zum Umfeld überdimensioniert. Auch hier erscheint maximal eine Dreigeschossigkeit angemessen. Ggf. sollte hier alternativ ein Geschosswohnungsbau konzipiert werden, der mit einem Grundrissmix flexibel als Wohnraum für Familien wie Studenten genutzt werden kann. Ein reines „Studentenwohnheim“ ist auf dem ehemaligen Aldi-Gelände im Hochschulstadtteil deutlich besser angeordnet. (06)</p>	<p>Im aktuellen städtebaulichen Entwurf zur Auslegung wird die Mehrfamilienhausbebauung parallel zur Bahnlinie als Lärmschutzbebauung auch auf dem südlichen Baufeld bis zur Brückenböschung weitergezogen. Das südliche Gebäude darf viergeschossig errichtet werden, was in Benachbarung zur Baumasse des Brückenbauwerks relativiert und angemessen erscheint. Das vorher sehr große südliche Baufeld wird durch die Planung des zusätzlichen Mehrfamilienhauses geteilt, sodass im Gegensatz zu den in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gezeigten Varianten der Baukörper für ein Studierendenwohnheim kleiner wird und sich in die Bebauungsstruktur besser integriert. Im Zuge des Aufstellungsbeschlusses hat der Bauausschuss die Entwicklung eines Wohngebiets für verschiedene Wohnformen u.a. Studentenwohnen bestätigt. Ergänzend hierzu erging mit Beschluss vom 22.02.2018 der Auftrag an die Verwaltung ein integratives Wohnprojekt für Auszubildende, Studierende und (junge) Geflüchtete zu prüfen. Auch kleine Wohnungen im Mietwohnungsbau sind in der Regel für Studenten zu teuer, so dass das Angebot „Studentenwohnheim“ in Lübeck erforderlich ist. Das ehemalige Aldi-Gelände ist ein Privatgrundstück auf das die Hansestadt Lübeck keinen Zugriff hat.</p>
<p><u>2.3.4 Ausrichtung der Hauszeilen</u> Grundsätzlich stellt sich die Frage, ob mit einer Fortführung der Bebauungsstruktur aus dem westlich gelegen Bestand eine gleichwertige oder gar vorteilhaftere Quartiersstruktur entwickelt werden kann (Variante C). Ost-West-orientierte Wohnungsgrundrisse ermöglichen jedenfalls im Allgemeinen eine bessere Tageslichtsituation (Ost- und Westsonne im Tagesverlauf, keine nach Norden orientier-</p>	<p>Die Ausrichtung der Reihenhauserzeilen in West-Ost-richtung ermöglicht Südgärten und die Ausrichtung der Hauptfassade und von Dachflächen nach Süden. Für eine passive Nutzung von Sonnenenergie ist die Ausrichtung der Hauptfassade der Gebäude nach Süden und für die Installation von Solaranlagen die Südausrichtung der Dachflächen optimal. Bei Nord-Süd-orientierten Wohnungsgrundrissen werden die Erschließungen und untergeordneten Räume nach Norden ausgerichtet.</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Empfehlung für das weitere Verfahren
ten Räume, Gärten nach Westen, etc.). (06)	
<p>2.3.5 <u>Keine Studentenwohnheime und Gewerbe</u> Es wird angeregt, die geplante sehr dichte und gemischte Bebauung (Studentenwohnheime, Gewerbe) zu überdenken und ggf. auf einzelne Komponenten der bisher vorgestellten Planung zu verzichten. Auffällig ist, dass für das Baugebiet Medenbreite ein gänzlich anderer Planungsansatz verfolgt wird, obgleich es eine vergleichbare Fläche (ca. 3,8 ha) und eine vergleichbare Lage - „Anschlussbebauung“ an ein bestehendes, durch Einzel-/Doppelhäuser geprägtes, gewachsenes Wohngebiet – aufweist. Während am Schärenweg einschl. der Studentenwohnungen bis zu 300 Wohneinheiten geplant sind, ggf. ergänzt durch Bürogebäude, sieht der Bebauungsplan Medenbreite lediglich rund 50 Einfamilienhäuser mit maximal 65 Wohneinheiten vor und betont ausdrücklich den Planungsansatz einer geringen Baudichte und einer hohen „Durchgrünung“ (vgl. Begründung zum Bebauungsplan 23.19.00, Dornbreite/ Medenbreite, Stand 6. März 2018). In der weiteren Planung für den Schärenweg sollte deshalb geprüft werden, inwieweit es eine sachgerechtere Option darstellen würde, sich stärker auf die im Bornkamp bereits vorhandenen Bauformen zu konzentrieren und für studentisches Wohnen und insbesondere sog. hochschulaffines Gewerbe ggf. alternative Standorte in Betracht zu ziehen. In eine solche Planung für den Schärenweg, die die bisherige Prägung stärker aufnehmen würde, ließe sich zudem ein Geschosswohnungsbau, wie in den vorgestellten Planungsvarianten vorgesehen, gut und sinnvoll integrieren. (07)</p>	<p>Zwei politische Beschlüsse liegen dem Bebauungsmix des städtebaulichen Entwurfs zu Grunde: Erstens der am 06.07.2015 vom Bauausschuss beschlossene Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans 09.13.00, der den politischen Auftrag für die Entwicklung eines Wohngebietes für unterschiedliche Nutzergruppen (allgemeines Wohnen, Studenten- und Flüchtlingswohnen) enthält. Und zweitens der Bürgerschaftsbeschluss vom 28.01.2016, der vorsieht, dass in allen Stadtteilen künftig die Quote des geförderten Wohnungsbaus im 1. Förderweg bei Neubauten und Modernisierungen mindestens 30 % betragen soll. Dabei sind Stadtteile mit einer geringen Quote von geförderten Wohnungen mit Priorität zu versehen. Auf eine ausgewogene Mischung von gefördertem und freifinanziertem Wohnungsbau ist dabei zu achten. Des Weiteren ist das Grundstück in der Medenbreite nur von der Größe mit dem Plangebiet am Schärenweg vergleichbar, da die städtebauliche Länge anders ist. Die geplante Bebauung am Schärenweg liegt sehr viel integrierter, in direkter Benachbarung eines Bahnhofpunktes und in fußläufiger Entfernung zu einem Stadtteil-Versorgungszentrum mit Angeboten der Nahversorgung, sowie Ärztezentrum, Grundschule und Kindergärten in der Nähe. Deshalb ist es als Wohnstandort für unterschiedliche Nutzergruppen sehr geeignet, auch z.B. für einkommensschwächere ohne eigenes Auto. Außerdem liegt das Plangebiet in nur 1,5 km Entfernung zur Fachhochschule und Universität, was das Gebiet prädestiniert für dringend benötigte Studentenwohnungen.</p>
<p>2.3.6 <u>Weniger Geschosse für die Mehrfamilienhäuser</u> Zu viele Wohneinheiten auf dieser relativ kleinen Fläche. Bisher gibt es im Bornkamp keine drei- oder viergeschossigen</p>	<p>Entlang der Bahntrasse ist eine mindestens 9 m hohe (dreigeschossige), geschlossene Bebauung als Lärmschutzbebauung für die Entwicklung des Gesamtgebietes notwendig. Auch muss bei Umsetzung des Bürgerschaftsbe-</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Empfehlung für das weitere Verfahren
Gebäude. Mehrfamilienhäuser werden akzeptiert, aber die Höhe sollte niedriger sein. (10)	schlusses bei Neubauten 30% geförderter Wohnungsbau zu verwirklichen, die Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme berücksichtigen werden, was dazu führt, dass eine angemessene Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht werden muss.
2.3.7 <u>Gefährdung durch Schadstoffausstoß</u> Findet eine Bebauung nach Variante B statt, ist von einer Gefährdung der Gesundheit, vor allem der Kinder und Jugendlichen, auszugehen. Die zunehmenden Abgase und Ausstöße der Labore, Gewerbeeinheiten sowie der hier fahrenden PKW und ggf. LKW wirken sich u.a. auf die Atemorgane der hier lebenden Menschen aus. (12)	Unter Berücksichtigung des dringenden Wohnbedarfs der Hansestadt Lübeck wird von einer gemäß erstem Aufstellungsbeschluss vom 06.07.2015 zu prüfenden Ansiedlung hochschulaffiner Dienstleistungen abgesehen und der Entwicklung von Wohnraum Vorrang eingeräumt. Damit entfällt auch eine potentielle Gefährdung durch Emissionen von Gewerbeeinheiten. Eine Belastung der Atemluft mit schädlichen Stoffen durch Abgase im gesundheitsgefährdenden Bereich ist wegen der zu erwartenden Verkehre, der aufgelockerten Bebauung und damit guten Durchlüftung des Gebietes in dieser Stadtrandlage nicht zu erwarten.
2.3.8 <u>Maximale Ausnutzung der Fläche</u> Es wird die maximale Ausnutzung der Fläche kritisiert. Der Bornkamp ist schon jetzt so dicht bebaut. Es sollten nur (freistehende) Einfamilien- und Doppelhäuser geplant werden, ggf. eine kleine Einheit mit ca. 20 WE geförderten Wohnungsbau, aber möglichst gar kein Geschosswohnungsbau. (EV)	Bei knappem Angebot von Flächen für Wohnungsbau ist nach dem Wohnungsmarktbericht 2019 ein jährlicher Neubau von 650 zusätzlichen Wohnungen notwendig, um den Bedarf an Wohnungen in Zukunft decken zu können. Des Weiteren ist nach § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Aus diesen Gründen ist bei einer Flächeninanspruchnahme auch eine angemessene Ausnutzung der Fläche angezeigt.
2.3.9 <u>Bezahlbares Wohnungsangebot</u> Variante B ist die beste Variante. Es fehlt bezahlbarer Wohnraum vor allem für Studenten und Geflüchtete. Es ist gut, dass bezahlbare Angebote auch in diesem Stadtteilbereich geplant werden. Es sollen auch große Wohnungen für Großfamilien errichtet werden. Diese könnten in Modulbauweise errichtet werden und später in kleinere Wohnungen aufgeteilt werden. (10)	Aufgrund des dringenden Wohnbedarfs der Hansestadt Lübeck wird von einer gemäß erstem Aufstellungsbeschluss vom 06.07.2015 zu prüfenden Ansiedlung hochschulaffiner Dienstleistungen abgesehen (umgesetzt in Variante B) und der Entwicklung von Wohnraum Vorrang eingeräumt. Es werden die Voraussetzungen zum Bau von Wohnraum für Studierende als auch für sozialen Wohnraum geschaffen. Auf die Grundrissgestaltung der Gebäude hat das Angebots-Bebauungsplanverfahren wenig Einfluss. Für den geförderten Wohnungsbau kann der Wohnungsgrößenmix vom Bereich soziale Sicherung vorgegeben werden. Außerdem kann die Hansestadt Lübeck im Zuge der Grundstücksverkäufe Ziele vertraglich vereinbaren.

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Empfehlung für das weitere Verfahren
<p>2.4 Beschränkung der Vollgeschosse</p>	
<p><u>2.4.1 Begrenzung der Vollgeschosse</u> Die in der Präsentation dargestellten Geschosse (IV + STG) übersteigen doch in erheblichen Maße die vorh. Bebauung, auch die unmittelbare Bebauung im angrenzenden Gebiet Hochschulstadtteil. Im Sinne der Beibehaltung vorh. begrenzten und kleinteiligen Gebietscharakters erscheint eine Begrenzung auf max. III Vollgeschosse ohne STG und entsprechend festgelegter Bauhöhen folgerichtig. Das Maß der baulichen Nutzung sollte sich an der bereits bestehenden Bebauung im Bereich Bornkamp orientieren um auch hier den Gebietscharakter und die vorhandene Maßstäblichkeit zu wahren. Die Geschossigkeit sollte in diesem Zusammenhang auf max. 3 Vollgeschosse (ohne zusätzliches Staffelgeschoss) begrenzt werden. (04, 06)</p> <p>Eine Beschränkung auf max. 3 Vollgeschosse erscheint angezeigt, um den Gebietscharakter der Siedlung Bornkamp zu bewahren. (01)</p> <p>Die Anzahl der Geschosse ist heute im Bornkamp auf 2 Vollgeschosse begrenzt. Auch in der neuen Planung sollte sowohl die Anzahl der Geschosse als auch die bisherige Firsthöhe von 9,2 m über Oberkante des Erdgeschoßfußbodens entlang des nördlichen Teils des Bornkamps nicht überschritten werden. Nur so kann das bisherige Erscheinungsbild erhalten bleiben. Laut Exposés der Trave ist „... Geschosswohnungsbau ... im gesamten Baugebiet nicht zulässig“. Auch dieser Charakter des Wohngebietes sollte erhalten bleiben, da er maßgeblich für die Entstehung des Baugebietes ist und Grund für viele Anwohner war, hier zu bauen. (03, EV)</p> <p>Haben sich extra dafür entschieden im Bornkamp zu bauen,</p>	<p>In der Präsentation wurden als Höchstmaß IV Geschosse auf dem südlichen Baufeld angrenzend an den höchsten Punkt der Brückenböschung dargestellt. Durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe für diesen Baukörper soll es hier bei einer Viergeschossigkeit bleiben. Entgegen der Stellungnahme wurden im angrenzenden Gebiet Hochschulstadtteil Gebäude mit IV + Staffelgeschoss nördlich und südlich des Carlebach-Parks verwirklicht.</p> <p>An den Stellen, an denen im Plangebiet viergeschossige Bauten geplant sind, ist dies städtebaulich angemessen. Durch die dazwischenliegenden Straßen- oder Grünflächen ist ein ausreichender Abstand zu den umliegenden Einfamilienhäusern gegeben. Im direkten Anschluss an das vorhandene Baugebiet wird die vorhandene Bebauungsstruktur in der Höhe aufgenommen. Die mehrgeschossigen Bauten fassen das Baugebiet im Osten und Süden. Hier muss zum einen baulich auf den Straßen-/Schienen- und Gewerbelärm und zum anderen auf die Böschung der Brücke reagiert werden. Parallel zur Bahnlinie ist aus Gründen des Lärmschutzes für die dahinter liegende Bebauung eine mindestens 3-geschossige, möglichst geschlossene Bebauung notwendig. Auch muss bei dem Beschluss der Bürgerschaft, dass bei Neubauten 30% geförderter Wohnungsbau verwirklicht werden muss, die Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme berücksichtigen werden, was dazu führt, dass eine angemessene Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht werden muss. Die Grundstücke an der Brückenböschung sind für Dauerwohnen weniger attraktiv und das Bauvolumen des Brückenbauwerks würde eine Einfamilienhausbebauung erdrücken. Aus diesem Grund werden hier höhere und größere Baukörper geplant.</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Empfehlung für das weitere Verfahren
<p>da sie im näheren Umfeld keinen Geschosswohnungsbau wollten. Im Bornkamp ist nach derzeit gültigem Planrecht nur eine 2-geschossige Bebauung möglich. (EV)</p> <p>Im Aufstellungsbeschluss des gültigen Bebauungsplans 09.07.00 steht, dass hier nur Wohnungsbau in Einfamilienhäuser und Doppelhäuser entstehen soll. Dies ist ein Planungsgrundsatz des Bebauungsplanes und dies sollte auch im Plangebiet so weitergeführt werden. (EV)</p>	
<p>2.4.2 <u>Zulässigkeit Staffelgeschoss</u> Kann man, wenn der Bebauungsplan eine 2-Geschossigkeit festsetzt auch noch ein Staffelgeschoss bauen? (EV)</p>	<p>Wenn ein Staffelgeschoss im Bebauungsplan nicht ausdrücklich in der Festsetzung oder durch maximale Gebäudehöhen ausgeschlossen wird, ist dies möglich. Entsprechend weisen viele Reihenhäuser im Bornkamp drei Geschosse auf.</p>
<p>2.4.3 <u>Verschattung der angrenzenden Einfamilienhäuser</u> Es wird eine Verschattung der angrenzenden Einfamilienhäuser durch die 3- bis 4-geschossigen Baukörper befürchtet und nur eine 2-geschossige Bebauung gefordert. (EV)</p>	<p>In der aktuellen Bebauungsvariante haben die drei- bis viergeschossigen Gebäude durch die dazwischenliegende Straße oder die Grünfläche einen mehr als ausreichenden Abstand zu den Einfamilienhäusern, so dass eine Verschattung, die ohnehin lediglich in den frühen Morgenstunden wirksam wäre, dieser nicht zu befürchten ist.</p>
<p>2.5 Gestaltung</p>	
<p>2.5.1 <u>Gründächer</u> Durch die Staffelung der Gebäude und die tieferliegenden Flächen werden insbesondere die Dachflächen des studentischen Wohnens von der Brücke aus von oben sichtbar bleiben. Entsprechende attraktive Gestaltungsvorgaben (z.B. Gründächer) wären hier geboten. (01, 04)</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Eine Gründachfestsetzung für die Flachdächer ist auch aus Gründen der Regenwasserrückhaltung und des Klimaschutzes geboten.</p>
<p>2.5.2 <u>Gestaltungsvorgaben</u> Es wird die Vorgaben einheitlicher Gestaltungsvorgaben entsprechend B-Plan 09.07.00, um den Gebietscharakter zu wahren, gefordert. Gleiches gilt für die Ausgestaltung der öffentli-</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Es werden Gestaltungsvorgaben zu einheitlichen Fassadenmaterialien für Doppelhäuser und Reihenhäuserzeilen, zur einheitlichen Dachneigung, zu Solaranlagen, zu technischen Aufbauten, zur Sockelhöhe, zur Ausbildung von Staffelgeschossen, zur Gestaltung von Vorgärten, zu</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Empfehlung für das weitere Verfahren
chen Flächen und Bepflanzungen. (04)	Einfriedungen und zu Werbeanlagen gemacht.
<p>2.5.3 <u>Gestaltung Geschosswohnungsbau</u> Die Hansestadt Lübeck sollte darauf Einfluss nehmen, dass der Geschosswohnungsbau, der im Schärenweg errichtet wird, weniger „urban“ anmuten als jene, die am Rande des Carlebach-Parks entstanden sind. Dies wäre ein Beitrag, den Charakter der Siedlung zu wahren. Als positives Beispiel sind die von der Wohnungsbaugesellschaft „Trave“ errichteten Geschossbauten am Ende der Ebner-Eschenbach-Straße (Hausnummern 61 bis 65) genannt. (07)</p>	<p>Auf Bebauungsplanebene kann nur durch Gestaltungsfestsetzungen wie z.B. Farbgestaltung der Fassaden und der Dacheindeckung und Neigung der Dachflächen Einfluss auf die Gestaltung der entstehenden Gebäude genommen werden. Der Hansestadt Lübeck ist jedoch an einem hohen Qualitätsstandard für die entstehenden Gebäude gelegen. Dieser kann, da sich die Grundstücke im Eigentum der Hansestadt Lübeck befinden, aber bei exponierten Bauvorhaben bei der Vermarktung der Grundstücke z.B. durch die Forderung nach Fassadenwettbewerben bzw. Konzeptbewerbungen erfüllt werden. Bei kleineren Bauvorhaben wäre ein solches Vorgehen nicht angemessen.</p>
<p>2.6 Wohnformen</p>	
<p>2.6.1 <u>Wohnungen mit variablen Wänden</u> Bei den Wohnungen wären variable Wände toll, da es ja viele Großfamilien gibt, die zur Zeit kaum bzw. keinen Wohnraum in Lübeck finden (“modulares Bauen”). (09)</p>	<p>Auf die Grundrissgestaltung und Bauweise der Gebäude hat das Angebots-Bebauungsplanverfahren keinen Einfluss. Es ist nicht ausgeschlossen, diesen Aspekt (modulares Bauen) im Rahmen einer (Konzept-) Ausschreibung vorzugeben – allerdings gibt es viele Belange (energetisch, ökologisch, barrierefrei, kostensparend etc.), die wünschbar aber nicht insgesamt erfüllbar sind. Für den Wohnungsmix für den geplanten sozialen Wohnungsbaus macht der Bereich soziale Sicherung Vorgaben für die Mischung der Wohnungsgrößen.</p>
<p>2.6.2 <u>Angebot für Baugruppen</u> 1. Ein Riegel von z.B. fünf Reihenhäusern sollte auch durch fünf Geschosswohnungen realisiert werden können, dazu müssten jeweils zwei Blöcke verbunden werden. 2. Die zweigeschossigen Häuser dürfen auch als II+ (Staffel) ausgeführt werden. 3. Die Baufenster sollten so bemessen sein, dass auch Schuppen direkt an der Südseite des Gebäudes errichtet werden können, die dann als (thermisch entkoppelte) Balkone / Terrassen genutzt werden können. 4. Bei der Vergabe sollten nicht nur große Bauunternehmen, sondern auch private Baugruppen berücksichtigt werden. (02)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Diese Möglichkeit wird nicht vorgesehen. 2. Wenn das Staffelgeschoss nicht explizit ausgeschlossen wird, ist dies bei einer Festsetzung von zwei Geschossen möglich bzw. hier intendiert. 3. Diese Möglichkeit wird nicht vorgesehen. 4. Wie die Vergabe der Grundstücke durchgeführt wird, wird gegen Ende des Verfahrens erarbeitet und abgestimmt. Die Hansestadt Lübeck möchte jedoch Baugruppen fördern und es ist vorstellbar ein Grundstücksteil für Baugruppen auszuschreiben. Es muss jedoch auch für die Anhandgabe von Grundstücken für Baugruppen eine öffentliche Ausschreibung stattfinden, bei der z.B. nach Konzept entschieden wird.

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Empfehlung für das weitere Verfahren
<p>2.6.3 <u>Betreutes Wohnen</u> Wurde auch an alte Menschen gedacht? Könnte man hier auch betreutes Wohnen entwickeln? (EV)</p>	<p>Da der Bebauungsplan nicht die Festsetzung einer bestimmten Nutzung vorsieht, könnte auch betreutes Wohnen verwirklicht werden. Ist dies explizit von der Politik gewünscht, könnte die Weichenstellung hierfür bei Ausschreibung der Grundstücke durch die Hansestadt Lübeck erfolgen.</p>
<p>Nr. 3 Sozialer Wohnungsbau</p>	
<p>3.1.1 <u>Warum im Bornkamp sozialer Wohnungsbau</u> Warum soll hier sozialer Wohnungsbau entstehen? Gibt es im Stadtgebiet nicht geeignetere Lagen, z.B. in Moisling wo Hochhäuser leergezogen werden? Dort könnten neue Sozialwohnungen entstehen. (EV)</p>	<p>Nach dem Bürgerschaftsbeschluss vom 28.01.2016 soll in allen Stadtteilen künftig die Quote des geförderten Wohnungsbaus im 1. Förderweg bei Neubauten und Modernisierungen mindestens 30% betragen. Dabei sind Stadtteile mit einer geringen Quote von geförderten Wohnungen mit Priorität zu versehen. Auf eine ausgewogene Mischung von gefördertem und freifinanziertem Wohnungsbau ist dabei zu achten. Dies soll hier in einem gemischten Quartier erfolgen. Ziel ist es den geförderten Wohnungsbau in Lübeck räumlich in der Stadt zu verteilen, um eine Mischung über die gesamte Stadt zu erreichen.</p>
<p>3.1.2 <u>Sozialer Wohnungsbau auf Aldi-Parkplatz</u> Sozialer Wohnungsbau wäre auf dem Aldi-Parkplatz passender. (EV)</p>	<p>Das Grundstück gehört einem privaten Eigentümer, dessen freie Entscheidung es ist, was er im Rahmen des gültigen Bebauungsplans auf seinem Grundstück verwirklicht.</p>
<p>Nr. 4 Studentenwohnen</p>	
<p>4.1.1 <u>Bedarfe für Studentenwohnen</u> Woher kommen die Bedarfe nach 200 WE für Studentenwohnen? (EV)</p>	<p>Die Fachhochschule Lübeck und Universität zu Lübeck sind auf die Hansestadt Lübeck zu gekommen und haben ihre Bedarfe für Studentenwohnungen angemeldet. Des Weiteren hat das Studentenwerk Schleswig-Holstein eine Anfrage nach einem Grundstück für die Errichtung eines Studentenwohnheims gestellt. Im aktuellen B-Planentwurf ist ein Baufenster (WA 6) für ein Studentenwohnheim mit ca. 120 Wohnplätzen vorgesehen.</p>
<p>4.1.2 <u>Steht die Planung für Studentenwohnen fest?</u> (EV)</p>	<p>Der am 06.07.2015 vom Bauausschuss beschlossene Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans 09.13.00 hat der Verwaltung den politischen Auftrag für die Entwicklung eines Wohngebietes für unterschiedliche Nutzergruppen erteilt, neben allgemeinem Wohnen und Flüchtlingswohnen ist hier auch das Studentenwohnen genannt. Falls in der Politik kein anderer Beschluss gefasst wird, wer-</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Empfehlung für das weitere Verfahren
	den diese Ziele in diesem Bebauungsplanverfahren weiter verfolgt.
Nr. 5 Ansiedlung von Gewerbe	
5.1 Gewerbliche Nutzung wünschenswert Nicht störende, gewerbliche Nutzungen erscheinen mir wünschenswert, um das Gebiet in der Woche zu beleben. (01, 04)	Aufgrund des dringenden Wohnbedarfs der Hansestadt Lübeck wird von einer gemäß erstem Aufstellungsbeschluss vom 06.07.2015 zu prüfenden Ansiedlung hochschulaffiner Dienstleistungen abgesehen und der Entwicklung von Wohnraum Vorrang eingeräumt.
5.2 Gewerbliche Nutzung wird abgelehnt	
5.2.1 <u>Gewerbe erzeugt zu viel Verkehr</u> Heute gibt es kein Gewerbe in dem Wohngebiet und das sollte auch so bleiben, da die Straßen keinen gewerblichen Straßenverkehr aufnehmen können. (03)	Aufgrund des dringenden Wohnbedarfs der Hansestadt Lübeck wird von einer gemäß erstem Aufstellungsbeschluss vom 06.07.2015 zu prüfenden Ansiedlung hochschulaffiner Dienstleistungen abgesehen und der Entwicklung von Wohnraum Vorrang eingeräumt.
5.2.2 <u>Kein Gewerbe zum Schutz der Kinder</u> Der Bornkamp ist bisher ein reines Wohngebiet, in dem viele junge Familien, demzufolge viele kleine Kinder leben, weshalb von einer gewerblichen Nutzung der neuen Gebäude abgesehen wird. Es wird das ruhige Wohnen ohne Abgase durch Gewerbe mit viel Natur drum herum geschätzt. Durch die Pläne würden sich die Struktur des Gebietes und das Leben hier gravierend verändern. Die Abgasbelastung würde sich durch den zunehmenden Verkehr und die gewerbliche Nutzung erhöhen. Zum Schutz der Kinder, die ein Recht auf Gesundheit haben, sollte dringend über diese Art der Nutzung nachgedacht werden. (11)	s.o.
5.2.3 <u>Wohnraum statt Gewerbe</u> Es wird eine Variante gefordert, die anstelle von hochschulaffinem Gewerbe mehr Wohnungen ermöglicht (ähnlich der Variante B), da Wohnraum so dringend benötigt wird und bei wei-	s.o.

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Empfehlung für das weitere Verfahren
<p>teren MFC´s wie im Hochschulstadtteil sich die ohnehin belastete Parkplatz- und Verkehrssituation vermutlich noch stark verschärfen wird. (09)</p>	
<p>5.2.4 <u>Ausschluss von Beherbergungsgewerbe</u> Nach dem aktuellen B-Plan sind nach Punkt 1 Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen, was auch das Beherbergungsgewerbe einschließt. Dieser Punkt sollte auch weiterhin für das gesamte Wohngebiet Bornkamp gelten und damit stellt sich die Frage, in wie weit studentisches Wohnen diesem Punkt widerspricht. Kurzzeitmieten müssten auf alle Fälle ausgeschlossen werden. (03)</p>	<p>Beherbergungsgewerbe und auch gewerbliche Ferienwohnungen werden ausgeschlossen, zum einen, um den originären Wohnbedarf zu decken, zum anderen, um stabile Nachbarschaftsbildung zu ermöglichen. Ein Studentenwohnheim ist kein Beherbergungsbetrieb, sondern ist eine auf mehrere Jahre ausgelegte Wohnnutzung auf Dauer. Nach dem Bundesverwaltungsgerichts Urteil vom 29.04.1992 – 4 C 43/89 (Mannheim) liegt ein Beherbergungsbetrieb nur dann vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können. Dies ist hier nicht geplant.</p>
<p>Nr. 6 Lärmschutz</p>	
<p>6.1 Lärmschutzwall</p>	
<p>6.1.1 <u>Lärmschutzwall erhalten</u> Unser Haus liegt direkt hinter dem Lärmschutzwall in der Straße "Großer Belt". Wie alle unsere Nachbarn haben wir uns damals bewusst für dieses Grundstück in der 1. Reihe des Wohngebiets Bornkamp entschieden, um nicht "zugebaut" zu werden. Der bereits bestehende Naturwall wurde damals nur aufgeschüttet und dient seitdem als Lärmschutz der B207 sowie der Bahnstrecke. Kann der Wall erhalten bleiben (wie es beim Kauf bekannt und erwünscht war)? (08) Anwohner wohnen am Lärmschutzwall. Sie sind naturverbunden und haben dieses Grundstück gewählt, um auf Grün und Natur zu gucken. Sie wollen weiterhin am Wall wohnen, dieser soll erhalten bleiben. (EV)</p>	<p>Der Lärmschutzwall wurde errichtet, um die Wohnbebauung vor dem Sportplatzlärm zu schützen. Da der Sportplatz nicht gebaut wird, wird der Wall auch nicht mehr benötigt. In Lübeck besteht eine sehr große Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser. Der am 06.07.2015 vom Bauausschuss beschlossene Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans 09.13.00 bezieht die Wallfläche in das Plangebiet ein, mit dem Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets zu schaffen. Ziel ist es, das bestehende Wohngebiet und das im Ausschuss geplante städtebaulich zu einem Wohnbereich zusammenzuführen. Ein Belassen des Walls zwischen den Wohngebieten mit Reihen- und Doppelhäusern entspricht nicht den Maßgaben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Empfehlung für das weitere Verfahren
<p>Warum soll der Wall abgetragen werden? Der Wall stört niemanden und soll bleiben. (EV)</p>	
<p>6.1.2 <u>Vorgehen um zu erreichen, dass der Wall bleibt?</u> Wie kann erreicht werden, dass der Wall bestehen bleibt. Was können die Anwohner unternehmen? Sollte eine Unterschriftenliste erstellt werden? (EV)</p>	<p>Alle Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit geäußert wurden bzw. eingegangen sind, wurden ausgewertet. Die Auswertung in Form eines Prüfberichts wurde als Grundlage für das weitere Verfahren dem Bauausschuss am 05.11.2018 vorgelegt. Dieser hat den von der Verwaltung vorgeschlagenen städtebaulichen Entwurf in der damals vorliegenden Fassung (Variante C) gebilligt. In dieser Fassung ist der Lärmschutzwall zugunsten der Doppelhausgrundstücke entfernt und diese Planung wird weiter verfolgt. Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch kann die Öffentlichkeit nochmals Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abgeben. Abschließend entscheidet die Bürgerschaft über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Zusammenhang mit der Vorlage zum Satzungsbeschluss.</p>
<p>6.1.3 <u>Wall erhalten und Grundstücksteile an Anwohner verkaufen</u> Der Wall wurde in der Vergangenheit nicht von der Stadt Lübeck gepflegt, dies müssen die Anwohner selbst machen. Kann der Wall an die Anlieger veräußert werden und welche Preisvorstellungen hat die Hansestadt Lübeck dabei (Grünlandpreis?). Welche Kosten und Pflichten kommen auf Erwerber zu (z.B. Straßenerhaltungskosten auch des Schärenwegs?). (EV)</p> <p>Der Wall soll bleiben und die Wallflächen an die Anwohner zu Grünlandpreisen verkauft werden. (2 x EV)</p>	<p>Der Lärmschutzwall wurde errichtet, um die Wohnbebauung vor dem Sportplatzlärm zu schützen. Da der Sportplatz nicht gebaut wird, wird der Wall auch nicht mehr benötigt. Nach Konflikten bei der Pflege mit den Anwohnern wurde die Pflege der der Bebauung zugewandten Wallseite nicht fortgesetzt. Eine Pflegeverpflichtung an die Anwohner wurde nicht erteilt.</p> <p>In Lübeck besteht zurzeit eine sehr große Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäusern und der am 06.07.2015 vom Bauausschuss beschlossene Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans 09.13.00 bezieht die Wallfläche in das Plangebiet ein, mit dem Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets zu schaffen.</p> <p>Auf Initiative der direkten Anlieger des Lärmschutzwalls wurde vereinbart, dass es nach Inkrafttreten des Bebauungsplans für die Teilgebiete WA 1 und WA 2 (nach Abbau der Flüchtlingsunterkunft) für die Anlieger möglich sein soll 1-2 m des Wallgrundstücks zur Vergrößerung ihrer Vorgärten zu Baulandpreisen zu erwerben. Dies ist nur möglich, wenn sich die Anlieger gemeinsam Abschnittsweise für einen Ankauf entscheiden, da ein mehrmaliges Verspringen der Grenze zur neu geplanten Bebauung planerisch nicht sinnvoll ist.</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Empfehlung für das weitere Verfahren
<p>6.1.4 <u>Wall erhalten und im Eigentum der HL belassen</u> Der Wall soll erhalten bleiben, aber weiterhin im Eigentum der Hansestadt Lübeck bleiben. Nur wenige Anwohner haben Interesse daran die Wallflächen zu erwerben. (EV)</p>	<p>Für den Erhalt des Walls gibt es kein städtebauliches Erfordernis. Siehe 6.1.3 und 6.1.5</p>
<p>6.1.5 <u>Wall ist weiterhin notwendig</u> Aus welchem Grund ist der Wall nicht mehr notwendig? Es werden ca. 300 neue Wohneinheiten geplant, welche Verkehr verursachen. Die Bestandsbebauung muss mit dem Wall vor dem Verkehrslärm geschützt werden. (EV)</p>	<p>Der Lärmschutzwall wurde errichtet, um die Wohnbebauung vor dem Sportplatzlärm zu schützen. Da der Sportplatz nicht gebaut wird, wird der Wall auch nicht mehr benötigt. Die Lärmeinwirkungen durch die Anwohnerverkehre werden weit unter den schalltechnischen Orientierungswerten für Verkehrslärm nach DIN 18005 Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht bleiben, zumal zwischen der Bestandsbebauung am Großen Belt und dem Schärenweg noch ein Streifen für Einfamilienhausbebauung liegt.</p>
<p>6.1.6 <u>Grundstück Lärmschutzwall zu schmal für Bebauung</u> Das Grundstück des Lärmschutzwalls ist zu schmal für eine Einfamilienhausbebauung. Die Grundstücke der angrenzenden Häuser Falsterring und Großer Belt sind in Richtung Lärmschutzwall viel tiefer als im Plan dargestellt. Auf dem Plan sieht es so aus, als wenn die Schuppen zum Teil überplant wären. (EV)</p> <p>Das Grundstück, auf dem der Wall steht, ist mit 12 m Breite zu schmal für Einfamilienhäuser. (EV)</p> <p>Der Lärmschutzwall ist im Zusammenhang mit der beabsichtigten Bebauung des Geltungsbereiches nicht mehr erforderlich. Inwieweit ein teilweiser oder vollständiger Rückbau des Walls sinnvoll ist, sollte auch unter Kostengesichtspunkten und unter Berücksichtigung der Belange der westlich angrenzenden Grundstückseigentümer abgewogen werden. Jedenfalls erscheint die in Planvariante A dargestellte Grundstückstiefe als zu gering. Die dargestellte Einzelbebauung sollte entfallen, zumal diese typologisch nicht überzeugend auf die Reihenhaus-, bzw. Doppelhausstruktur am Schärenweg bzw. am Großen Belt reagiert.</p>	<p>Da durch die Verschwenkung des Schärenwegs nach Osten tiefere Grundstücke ermöglicht und die Situation städtebaulich befriedigender löst, wird diese Variante weiterverfolgt. Ziel ist es, das bestehende und das im Anschluss geplante Wohngebiet städtebaulich zu einem Wohnbereich zusammenzuführen. Ein Belassen des Walls zwischen den Wohngebieten mit Reihen- und Doppelhäusern entspricht nicht den Maßgaben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und wird deshalb nicht in Erwägung gezogen. Die Kosten für den Abtrag des Walls sind gerechtfertigt, da im Gegenzug dazu dauerhaft Wohnbauland geschaffen wird. Die Kosten sind auch von der Gesamtmaßnahme gedeckt und damit wirtschaftlich.</p> <p>Dass die Planung zu wesentlichen Nachteilen für die Anwohner führt, ist nicht erkennbar: zukünftig grenzt die Erschließungsseite der Reihenhäuser am Großen Belt und der Doppelhäuser am Falsterring an die Gärten der Doppelhäuser, abgeschirmt durch eine Hecke anstelle des hohen Walls.</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Empfehlung für das weitere Verfahren
Für eine eventuelle Beseitigung des Walls sollte eine Wirtschaftlichkeitsberechnung angestellt werden. (06)	
6.2 Lärmschutzmaßnahmen	
<p>6.2.1 <u>Lärmbelästigung durch Güterzüge</u> Wenn nachts ein Güterzug auf der Strecke Lübeck – Lüneburg fährt, fühlen sich die Anwohner belästigt. (EV)</p>	<p>Es wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Der Lärmgutachter hat in seine Berechnungen alle Züge ein (Personen- und Güterzüge) und auch die Prognose wie sich der Zugverkehr in den nächsten Jahren entwickeln wird eingestellt. Aus diesen Daten hat er die Lärmbelästigung für das Wohngebiet abgeleitet und schlägt, Maßnahmen zum passivem Schallschutz vor, die im Bebauungsplan festgesetzt werden.</p>
<p>6.2.2 <u>Erschütterung durch Güterzüge</u> Züge bedeuten auch nicht nur Lärmbelästigung. Die Erschütterungen im Boden, die ein vorbeifahrender Güterzug verursacht, müssen auch mit betrachtet werden. (EV)</p>	<p>Durch die heute hier verkehrenden Schienenbusse ist kaum eine Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Erschütterungen zu erwarten. Güterzüge fahren zurzeit nur selten auf der Strecke. Im Hinblick auf Emissionen wie Körperschall (erzeugt durch Erschütterungen) wird der Abstand der neuen Bebauung von der Eisenbahnlinie von ca. 40 m als ausreichend angesehen. Ggf. können im Rahmen der Ausschreibungen für den Bau der Mehrfamilienhäuser Vorgaben für bauliche Maßnahmen gegen die Übertragung der Erschütterungen auf die Baukörper gemacht werden.</p>
<p>6.2.3 <u>Alternative zu Gewerbe als Lärmschutzbebauung</u> Sollte das Lärmgutachten ergeben, dass zur Seite der Bundesstraße keine Wohnbebauung erstellt werden kann, sind weitere Lösungen hierfür, als die Errichtung von Gewerbegebäuden zu entwickeln. (05)</p>	<p>Das Lärmgutachten hat ergeben, dass eine Wohnnutzung hier möglich ist, wenn passive Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden. Einer Wohnnutzung wird aufgrund des dringenden Wohnbedarfs der Hansestadt Lübeck Vorrang vor Gewerbeentwicklung eingeräumt und von einer gemäß erstem Aufstellungsbeschluss vom 06.07.2015 zu prüfenden Ansiedlung hochschulaffiner Dienstleistungen abgesehen.</p>
Nr. 7 Grünflächen	
<p>7.1.1 <u>Wohnraum statt Grünfläche</u> Die in den Planvarianten A und B dargestellten, zentral angeordneten Grünflächen vermitteln ein zusätzliches Angebot für den Geltungsbereich des neuen B-Plangebietes 09.13.00, das</p>	<p>Das Entwässerungskonzept sieht vor, das anfallende Regenwasser vollständig im Gebiet zurückzuhalten und zu versickern. Da im Bereich der Reihenhäuser in weiten Teilen der Boden nicht für eine Versickerung geeignet ist, muss ein ausreichend großer Raum für die Rückhaltung (Retention) vorgehalten werden und</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Empfehlung für das weitere Verfahren
<p>in dieser Form im übrigen Bornkamp nicht vorhanden ist und dort auch nicht notwendig ist. Das Wohngebiet Bornkamp verfügt allgemein durch seinen Landschaftsbezug bereits jetzt über ein hohes Maß an Lebensqualität mit sehr guten Rad- und Fußwegeverbindungen. Insofern besteht sachlich keine Notwendigkeit, das schon jetzt komfortable Angebot weiter auszubauen. Bezüglich der im Geltungsbereich konzipierten Grünflächen und Wegeverbindungen sollte neben dem finanziellen Aufwand für Bau und Unterhaltung geklärt werden, ob die angrenzenden Reihenhausanlagen von den zentral angeordneten Grünflächen profitieren oder ggf. Beeinträchtigungen zu bedenken sind. Angesichts des großen Bedarfes an Wohnraum sind hier ggf. sogar ein paar zusätzliche Reiheneinheiten bei etwas reduzierter Grünfläche eine bedenkenswerte Alternative.(06)</p>	<p>das Wasser in Bereiche geführt werden in denen eine Versickerung möglich ist. Diese Aufgaben übernimmt die zentral gelegene private Grünfläche. Des Weiteren soll hier eine straßenunabhängige Fuß- und Radwege- Verbindung von Süden nach Norden entstehen.</p>
<p><u>7.1.2 Schaffen einer Grün- und Freizeitfläche</u> Zur Steigerung der Wohnqualität sollte für die Anwohner und besonders die Kindern und Jugendlichen eine Grün-und Freizeitfläche mit festen Tischtennisplatten, Basketballkörben, Bänken und einem Bolzplatz, vielleicht gleich "vorne an" und angrenzend an ein Stadtteilhaus, eingeplant werden. (09)</p>	<p>Die aktuelle Planung sieht einen Spiel- und Bolzplatz im Norden des Plangebiets vor. Die Ausgestaltung des Spiel- und Bolzplatzes wird in Abstimmung mit dem Bereich Stadtgrün und Verkehr erfolgen. Auch wird hier im nördlichen Teil des Wohngebiets die Einrichtung eines Jugend- und Nachbarschaftstreffs vom Bereich Jugendarbeit geprüft.</p>
<p><u>7.1.3 Nutzung der Brückenböschung als Rodelberg</u> Es soll bedacht werden, dass der Wall an der Brücke von den Kindern hier im Winter zum Rodeln und im Sommer zum Klettern und Spielen genutzt wird. (09)</p>	<p>Es ist geplant den landschaftlich besser eingebundenen, direkten Verlauf des „Lisa-Träger-Wegs“ nach der Querung der La-Rochelle-Brücke durch die Wiederöffnung der Wegeverbindung gegenüber dem Schärenweg wieder einzurichten. Es ist vorgesehen, in der Verlängerung des Schärenwegs über die Straße Bornkamp hinweg nach Süden, den letzten Abschnitt der Pfosten-Draht-Einzäunung sowie ggf. Gestrüpp und Ablagerungen zu entfernen, um die Zugänglichkeit der Fläche für die Öffentlichkeit wieder zu ermöglichen. Hier kann dann auch wieder gerodelt werden.</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Empfehlung für das weitere Verfahren
<p>7.1.4 <u>Quartiersbezogene Spielfläche</u> Ein Gutachten aus dem Jahr 2008 kommt zu dem Schluss, dass eine erhöhte Nutzung eines Sportplatzes zu erwarten ist – somit der Bedarf mehr als gegeben ist (siehe hierzu auch https://digital.zlb.de/viewer/metadata/33656580/1/). Der Bornkamp hat nach letzter Statistik 2,2 Kinder pro Frau und irgendwo müssen diese Kinder auch Spielen und sich bewegen können. Genau dafür sollte eine quartiersbezogene Fläche eingeplant werden. (03)</p>	<p>Die aktuelle Planung sieht einen Spiel- und Bolzplatz im Norden des Plangebiets vor. Die Ausgestaltung des Spiel- und Bolzplatzes wird in Abstimmung mit dem Bereich Stadtgrün und Verkehr erfolgen.</p>
<p>7.1.5 <u>Freizeitangebote</u> Neben einem Bolzplatz sollte Platz für eine Skaterbahn, Flächen für´s Drachensteigen oder andere Bewegungsmöglichkeiten und evtl. noch entsprechende Bänke zum Ausruhen eingeplant werden. (03)</p>	<p>Die aktuelle Planung sieht einen Spiel- und Bolzplatz im Norden des Plangebiets vor. Die Ausgestaltung des Spiel- und Bolzplatzes wird in Abstimmung mit dem Bereich Stadtgrün und Verkehr erfolgen, Bewegungsflächen und Bänke gehören sicher dazu.</p>
<p>7.1.6 <u>Naturaspekt</u> Es wird der Naturaspekt vermisst. Der Bornkamp ist von Landschaft umgeben. Die Tiere benutzen den Wall als Weg und Brutmöglichkeit. Es leben verschiedene Tiere auf dem Wall (z.B. Ringelnatter). Greifvögel nutzen das Gebiet als Jagdhabitat. (EV)</p>	<p>Wegen der integrierten Lage, der direkten Benachbarung des Bahnhofpunktes und des Stadtteil-Versorgungszentrum im Hochschulstadtteil in fußläufiger Entfernung ist dieser Standort für Wohnnutzung sehr geeignet. Des Weiteren ist der Standort schon stark anthropogen geprägt, deshalb, bedeutet die Inanspruchnahme dieser Fläche einen verhältnismäßig geringen Eingriff in Natur und Landschaft. Das Gutachten zum Artenschutz kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen das Eintreten eines Verbotstatbestands nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.</p>
<p>Nr. 8 Sportplatz</p>	
<p>8.1.1 <u>Bezug der gültigen Bebauungspläne auf Sportplatz</u> Es stellt sich weiterhin die Frage nach einer Änderung der vorhandenen Bebauungspläne 09.07.00 und 09.04.00 vor Aufstellung des Bebauungsplanes 09.13.00, da sich sonst widersprechende Bebauungsplaninhalte ergeben. Der Sportplatz und dessen Gestaltung ist konkret z.B.</p>	<p>Die sich auf den Sportplatz beziehenden Festsetzungen des Bebauungsplans 09.07.00 Teilbereich II werden mit dem Beschluss über den neuen Bebauungsplan außer Kraft gesetzt. Zur Feststellung des Bebauungsplans 09.04.00 Teilbereich II im August 2002 ist dargelegt, dass der Standort für einen Sportplatz innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes 09.04.00 aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich ist und</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Empfehlung für das weitere Verfahren
<p>09.07.00 unter den textlichen Festsetzungen Punkt 9.2. und Begründung unter 5.2 sowie 5.4 bzw. Begründung 09.04.00 unter 5.9 enthalten. (04)</p>	<p>in Abstimmung mit Vertretern der Sportvereine und der politischen Fraktionen ein geeigneter Standort am Bornkamp gesehen wurde. Diese Planung wurde dann auch im Bebauungsplan 09.07.00 Teilbereich II umgesetzt. Im weiteren Fortgang hat sich jedoch kein Betreiber / kein Verein für den Standort gefunden. Da die Hansestadt Lübeck selbst keine Kapazitäten hat, den Sportplatz zu betreiben, hätte ein Verein das Personal / den Platzwart stellen müssen. Im Sportentwicklungsplan von 2008 wird wegen der geänderten Sportnachfrage empfohlen auf die geplante Wettkampfanlage Typ C gemäß DIN 18035,1 zu verzichten. Der Standort wurde für einen Kunstrasenplatz eingebunden in einen Sportpark mit weiteren Bewegungsmöglichkeiten (z.B. Crosslaufbahn) geeignet gesehen. Mit dem Erfordernis 2015 Flüchtlinge unterzubringen, wurde die Fläche für das Containerdorf genutzt. Da jetzt eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen besteht, wird das Planungsrecht für die Fläche- auch im Sinne der Innenentwicklung - an die neuen Bedarfe angepasst.</p>
<p>8.1.2 <u>Verpflichtung zum Bau eines Sportplatzes</u> Der Sportplatz ist grundlegender Bestandteil sowohl des Verkaufsprospektes der Trave als auch inhaltlicher Bestandteil der Bebauungspläne 09.07.00 sowie 09.04.00 und stellt somit aus meiner Sicht die Grundlage und rechtssichere Verpflichtung zur Erstellung des Sportplatzes dar. Sollte der Sportplatz nun nicht mehr erstellt werden, stellt sich auch die Frage nach Schadensersatzansprüchen gegen die Trave wegen mangelhafter Erfüllung des Vertrages sowie der Prospekthaftung. (04)</p>	<p>Solange städtebauliche Gründe dies nicht erfordern (z.B. beim Bau einer Lärmschutzwand zur Einhaltung von Grenzwerten im dahinter liegenden Wohngebiet), gibt der Angebots-Bebauungsplan nur einen Rahmen an, innerhalb dessen eine Umsetzung vorgesehen, aber nicht verpflichtend ist. Wenn sich die Planungsziele und das Planungskonzept für ein Gebiet grundlegend geändert haben, kann die Stadt für ein Gesamt- oder Teilgebiete einen neuen Bebauungsplan aufstellen, der den bisher geltenden Bebauungsplan oder ein Teilgebiet dessen ersetzt. In diesen Fällen wird für das überplante Gebiet der alte Bebauungsplan mit dem Beschluss über den neuen Plan außer Kraft gesetzt. Die Voraussetzung für eine Beschränkung auf Teilbereiche ist, dass die Auswirkungen der Planänderung auf diese Bereiche begrenzt sind und das Grundgerüst der Abwägung für den fortbestehenden Teil des Ursprungsplans nicht tangiert ist. Dies ist hier gegeben. Die Entwicklung, dass kein Betreiber für die Sportflächen gefunden werden konnte, konnte in der Verkaufsphase nicht abgesehen werden. Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Realisierung des Sportplatzes und somit auch keine</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Empfehlung für das weitere Verfahren
<p>Sowohl im bestehenden B-Plan als auch im Exposé der Trave wurde den Anwohnern ein Sportplatz in Aussicht gestellt. Dabei wurde dieser in der Verkaufsphase nie in Frage gestellt und stellt somit eine zugesicherte Eigenschaft des Wohngebietes dar. Die Stadt sollte Ihrer Verpflichtung nachkommen und auch einen Sportplatz an der Stelle errichten. (03)</p> <p>In den Grundstückskaufverträgen wurde der Sportplatz explizit genannt. Hat dies eine rechtliche Relevanz oder nur einen hinweisenden Charakter? Warum wurde die Verflechtung Sportplatz/Kaufverträge nicht vor der Planung geprüft? Haben die Grundstückseigentümer ein Anrecht auf Entschädigung, wenn der Sportplatz nicht gebaut wird? (EV)</p>	<p>Verpflichtung der Stadt zur Umsetzung der Sportflächenplanung. Im Exposé der Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH wurde der Sportplatz eingezeichnet und erwähnt, um darauf hinzuweisen, dass hier bei Umsetzung der Planung eine gewisse Lärmbelästigung und zusätzlicher Verkehr zu erwarten wäre.</p> <p>Es wurde im Exposé kein Versprechen gemacht, dass der Sportplatz auf jeden Fall verwirklicht wird. Die TRAVE ist nicht Eigentümer oder Vermarkter der Sportplatzfläche und hatte somit auch keinen Einfluss auf die Entwicklung dort. Der Punkt Sportplatz wurde nur in die Kaufverträge der direkten Anwohner des Sportplatzes östlich der Straßen Großer Belt und Falsterring aufgenommen. Hier wurde vertraglich die Klagemöglichkeit gegen den Sportplatzlärm ausgeschlossen. Aus den oben genannten Punkten lässt sich keine Schadensersatzverpflichtung ableiten.</p>
<p><u>8.1.3 Anlage eines Sportplatzes</u> Es wurde für das Baugebiet als besonders kinderfreundlich wegen des geplanten Sportplatzes geworben. Haben extra hier gebaut wegen des geplanten Sportplatzes. In einem Gutachten der Uni Osnabrück zum Sportplatz wurde für den Ausbau des Sportplatzes ein Kunstrasenbelag empfohlen, da mit einer hohen Nutzung gerechnet wurde und hervorgehoben wurde, dass Kinder im Gebiet eine Bewegungsfläche benötigen. Des Weiteren hat die Paul-Klee-Schule keine eigenen Bewegungsflächen, einer der Gründe, weshalb hier ein Sportplatz angelegt werden sollte.(EV)</p> <p>Mit Recht fühlen sich die Bewohner Bornkamps betrogen, da die stadteigene TRAVE AG ihnen einen Sportplatz im Prospekt in Aussicht gestellt hatte, der dann nie realisiert wurde.</p>	<p>Im Fortgang hat sich kein Betreiber / kein Verein für den Standort gefunden. Da die Hansestadt Lübeck selbst keine Kapazitäten hat, den Sportplatz zu betreiben, hätte ein Verein das Personal / den Platzwart stellen müssen.</p> <p>Im Sportentwicklungsplan von 2008 wird wegen der geänderten Sportnachfrage empfohlen, auf die geplante Wettkampfanlage Typ C gemäß DIN 18035,1 zu verzichten. Der Standort wurde für einen Kunstrasenplatz eingebunden in einen Sportpark mit weiteren Bewegungsmöglichkeiten (z.B. Crosslaufbahn) geeignet gesehen. Die aktuelle Planung sieht einen Spiel- und Bolzplatz im Norden des Plangebiets vor. Die Ausgestaltung des Spiel –und Bolzplatzes wird in Abstimmung mit dem Bereich Stadtgrün und Verkehr erfolgen.</p> <p>Bewegungsflächen sind am Bornkamp des Weiteren in der umliegenden Landschaft und in den ruhigen Anliegerstraßen vorhanden. (siehe auch 8.1.2)</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Empfehlung für das weitere Verfahren
Zum Wohl der Jugendlichen und um einen Vertrauensschaden zu vermeiden, ist die Anlage eines Bolzplatzes geboten. (01)	
<p>8.1.4 <u>Anlage eines Bolzplatzes anstatt Sportplatz</u> Den Bewohnern wurde von der Hansestadt Lübeck ein Sportplatz auf der nun zu bebauenden Fläche zugesagt. Eine Planung eines Bolzplatzes oder eines Basketballplatzes scheint sinnvoll angesichts der stark wachsenden Einwohnerzahl. Der Sportplatz im Carlebach-Park ist schon jetzt nicht ausreichend. (12)</p>	Die aktuelle Planung sieht einen Spiel- und Bolzplatz im Norden des Plangebiets vor. Die Ausgestaltung des Spiel –und Bolzplatzes wird in Abstimmung mit dem Bereich Stadtgrün und Verkehr erfolgen
<p>Nr. 9 Angebote für Kinder und Jugendliche</p>	
<p>9.1.1 <u>Skaterbahn und Jugendtreff</u> Auf der Einwohnerversammlung des SPD-Ortsvereins Mühlenort Ost am 18.07.2017 wurde vorgeschlagen auf dem Aldi-Grundstück einen Jugendtreff, eine Skaterbahn anzulegen. Da dieses Grundstück nicht verfügbar ist, wurde vorgeschlagen, dies am Bornkamp umzusetzen und von Herrn Senator Schindler als Anregung so mitgenommen. (EV)</p>	Die aktuelle Planung sieht einen Spiel- und Bolzplatz im Norden des Plangebiets vor. Die Ausgestaltung des Spiel –und Bolzplatzes wird in Abstimmung mit dem Bereich Stadtgrün und Verkehr erfolgen. Auch wird hier im nördlichen Teil des Wohngebiets die Einrichtung eines Jugend- und Nachbarschaftstreffs vom Bereich Jugendarbeit geprüft.
<p>9.1.2 <u>Spielflächen für Kinder und Jugendliche</u> Es fehlen bereits heute Angebote für Kinder und Jugendliche im Bornkamp. Der vorhandene Spielplatz im Bornkamp ist in Größe und Ausstattung weit von den Erfordernissen entfernt. Ein Bolzplatz für Jugendliche fehlt völlig. Im Zusammenhang mit dem geplanten Geschosswohnungsbau wird es nicht ausreichend sein, sich auf private Kleinkinderspielplätze nach § 8 LBO zu verlassen. Es ist keine kindgerechte Lösung, Kinder der Studierenden und aus den Einfamilienhäusern auf den entfernten Spielplatz an der Kadetrinne jenseits der stark befahrenen Straße Bornkamp zu verweisen. Es ist ein weiterer öffentlicher Spielplatz für Kinder erforderlich. (01, 04)</p>	<p>Die Hansestadt Lübeck ist in Bezug auf die Bereitstellung von Kinderspielplätzen nur für die Altersgruppe der sechs- bis zwölf- bzw. vierzehnjährigen Kindern zuständig. Kleinkinderspielplätze für Kinder bis sechs Jahre sind nach Landesbauordnung bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als zehn Wohnungen auf den jeweiligen Baugrundstücken anzulegen. In Einfamilienhausgebieten ist der Bedarf an öffentlichen Spielflächen in der Regel nicht so groß, da Spielmöglichkeiten in den Privatgärten vorhanden sind.</p> <p>Die aktuelle Planung sieht dennoch einen Spiel- und Bolzplatz im Norden des Plangebiets vor. Die Ausgestaltung des Spiel –und Bolzplatzes wird in Abstimmung mit dem Bereich Stadtgrün und Verkehr erfolgen.</p> <p>Auch der Gerätspielplatz an der Kadetrinne hat eine neuere, zeitgemäße Ausstattung und ist nah gelegen (450 m - nach der Untersuchung „Die öffentlichen Spielplätze der Hansestadt Lübeck 2010“ wird eine Fußwegentfernung von</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Empfehlung für das weitere Verfahren
<p>Flächen und Möglichkeiten für Kinder und Jugendliche sind derzeit nicht eingeplant.</p> <p>Aus Gesprächsrunden in unserer Umgebung zu diesem Thema ergibt sich aber die Notwendigkeit und Forderung, Freizeitmöglichkeiten insbesondere für Jugendliche zur Verfügung zu stellen, die derzeit nicht vorhanden sind. Es steht in unmittelbarem Umfeld nur ein Spielplatz für Kinder bis 12 Jahre zur Verfügung, für Jugendliche gibt es überhaupt keine Angebote. Folgerichtig wären die Erstellung von Spiel- und Sportmöglichkeiten in Form eines Bolz- und Basketballplatzes und entsprechender Grünflächen analog zum Carlebachpark wünschenswert (auch im Hinblick auf den Entfall des Sportplatzes), der auch von der Schule genutzt werden könnte, da der auch für die Schulzwecke benötigte Sportplatz nun nicht mehr gebaut wird.</p> <p>Ebenso wäre dies als eine Freizeitfläche für die Studenten und Schaffung eines „Zentrums-“ für die Anwohner des Bornkamps geeignet. (04)</p> <p>Auch rege ich zusätzlich die Schaffung eines Kinderspielplatzes an. Der Spielplatz in der Kadetrinne und die Spielplätze im Hochschulstadteil befinden sich in Entfernungen, die für Kleinkinder zu weit sind.</p> <p>In diesem Zusammenhang sei darauf verwiesen, dass im Baugebiet Medenbreite (Bebauungsplan 23.19.00) die Schaffung eines Kinderspielplatzes mit einer Größe von rund 550 Quadratmetern ausdrücklich vorgesehen und fester Bestandteil der Planung ist, obgleich hier lediglich rund 50 Einfamilien- und Doppelhäusern entstehen sollen. Im Schärenweg, in dem selbst ohne Berücksichtigung des Studentenwohnheims bis zu 100 Wohneinheiten angedacht sind, ist hingegen kein Kinderspielplatz vorgesehen, obgleich aufgrund der Lage des Gebietes und der angestrebten Bebauung davon auszugehen ist, dass Familien mit Kindern einen relevanten Teil der künftigen</p>	<p>400 m für einen Gerätspielplatz als Maßstab für eine gute Erreichbarkeit angelegt). Der Spielplatz wird von den Bewohnern aus dem nördlichen Gebiet gut genutzt. Die Straße Bornkamp ist als Tempo 30 Zone ausgewiesen. Die Querung von Straßen zum Erreichen von Spielplätzen ist üblich und kein Missstand.</p> <p>Des Weiteren wird die Einrichtung eines Jugend- und Nachbarschaftstreffs im nördlichen Teil des Wohngebiets vom Bereich Jugendarbeit geprüft. Für ältere Kinder und Jugendliche mit einem größeren Radius sind neben diesen geplanten Angeboten Bewegungs- und Beschäftigungsmöglichkeiten in der den Bornkamp umgeben freien Landschaft und auf den nur von Anwohnern befahrenen, verkehrsberuhigte Verkehrsflächen vorhanden. Des Weiteren können die vorhandenen Wiesenflächen bei trockenem Wetter als Auslaufflächen und zum Bolzen dienen, zum Teil sind hier bereits privat Tore aufgestellt. Diese Grünflächen rund um die „Ringe“ sind öffentlich und können von allen betreten und wie eine öffentliche Grünfläche genutzt werden. Die Wiesenflächen werden extensiv gepflegt.</p> <p>Zudem ist bei der Flüchtlingsunterkunft ein provisorischer Bolzplatz angelegt worden. Da gemeinsamer Sport zur Integration beiträgt, ist die Nutzung des Bolzplatzes auch von „einheimischen“ Kindern- und Jugendlichen gemeinsam mit den Flüchtlingskindern ausdrücklich wünschenswert.</p> <p>Auch im weiteren Umfeld befinden sich Ballspielflächen. In Richtung Norden erreicht man in 880 m über eine Grünverbindung den Sportplatz am Clara-Zetkin-Weg/Vorrade, in 890 m in Richtung Osten den Ballspielplatz im Carlebach-Park. Nach der Untersuchung „Die öffentlichen Spielplätze der Hansestadt Lübeck 2010“ wird eine Fußwegentfernung von 800 m für einen Ballspielplatz als Maßstab für eine gute Erreichbarkeit angelegt.</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Empfehlung für das weitere Verfahren
<p>Bewohner bilden werden. (07)</p> <p>Es fehlen Spielflächen für Kinder. Der Carlebachpark reicht nicht. Es fehlt ein Bolzplatz und Angebote für Kinder über 12 Jahre. Für das Containerdorf wurde ein Bolzplatz angelegt, für die Kinder im Bornkamp nicht. (EV)</p> <p>Einplanung einer Spiel- und Erholungsfläche, wie zum Beispiel einem Bolzplatz oder einem Basketballfeld sowie einem gemeinnützigen Teil, wie zum Beispiel einem Jugendtreff oder Stadtteil-Treff in den Bebauungsplan. (05, EV)</p> <p>Eine Wohneinheit weniger planen und dafür einen Bolzplatz, Basketballkörbe o.ä. einplanen. Spielmöglichkeiten für Kinder ab 12 Jahren. Einen Ort für Gemeinschaft schaffen. (10, EV)</p> <p>Nachdem eine Sportplatz an dieser Stelle aus verschiedenen Gründen seit längerer Zeit keine realistische Option mehr darstellt, sollte die jetzige Planung genutzt werden, einen Sport-/Bolzplatz zu schaffen, der verschiedene und „eigenständige“ sportliche Betätigungen von Kindern und Jugendlichen ermöglicht. Ein solcher Platz bzw. eine vergleichbare ebene Fläche fehlt in der Siedlung Bornkamp trotz eines hohen Anteils von Anwohnern im Kinder- und Jugendalter bisher leider gänzlich. Hinzuweisen ist darauf, dass der aktuell gültige Sportentwicklungsplan der Hansestadt Lübeck zwar den Bedarf für einen professionellen Sportplatz an dieser Stelle verneint, gleichwohl aber feststellt, dass sich die Fläche für sportliche Angebote anbietet.</p> <p>Größe und Ausstattung eines Bolzplatzes könnten sich an den entsprechenden Flächen im Carlebach-Park (eingezäunte Felder in der Nähe der Paul-Klee-Schule) bzw. an der Sportfläche am Übergang vom Kleingartengelände (Ende Dorfstraße) zum Hochschulstadtteil (Nähe Joachim-Jungius-Straße) orientieren.</p>	

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Empfehlung für das weitere Verfahren
<p>(07)</p> <p>Haben hier für unsere Kinder gebaut. Es fehlen Spielangebote. Die Grünflächen zwischen den Ringstraßen werden nur zwei Mal im Jahr gemäht und sind aus diesem Grund nicht fürs Bolzen geeignet. (EV)</p>	
<p>9.1.3 <u>Jugendtreff/Jugendcafé</u> Es gibt im Hochschulstadtteil und im Bornkamp keine Angebote für Jugendliche. Es fehlt ein Jugendtreff/Jugendcafé. Obwohl auch schon in der Begründung zum B-Plan 09.04.00 unter 5.9 erwähnt und von der HEG mit einer finanziellen Beteiligung ausgewiesen, wurde die Erstellung eines Jugendtreffs bisher nicht realisiert. Ist jetzt der Zeitpunkt dieses Angebot zu schaffen, da die Kinder im Gebiet jetzt in diesem Alter sind. (04, EV)</p>	<p>„Am Klosterhof 49“ in ca. 3 km Entfernung ist ein Jugendtreff des CVJM vorhanden. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes lässt auch das Betreiben eines Jugendzentrums zu. Die Möglichkeiten der Einrichtung und Betriebs eines Jugendtreffs werden vom Bereich Jugendarbeit geprüft. Diese Fragen können nicht im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens geregelt werden.</p>
<p>Nr. 10 Gemeinbedarfseinrichtungen</p>	
<p>10.1.1 <u>Ausreichende Kapazitäten der Kindergärten und der Grundschule</u> Eine Anwohnerin beklagt, dass keins ihrer Kinder einen Kindergartenplatz im Hochschulstadtteil bekommen hat und berichtet, dass die Paul-Klee-Schule an ihre Grenzen stößt. Sie fragt, ob mit dem neuen Baugebiet ein Kindergartenneubau und eine Schulerweiterung geplant sind? (EV)</p> <p>Es ist darzulegen, wie sich der Einwohnerzuzug auf die Auslastung von örtlicher Grundschule und Kindertagesstätten auswirkt und wie dem Ergebnis begegnet werden wird. (05, 07, 12)</p> <p>Die Prüfung der Auslastung der Kita/Schulen hat schon einmal</p>	<p><u>Kindertageseinrichtungen</u> Nach Aussage des Bereiches Kultur und Bildung ist das Wohngebiet Hochschulstadtteil/ Bornkamp mit einer Vielzahl von Kindertageseinrichtungen im Umfeld ausgestattet (8 Kitas in näherer Umgebung). Die endgültige Anzahl der Wohneinheiten am Schärenweg steht noch nicht fest. Die Hälfte der WE wird für Studenten zur Verfügung stehen. Es ist davon auszugehen, dass die zuziehenden Kinder in den bestehenden Kitas betreut werden können, in denen bei Bedarf das Angebot erweitert werden kann. Zusätzlich wird in erreichbarer Entfernung im neuen Wohngebiet Rothebek eine neue Kita entstehen und die Kita am Ringstedtenhof hat um eine zweite Gruppe aufgestockt.</p> <p><u>Grundschule</u> Die aus dem neu entstehenden Baugebiet zu erwartenden SchülerInnen-Zahlen je Jahrgang errechnen sich nach der anerkannten Berechnungsformel $WE \times 2,8 \times 1,5\% = \text{Kinder je Jahrgang}$</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Empfehlung für das weitere Verfahren
<p>nicht funktioniert. Die Hangbebauung im Bornkamp war nicht eingeplant, so dass die Einrichtungen überlastet waren bzw. die Kitas keine Kinder mehr aufnehmen konnten. (EV)</p>	<p>Geht man davon aus, dass in den 120 WE für Studenten eher wenige Kinder wohnen werden (in höchstens 10% der Wohnungen) sind dies hier 12 WE zusätzlich der im städtebaulichen Entwurf geplanten 49 Einfamilienhäuser und 75 WE im Geschosswohnungsbau, ergeben sich 136 WE. Dies ergibt nach der Formel ca. 6 Kindern je Jahrgang. Dieses Aufkommen kann nach Aussage des Bereichs Schule und Sport von der Paul-Klee-Schule aufgefangen werden.</p>
<p>10.1.2 <u>Weitere Gemeinbedarfsflächen</u> Es soll geprüft werden, ob nicht auch noch weitere Gemeinbedarfsflächen z.B. für ein Stadtteilbüro, Feuerwehr, Kindertagesstätten benötigt werden. Eine Art Zentrumstreff/ Kulturveranstaltungsraum für die Anwohner einzuplanen wäre ebenfalls wünschenswert, da ein echtes Zentrum für Veranstaltungen und als Treffpunkt in unserer Siedlung völlig fehlt. (04)</p> <p>Was völlig in Ihrer Betrachtung fehlt ist ein Gemeindehaus/ Stadtteilhaus, welches der Bevölkerung die Möglichkeit gibt, sich ungezwungen auszutauschen – frei von Politik oder Religion. Gibt nichts Vergleichbares im Bornkamp oder Hochschulstadtteil und der Bedarf ist groß. (03, 09)</p>	<p>Zum Thema Kindertagesstätten siehe 10.1.1</p> <p>Mittlerweile ist ein Stadtteilbüros im Hochschulstadtteil zentral in der Carl-Gauß-Straße 9 eingerichtet worden.</p> <p>Der Bornkamp gehört zum Wachbereich zwei und wird von der Feuerwache 2 (Citywache) in der Welsbachstraße bedient.</p> <p>Die Einrichtung eines Jugend- und Nachbarschaftstreffs im nördlichen Teil des Wohngebiets wird vom Bereich Jugendarbeit geprüft. Nachbarschaftstreffs richtet die Stadt eigentlich in Wohngebieten ein, in denen der Bevölkerung Unterstützung und Angebote im Alltag gegeben werden sollen (z.B. Nachbarschaftsbüro). In gewachsenen Siedlungsbereichen stehen Gemeinschaftshäuser zur Nutzung gegen Entgelt (Karlshof, Gärtnergasse) zur Verfügung. In 200 m Entfernung in Richtung Norden vom Plangebiet liegt das Vereinshaus des Kleingartenvereins Vorrader Straße e.V. Dies steht jetzt schon zur Anmietung z.B. für private Feiern zur Verfügung, ggf. ist eine Doppelnutzung auch für Veranstaltungen der Bewohnerschaft aus dem Bornkamp möglich.</p>
<p>Nr. 11 Erschließung</p>	
<p>11.1 Verkehrssituation</p>	
<p>11.1.1 <u>Gesamte Verkehrssituation</u> Es wird die gesamte Verkehrssituation bemängelt. Es gibt zu viel Verkehr, zu wenig Parkplätze im öffentlichen Raum und nur eine Zufahrt zum Wohngebiet.</p>	<p>Da es sich beim Bornkamp um ein Wohngebiet mit nur einer Zufahrt handelt, ist bis auf wenige Ausnahmen der Verkehr im Stadtteil Anliegerverkehr. Dieser wird von den Bewohnern selbst erzeugt, deshalb sollten die Anwohner das Nutzungsverhalten des privaten Autos überdenken.</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Empfehlung für das weitere Verfahren
(EV)	<p>Das Nahversorgungszentrum Campus Center liegt 750 m entfernt und die Lübecker Innenstadt 5 km. Beides ist vom Bornkamp aus gut mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Außerdem gibt es ein Carsharing Angebot.</p> <p>In Einfamilienhausgebieten der Hansestadt Lübeck werden generell mindestens 0,125 Parkplätze im öffentlichen Straßenraum pro Wohneinheit geplant.</p>
<p>11.1.2 <u>Überlastung der Infrastruktur</u> Aufgrund der gravierenden Steigerung der Bewohneranzahl wird die Infrastruktur überlastet. (12)</p>	<p>Die vorhandene Infrastruktur (Verkehr, Ver- und Entsorgung) kann die Belastung durch die hinzukommenden Bewohner bewältigen, bzw. kann an die Belastung angepasst werden.</p>
<p>11.1.3 <u>Notzufahrt</u> Wie sollen Rettungsfahrzeuge in den Bornkamp kommen, wenn die einzige Zufahrt blockiert ist? (EV)</p>	<p>Die Zuwegung im Norden des Gebietes aus Richtung Vorrader Straße / Ringstedtenhof ist als Notzufahrt ausgelegt. Der Fußweg ist mit umlegbaren Pollern abgesperrt, die von Rettungskräften geöffnet werden können.</p>
<p>11.2 Erschließungsstraße Schärenweg</p>	
<p>11.2.1 <u>Verlegung des Schärenwegs</u> Die Erschließung in der Planvariante A erscheint selbstverständlich. Die vorhandene Straße sollte unter Berücksichtigung des Grundsatzes des sparsamen Umganges mit öffentlichen Haushaltsmitteln (GemHVO-Doppik §12 Abs. 1) aus Kostengründen sowie im Hinblick auf die Ökobilanz weiter genutzt werden. Ein nennenswerter Flächengewinn für potentielle Baufläche ist durch das Verlegen der vorhandenen Straße nicht erkennbar. Für den Rückbau und Neubau des betroffenen Straßenabschnittes sollte eine Wirtschaftlichkeitsberechnung angestellt werden. (06)</p>	<p>Der Schärenweg ist in diesem Bereich noch nicht endausgebaut und für ein neues Wohngebiet müssen im Straßenverlauf noch Bauarbeiten für Versorgungsleitungen stattfinden, d.h. die vorhandene Straße würde nicht intakt bleiben und auch an dieser Stelle fast neu aufgebaut werden müssen.</p> <p>Aus städtebaulichen Gründen ist eine Verlegung des Schärenwegs nach Osten angezeigt. Es entstehen dadurch in der Benachbarung zur vorhandenen Bebauung im Osten größere, attraktivere Baugrundstücke mit größeren Gärten. Damit ist für mehr Abstand zur vorhandenen Bebauung gesorgt, was ggf. die Akzeptanz der Neubebauung bei den direkten Anliegern vergrößert.</p> <p>Die höheren Kosten sind mit dem erreichten städtebaulichen Mehrwert durch gut nutzbare, ausreichend tiefe Doppelhausgrundstücke zu begründen. Es ist eine Investition in ein dann langfristig gut funktionierendes Wohnquartier. Die Kosten der Verlegung sind wirtschaftlich und durch die Gesamtmaßnahme gedeckt.</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Empfehlung für das weitere Verfahren
<p>11.2.2 <u>Ringstraße öffnen</u> Die beiden Planvarianten zugrunde liegende Ringstraße sollte als solche auch benutzbar sein. Es ist kein quartiersfremder Durchgangsverkehr zu erwarten und die geplante Unterbrechung der Ringstraße durch Poller erscheint dem Verkehrsfluss nicht förderlich. Es kommt zu Wendemanövern und Verdopplung durch Parksuchverkehr und Anlieger sowie durch Anlieferungen, Müllentsorgung etc. in den betroffenen Straßen (Hin- und Rückfahrt). Bei einer Ringstraße müssten für Müll- und Feuerwehrfahrzeuge keine zusätzlichen Flächen für Wendekreise o.ä. hergerichtet werden. (01, 04, 06, EV)</p>	<p>Die aktuelle Planung sieht vor, die Verbindungsstraße im Norden (zwischen dem Schärenweg neu und der Planstraße A) als schmale, 4,0 m breite Einbahnstraße (Richtung Osten) auszugestalten. In diesem Bereich würden dann hauptsächlich die Anlieger der nördlichen Reihenhauszeilen und ab und zu ein Müllfahrzeug fahren. Zusätzliche Flächen für Wendeanlagen entfallen damit und irrtümlich in den „Schärenweg neu“ eingefahrene Autos könne Richtung Planstraße „A“ weiterfahren. Der quartiersfremde Verkehr, der zu den Park & Ride–Parkplätzen will, soll durch die Gestaltung der Straßen und ggf. ein Hinweisschild über die Planstraße „A“ zu den Parkplätzen gelenkt und aus der westlichen Erschließungsstraße herausgehalten werden.</p>
<p>11.3 Verkehr</p>	
<p>11.3.1 <u>Rückstau morgens</u> Eine Anwohnerin berichtet, dass sie morgens auf dem Weg zur Kita in der Possehlstraße mit dem Auto bis zu 45 Minuten braucht, da sie schon beim Ausfahren aus dem Bornkamp im Stau steht. Der Aldiparkplatz fehlt als Ausweichmöglichkeit für das Abbiegen in die Paul-Ehrlich-Straße. Was passiert, wenn durch das neue Baugebiet noch mehr Verkehr erzeugt wird? (EV)</p>	<p>Im Frühjahr 2018 ist vom Bereich Stadtgrün und Verkehr ein Defekt an der Ampelanlage, der sich auf die Verkehrsregelung am Knotenpunkt „Lise-Meitner-Weg / Paul-Ehrlich-Straße /Alexander-Fleming-Straße“ auswirkte, behoben worden. Mit einer Verkehrssimulation wurde die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte im weiteren Verlauf bis zur B207n untersucht. Auf der Grundlage von Verkehrszählungen von 2016 und 2017 und Prognosezahlen für die Verkehre des zwischenzeitlich an der Maria-Mitchell-Straße errichteten betreuten Wohnens und für die Verkehre, die infolge der geplanten Entwicklung des neuen Wohngebiets zu erwarten sind. Die Simulation hat gezeigt, dass die Knotenpunkte insgesamt leistungsfähig sind, es aber in den morgendlichen und abendlichen Spitzenstunden zu Rückstau kommen kann. Dies ist in der morgendlichen Spitzenstunde an allen drei Knotenpunkten Richtung B207n der Fall. Daher wird bei Verwirklichung der Bebauung am Schärenweg geprüft werden, ob die Maria-Mitchell-Straße und der Lise-Meitner-Weg (Richtung Paul-Ehrlich-Straße) vom Parken am Fahrbahnrand gänzlich freigehalten werden müssen, um keine Engstellen zu schaffen und den Verkehrsablauf nicht zu stören. Falls dies nicht den gewünschten Erfolg hat, wird darüber hinaus geprüft werden, inwieweit die Signalzeitenpläne der Lichtsignal-</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Empfehlung für das weitere Verfahren
	anlagen angepasst werden können.
<p>11.3.2 <u>Verkehrsuntersuchung gesamter Stadtteil</u> Eine verkehrliche Betrachtung des gesamten Stadtteils inklusive des Hochschulstadtteils ist vorab durchzuführen. (05, EV)</p> <p>Es soll untersucht werden wieviel zusätzlichen Verkehr der Stadtteil aufnehmen kann. (EV)</p>	<p>Dafür besteht nach Aussage der Abteilung Verkehrsplanung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 09.13.00 kein Erfordernis. Zur Verkehrssimulation siehe Punkt 11.3.1</p>
<p>11.3.3 <u>Aufnahmefähigkeit Verkehrsinfrastruktur Bornkamp</u> Es ist grundlegend zu prüfen, ob die vorh. Verkehrsinfrastruktur den zusätzlich zu erwartenden Verkehr überhaupt aufnehmen kann, besonders im Hinblick auf die eine vorh. Zufahrt über die Brücke und im Hinblick auf Rettungszuwegungen. Derzeit kommt es zu Stoßzeiten bereits zu erheblichen Staus aus dem Wohngebiet Bornkamp. Ebenso dient diese Straße gleichzeitig auch als Fahrrad- und Schulweg. (04, 12, EV)</p> <p>Lange Gelenkbusse und parkende Autos führen zu Behinderungen. Wenn noch zusätzlicher Verkehr dazukommt, kommt es zu einem Verkehrsinfakt. Es wird ein Gutachten gefordert, das klärt, wie viel Verkehr die Verkehrsinfrastruktur überhaupt aufnehmen kann. (EV)</p> <p>Können die bestehenden Straßen die Mehrbelastung durch die An- und Abfahrten zu/von den geplanten Gewerbebetrieben aufnehmen? Es gibt nur eine Zufahrtsstraße ins Gebiet. Die zulässige Geschwindigkeit von 30 km/h wird jetzt schon nicht eingehalten. Der Verkehr soll zu Stoßzeiten untersucht werden. Es soll kein weiterer Verkehr erzeugt werden. (EV)</p>	<p>Siehe Punkt 11.3.1</p>
<p>11.3.4 <u>Zusätzliche Erschließung über Vorrader Straße</u> Es soll geprüft werden, ob die Zu- und Abfahrt zum Bornkamp zusätzliche Verkehre aufnehmen kann. Die einzige „Ausfahrt-</p>	<p>Die Möglichkeit / Option einer zusätzlichen Anbindung ist bereits im Bebauungsplan 09.07.00 in der Verlängerung des Bornkamps in westlicher Richtung zur Vorrader Straße vorgesehen worden. Aus diesem Grund muss dies im Bebau-</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Empfehlung für das weitere Verfahren
<p>route“ aus der Siedlung Bornkamp führt über die La- Rochelle-Brücke, die Maria-Mitchell-Straße und die Lise-Meitner-Straße und endet an der Kreuzung Lise-Meitner-Straße/Paul-Ehrlich-Straße mit einer Ampel. Zu berücksichtigen ist, dass der Ausbauzustand der Maria Mitchell-Straße sowie der Kreuzung aus einer Zeit stammen, in der von einer zusätzlichen Wohnbebauung am Schärenweg nicht ausgegangen wurde.</p> <p>Zu berücksichtigen ist ferner, dass über die ampelgesteuerte Kreuzung Lise-Meitner-Straße/Paul-Ehrlich-Straße nicht nur der gesamte Straßenverkehr aus der Siedlung Bornkamp fließt, sondern hier zusätzlich die Verkehre mindestens aus der Lise-Meitner-Straße und dem Christian-Doppler-Ring zu addieren sind, für die dieser Weg ebenfalls die natürliche Route aus dem Wohngebiet darstellt.</p> <p>Anregen möchte ich deshalb auch die Prüfung, ob eine zusätzliche Erschließung des Areals am Schärenweg über eine Anbindung an die Vorrader Straße und/oder die Rosa-Luxemburg-Straße eine Option darstellen kann. Diese Verbindung ist bislang nur als Rettungszufahrt zum Bornkamp für den Fall vorgesehen, dass eine Erreichbarkeit über die einzige reguläre Zufahrt nicht möglich ist. Eine Realisierung einer (ggf. zusätzlichen) Zufahrt zum Schärenweg und zur Siedlung Bornkamp insgesamt würde es erfordern, die geplanten Erschließungsstraßen entsprechend auszulegen, hätte aber zugleich eine entlastende Wirkung für die bestehende einzige Zufahrt zur Siedlung Bornkamp.</p> <p>Anregen würde ich, auch bei einer Nichtrealisierung einer solchen alternativen oder zusätzlichen Anbindung, die Erschließungsstraßen und den Übergang vom Schärenweg zur Verbindung zur Vorrader Straße so zu gestalten, dass diese Option grundsätzlich baulich umsetzbar bleibt und nicht durch heutige Planungen dauerhaft unmöglich wird. (07)</p>	<p>ungsplan 09.13.00 nicht vorgesehen werden.</p> <p>Der Bau dieser zusätzlichen Anbindung ist aber für das gegenwärtige Verkehrsaufkommen nicht verhältnismäßig und erforderlich. Eine solche Anbindung würde zum einen einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft bedeuten und zum anderen bestehende Wohnquartiere durch Mehrverkehr belasten. Des Weiteren stehen die zu erwartenden, unverhältnismäßigen, hohen Kosten dem entgegen.</p> <p>Siehe auch 11.3.1</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Empfehlung für das weitere Verfahren
<p>Es sollte eine zusätzliche Erschließung über den Ringstedtenhof geprüft werden. (EV)</p>	
<p>11.3.5 <u>Engstellen Maria-Mitchell-Straße und Lise-Meitner-Weg</u> In der Maria-Mitchell-Straße war bisher noch eine Baulücke. Jetzt wird dort ein Gebäude für betreutes Wohnen gebaut. Da auch Senioren ein PKW besitzen wird befürchtet, dass diese Autos noch zusätzlich in der Maria-Mitchel-Straße und dem Lise-Meitner-Weg parken und die Zuwegung weiter verengen. Dann ist es fraglich, ob die Bewohner des Bornkamps und Rettungsfahrzeuge dort überhaupt noch durchkommen. Problem verschärft sich auch noch dadurch, dass mit dem neuen Baugebiet noch mehr Menschen diese einzige Zuwegung nutzen müssen. (EV)</p>	<p>Das zulässige Parken am Straßenrand hat nichts direkt mit dem Bebauungsplan zu tun. Allgemein ist das Parken am Straßenrand zulässig und senkt die Fahrgeschwindigkeit in den Tempo-30-Zonen. Es wurden hier aber schon partiell Parkverbote beschildert, um dem Problem zu begegnen. Bei Verwirklichung der Bebauung am Schärenweg wird geprüft werden, ob die Maria-Mitchell-Straße und der Lise-Meitner-Weg (Richtung Paul-Ehrlich-Straße) vom Parken am Fahrbahnrand gänzlich freigehalten werden müssen, um keine Engstellen zu schaffen und den Verkehrsablauf nicht zu stören. Siehe auch Punkt 11.3.1</p>
<p>11.3.6 <u>Verbesserung ÖPNV</u> Der Bus fährt den Bornkamp nur einmal pro Stunde an. Jeden Sommer kommt ein 4-5zügiger Jahrgang aus der Paul-Klee-Schule neu hinzu und der Bus ist jetzt schon nach den ersten Stationen voll. Eine bessere Taktung ist hier schon jetzt wesentlich, bei mehr Wohneinheiten müsste sich noch deutlich mehr tun. (09)</p>	<p>Nach dem regionalen Nahverkehrsplan gehört der Bornkamp zu Wohn- und Mischgebieten mit geringer Verdichtung. Der Bustakt sollte hier 30 oder 60 Minuten an Montagen bis Samstagen betragen. An Sonn- und Feiertagen ist eine flexible Bedienform vorgesehen. Diese Grundsätze sind hier umgesetzt.</p>
<p>11.3.7 <u>Gefahrensituation Einmündung Schärenweg</u> Die Straße Bornkamp/Maria-Mitchell-Str./Schärenweg ist auch gleichzeitig Fahrrad- und Schulweg. Durch weiteren Verkehr, aus dem Schärenweg ergibt sich an der Einmündung eine erhebliche Gefährdung für die Fahrradfahrer und Schüler durch die unübersichtliche Straßensituation. Dabei ist zu beachten, dass besonders fahrradfahrende Kinder aus Richtung Hochschulstadtteil mit einem hohen Tempo von der Brückentrampe herunterfahren. Dies hat in der Vergangenheit an der weiter westlich gelegenen Einmündung „Großer Belt“ zu gefährlichen Situationen geführt. (04, EV)</p>	<p>Es wird bei der Ausgestaltung der Einmündung baulich dafür gesorgt, dass diese übersichtlich gestaltet und hier große Sichtdreiecke freigehalten werden, damit die Verkehrsteilnehmer sich gegenseitig rechtzeitig sehen und so Gefahrensituationen vermieden werden können.</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Empfehlung für das weitere Verfahren
<p>11.3.8 <u>Beachtung von Fuß- und Radverkehr</u> Das Wohngebiet am Schärenweg sollte eine verkehrsberuhigte Zone werden. Des Weiteren wäre die Anlage entsprechender Fußwege/ Fahrradwege im Plangebiet wünschenswert, da es sich hier um einen stark frequentierten Schulweg handelt (zu Fuß und mit dem Fahrrad) und viele Schüler auch über den beschränkten Bahnübergang am Ende des Schärenweges zur Schule gelangen. der Schulweg muss "sicher" sein eine Idee wäre die Einplanung eines Fahrradweges. (04, 09)</p>	<p>Es ist geplant die westliche Erschließungsstraße als verkehrsberuhigten Bereich mit Mischverkehrsfläche zu gestalten. Die östliche Erschließungsstraße zum Park+Ride-Parkplatz soll als Tempo-30-Zone mit einem einseitigen Fußwegen ausgebaut werden. Des Weiteren sind straßenunabhängige Fuß- und Radwege Richtung Bahnhofpunkt vorhanden und sollen auch in der Grünfläche in der Mitte des Gebietes entstehen.</p>
<p>11.4 Park- und Stellplätze</p>	
<p>11.4.1 <u>Park+Ride-Parkplatz</u> Es soll eine Variante C entwickelt werden, in der die Park+Ride-Parkplätze an der Böschung der La-Rochelle-Brücke angeordnet sind. (EV)</p> <p>Die ca. 15 öffentlichen Parkplätze im Norden lassen sich ggf. als Gemeinschaftsstellplätze dem Geschosswohnungsbau bzw. dem Gewerbe zuordnen. Dies würde Pendlerverkehr in das Gebiet zu vermeiden.</p> <p>Ein Park+Ride-Parkplatz wäre im Süden, im Bereich der Zufahrt sinnvoller, so dass die Anfahrt nicht durch das Wohngebiet erfolgt. Z.B. könnte der vorhandene Wall verkleinert und dort ein P+R-Parkplatz angelegt werden. (01, 05, EV)</p> <p>Für die im vergangenen Jahr hergestellten Park & Ride Parkplätze am Bahnhofpunkt des Hochschulstadtteils sollten Erweiterungsflächen berücksichtigt werden, die nach Bedarf mittel- bis langfristig realisiert werden könnten. Insofern sollte die in den Planvarianten A und B dargestellte sog. „Lärmschutzbebauung“ in ihrer Ausdehnung reduziert werden. (06)</p>	<p>Die vorhandenen Park+Ride-Parkplätze für den Bahnhofpunkt sind vorhanden und zurzeit für die Nutzung mehr als auskömmlich und nie voll belegt. Eine direkte Zuordnung der Parkflächen zu bestimmten Nutzergruppen muss nicht erfolgen. In der Planung werden weitere Parkplätze im öffentlichen Straßenraum erstellt. Da die Park+Ride-Parkplätze nicht mit Parkgebühren bewirtschaftet werden, können hier später auch Anwohner oder Besucher der Anwohner parken und Nutzer des Bahnhofpunktes die weiteren Parkplätze im Straßenraum nutzen.</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Empfehlung für das weitere Verfahren
<p>11.4.2 <u>Sammelstellplatz</u> Es sollen an der Böschung der La-Rochelle-Brücke die privaten Stellplätze entstehen, um den Verkehr aus dem Wohngebiet herauszuhalten. (2 x EV)</p>	<p>Das Konzept der autofreien Siedlung ist wünschenswert, aber scheint, wie man an dem geschilderten Kfz-Gebrauch und der Parkplatzproblematik im angrenzenden Wohngebiet sieht (siehe Stellungnahmen Punkt 11.4.3), an dieser Stelle nicht umsetzbar.</p>
<p>11.4.3 <u>Private Stellplätze und öffentliche Besucherparkplätze</u> Im benachbarten Hochschulstadteil zeigt die aktuelle Debatte, dass es ein Beitrag zur Vermeidung späterer Probleme wäre, bei der Planung von Parkmöglichkeiten im Bereich Schärenweg sowohl als Vorgabe für spätere Anwohner bzw. Betreiber von Gewerbeimmobilien oder Studentenwohnheimen als auch im öffentlichen Straßenraum nicht rechtliche Mindestanforderungen zur Grundlage der Planung zu machen. Vielmehr sollten Parkmöglichkeiten in einer Größenordnung vorgesehen werden, die einem realistisch erwartbaren Bedarf entspricht. Die bisher zu diesem Planungsvorhaben veröffentlichten Unterlagen enthalten keine Angaben zu Parkmöglichkeiten für PKW. In der mündlichen Darstellung in der Informationsveranstaltung am 27. März 2018 in der Paul-Klee-Schule wurde die Zahl von einem Stellplatz pro Wohneinheit Reihenhaus/ Doppelhaus genannt. Die Stellplatzanforderungen an mögliche gewerbliche Nutzer sowie das vorgesehene Studentenwohnheim mit seinen 200 Plätzen wurden nicht näher spezifiziert. Grundsätzlich sollte auch zur Vermeidung einer weiteren Belastung der angrenzenden Straßen in der bestehenden Siedlung Bornkamp in der Planung darauf bestanden werden, dass Stellplätze auch tatsächlich geschaffen werden. Da es sich um ein neu zu bebauendes Gebiet handelt, ist nicht erkennbar, dass im Sinne der Landesbauordnung die Herstellung von Stellplätzen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich wäre. Der Stellplatzerlass des Landes Schleswig-Holstein, der die Bestimmungen der Landesbauordnung zu Stellplätzen bei Bauvorhaben näher ausführt, enthält eine „Richtzahlentabelle</p>	<p>Benötigte private Stellplätze sind von den Investoren/Bauträgern auch für die Mehrfamilienhäuser und die Studentenwohnheime im Baugenehmigungsverfahren auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.</p> <p>Es wird bei Einfamilienhäusern im Baugenehmigungsverfahren ein Stellplatz pro Wohneinheit gefordert, den Einfamilienhausbesitzern (außer bei den Mittelreihenhäusern) steht es aber frei weitere Stellplätze auf ihren Grundstücken vorzusehen. Ein Carport oder eine Garage ist auch aus diesem Grund bei den Doppelhäusern in mind. 5 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten, so dass ggf. (wenngleich nicht als beste Lösung) das Zweitauto davor stehen kann.</p> <p>Für Mehrfamilienhäuser werden im Baugenehmigungsverfahren in der Regel in vergleichbaren Lagen 0,8 – 0,9 Stellplätze pro Wohneinheit gefordert, im sozialen Wohnungsbau 0,6 Stellplätze pro Wohneinheit. Auch diese Anzahlen können durch den Bauträger erhöht werden. Für die Studentenwohnungen ist 1 Stellplatz pro 4 Wohneinheiten nachzuweisen. Wenn durch ein Mobilitätskonzept ein geringeres Erfordernis an Stellplätzen für das Studierendenwohnen nachgewiesen werden kann, könnte die Anzahl der Stellplätze auf 1 Stellplatz pro 8 bis 10 Wohnungen reduziert werden.</p> <p>Die öffentlichen Parkplätze sind eine Ergänzung zu den auf den Privatgrundstücken vorgesehenen Stellplätzen z.B. für Besucher. Hier müssen mindestens 0,125 Parkplätzen pro Wohneinheit und 0,04 pro Studentenwohnheimplatz für Besucher im öffentlichen Straßenraum bereitgestellt werden. Unter der Bedingung, dass es nicht zu Behinderungen im Straßenraum kommt und eine städtebaulich verträgliche Lösung gefunden wird, kann diese Anzahl erhöht werden.</p> <p>Bei 51 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern, ca. 80 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und 120 Studentenwohnungen muss die folgende Anzahl</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Empfehlung für das weitere Verfahren
<p>für den Mindestbedarf an Stellplätzen und Abstellanlagen für Fahrräder“. Da der Normgeber hier bewusst von einem „Mindestbedarf“ spricht, wäre es meine Anregung, dass die Stadt – die Erfahrungen u.a. aus dem Hochschulstadtteil aufgreifend – sich nicht mit der Vorgabe rechtlicher Mindestanforderungen begnügt, sondern ggf. auch eine höhere Zahl von Stellplätzen vorgibt.</p> <p>Dies könnte bei der Wohnbebauung durch Reihen-/Doppelhäuser bedeuten, zwei Stellplätze vorzugeben und die Schaffung dieser privaten Parkmöglichkeiten auch planerisch zu berücksichtigen und zu ermöglichen. Auch beim Geschosswohnungsbau wäre unter Auswertung bereits fertiggestellter vergleichbarer Bauvorhaben zu prüfen, ob über die Richtzahl von 0,7 bis einem Stellplatz pro Wohneinheit hinausgegangen werden sollte.</p> <p>Bei den geplanten Studentenwohnungen sollte sich nicht am Minimalstandard von einem Stellplatz pro zwei bis drei Wohneinheiten orientiert werden, insbesondere nicht am unteren Rand dieser Richtzahl aus dem Stellplatzerlass. Zwar verfügt nicht notwendigerweise jeder Studierende über einen PKW, gleichwohl handelt es sich um in der Regel volljährige Bewohner, die mit hoher Wahrscheinlichkeit weit überwiegend im Besitz eines Führerscheins sind. Auch ist in Rechnung zu stellen, dass vielfach auch Studierende, die sich innerhalb der Stadt ohne Auto bewegen, einen PKW zur An- und Abreise zum Studienort nutzen. Auch diese Fahrzeuge benötigen Abstellflächen.</p> <p>Nicht zuletzt unter dem Aspekt des ruhenden Verkehrs sollte auch die Eignung des Areals am Schärenweg als Standort für hochschulaffines Gewerbe noch einmal kritisch überdacht werden. So verfügt z.B. das MFC 9 über eine Nutzfläche von 3.400 Quadratmetern. Die Mindestanforderungen aus dem Stellplatzerlass zugrunde gelegt (Büro- und Verwaltungsräume allgemein: ein Stellplatz je 40 bis 50 Quadratmeter Nutzfläche)</p>	<p>Besucherparkplätze erstellt werden:</p> $131 \times 0,125 = 16$ $120 \times 0,04 = \frac{5}{21}$ <p>Die Anzahl der Stellplätze im städtebaulichen Entwurf ist als Platzhalter zu sehen, da eine detaillierte Straßenplanung erst im Vorfeld der Erschließung erfolgt. Es kann aber nachgewiesen werden, dass die Anzahl der benötigten Stellplätze im öffentlichen Straßenraum mehr als erfüllt werden kann. Die Park+Ride-Parkplätze werden nicht in die Berechnungen der Besucherparkplätze eingerechnet und zusätzlich mit 13 Parkplätzen dazu kommen.</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Empfehlung für das weitere Verfahren
<p>würde dies bei dem Bau eines vergleichbaren Gebäudes am Schärenweg allein die Schaffung von rund 75 privaten Stellplätzen durch die Gewerbetreibenden erfordern. Ob dies den tatsächlichen Bedarf deckt, muss offen bleiben. Die tatsächliche Parkplatzsituation rund um die MFC-Gebäude in der Maria-Goeppert-Straße sollten als mögliche Grundlage einer realistischen Planung analysiert werden. Es bleibt zudem das Problem, dass vielfach Arbeitnehmer vom Arbeitgeber gestellte Parkplätze anmieten müssen und deshalb Parkplätze im öffentlichen Raum suchen, um Kosten zu sparen. Dies wäre auch im Schärenweg zu befürchten. (07)</p> <p>Es ist erforderlich, eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen insbesondere für das studentische Wohnen vorzugeben. Diese sind entsprechend auch an dem vorh. Studentenwohnheim Grace-Hopper-Str/ Paul-Ehrlich-Str vorhanden, da fast alle Studenten heute ein Fahrzeug besitzen. Viele Studenten kommen von außerhalb und fahren am Wochenende nach Hause, so dass entsprechende Parkflächen auf dem Gelände zu Verfügung gestellt werden müssen.</p> <p>Ebenso ist bei einer Ansiedlung von hochschulaffinen Dienstleistungen auf die Ausweisung entsprechender Parkplätze für Angestellte zu achten, ebenso wie private und öffentliche Parkflächen für Besucher.</p> <p>Die Erfahrungen aus dem jetzigen Wohngebiet und insbesondere des Hochschulstadtteils zeigen, dass es hier entgegen der vorh. Planung erhebliche Parkplatzbedarfe gibt, mit dem Ergebnis, dass sämtliche Zufahrten und Straßen zugeparkt werden und ein normaler Verkehrsfluss nicht mehr gegeben ist. (04)</p> <p>Die Neuplanung des Gebietes ermöglicht es, eine ausreichende Dimensionierung öffentlicher Parkmöglichkeiten vorzusehen und so Fehler aus anderen Neubaugebieten zu vermei-</p>	

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Empfehlung für das weitere Verfahren
<p>den.</p> <p>Nach meiner Anschauung hat es sich in der Straße Bornkamp bewährt, die Park-/Baumstreifen so zu unterteilen, dass jeweils mehrere Fahrzeuge hintereinander parken können und dann ein ggf. auch mit zwei oder mehreren Bäumen bepflanzter Abschnitt folgt. Dies ermöglicht mehr Flexibilität und eine bessere Ausnutzung des Parkraums als z.B. in der Paul-Ehrlich-Straße, wo die Parkbuchten auf dem Seitenstreifen jeweils das Abstellen nur eines einzelnen Fahrzeugs – gleich welcher Größe – zulassen und auf diese Einzelparkbucht ein Baumabschnitt mit nur einem Baum folgt, der wiederum zu kurz ist, um am Straßenrand vor dem Baumabschnitt zu parken.</p> <p>Darüber hinaus wäre es meine Anregung, neben einem Park-/Baumstreifen im Gebiet auch eine größere Parkfläche zu schaffen, wie es z.B. in der Grace-Hopper-Straße zwischen den Einmündungen zur Karoline-Herschel-Straße und zur Maria-Agnesi-Straße der Fall ist.</p> <p>Inwieweit etwa Tiefgaragenlösungen eine Option darstellen können, auch z.B. für geplante Reihenhäuser, wäre möglicherweise zu überlegen, wengleich hier die Frage der wirtschaftlichen Realisierbarkeit besonders zu betrachten wäre.</p> <p>Auch die Möglichkeit, dass perspektivisch mehr PKW-Fahrer den Bahnhofstempel als Umstiegspunkt vom PKW in die Bahn nutzen, sollten mitbedacht werden, da der bestehende Parkplatz am Bahnhofstempel lediglich 13 Stellplätze aufweist.</p> <p>Möglicherweise würde auch eine Einordnung der ringförmigen Erschließungsstraße als Einbahnstraße (dann unter Verzicht auf die ohnehin problematischen Poller) Spielräume für die Gestaltung der Parkmöglichkeiten eröffnen.</p> <p>Ausreichend dimensionierte Parkmöglichkeiten im neuen Gebiet Schärenweg sind aus meiner Sicht als Anwohner deshalb von hoher Bedeutung, da die Parkmöglichkeiten in den Straßen, die an das neu zu erschließende Areal angrenzen, für die bestehende Wohnbebauung knapp ausreichen, aber keine</p>	

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Empfehlung für das weitere Verfahren
<p>Reserven mehr aufweisen, um zusätzlich parkende Fahrzeuge aufzunehmen. (07)</p> <p>Neben den für die notwendigen Stellplätze erforderlichen Flächen sollte auch zusätzlicher öffentlicher Parkraum in hinreichendem Umfang realisiert werden. Insbesondere im Bereich der Hangbebauung im B-Plan 09.07.00 zeigt sich, dass abends alle verfügbaren Parkplätze belegt sind. Somit werden regelmäßig PKW auf der Straße Bornkamp geparkt und Einfahrten zu den südlich abgehenden Privatstraßen teilweise zugeparkt oder nahezu blockiert. Zudem fehlen dann auch Parkplätze für Besucher, für die aufgrund der im Rahmen der damaligen Bauleitplanung minimierten Grundstücks- und Verkehrsflächen auch auf den Privatgrundstücken kein Platz vorhanden ist. (06)</p> <p>Es sollen unbedingt reichlich Parkplätze eingeplant werden, der Bornkamp parkt jetzt schon "in 2.Reihe"! (09)</p> <p>Die Erfahrungen aus dem jetzigen Wohngebiet und insbesondere des Hochschulstadtteils zeigen, dass es hier entgegen der vorh. Planung erhebliche Parkplatzbedarfe gibt, mit dem Ergebnis, dass sämtliche Zufahrten und Straßen zugeparkt werden und ein normaler Verkehrsfluss nicht mehr gegeben ist. (04, EV)</p> <p>Es sollen ausreichend Stellplätze eingeplant werden. Eine Umfrage bei Studenten durch das Studentenwerk wäre sinnvoll wie viele Studenten ein Auto haben oder es sollten hier Studenten ohne Auto untergebracht werden. (10)</p> <p>Ist die Anzahl der geplanten öffentlichen Parkplätze ausreichend? Es soll berücksichtigt werden, dass Haushalte heute zumeist zwei PKW besitzen, zum Teil bis zu drei PKW.</p>	

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Empfehlung für das weitere Verfahren
<p>Für die Studentenwohnungen sollen auch ausreichend Stellplätze vorgesehen werden. Es besteht jetzt schon im Bornkamp ein Konflikt zwischen auf den Straßen parkenden Autos und dem ungehinderten Verkehrsfluss. Stellplätze in den Tiefgaragen werden nicht genutzt, wenn dieses Angebot Geld kostet. Dann weichen die Bewohner/Arbeitnehmer auf die Straßen in der Umgebung aus und nehmen den Anwohnern die Parkplätze weg. Geschieht so im Hochschulstadteil. (EV)</p> <p>Die Verwaltung soll die Parkraumflächen genau prüfen. Es gibt zu wenig Parkraum im Bornkamp. Wie viele Stellplätze werden pro WE vorgegeben? (EV)</p>	
<p>11.5 Bahnhaltelpunkt</p>	
<p>Bahnhaltelpunkt ist jetzt schon ausreichend genutzt, es müssen hier keine weiteren Nutzer angesiedelt werden. (EV)</p>	<p>Zur Vermeidung zusätzlichen motorisierten Individualverkehrs ist es geboten neue Wohngebiete dort zu planen und umzusetzen wo eine gute Anbindung an den öffentlichen Personen Nahverkehr besteht. Dies ist hier durch den Bahnhaltelpunkt und die im Bornkamp verkehrende Buslinie der Fall.</p>
<p>11.6 Wiedereröffnung Wegeverbindung Lisa-Dräger-Weg</p>	
<p>Im Bereich am Ende der Brücke von der Straße Bornkamp aus vor den ersten Häusern nach Süden und südlich der Hangbebauung war ein Weg ausgewiesen, der dann auf den Lisa-Dräger-Wanderweg trifft. Dieser Weg war früher vorhanden, ist aber leider verschlossen worden. Hier möchte ich anregen, diesen Weg wieder zu öffnen bzw. neu zu erstellen, da sich hierbei die Möglichkeit ergibt, dass Fußgänger und Radfahrer bzw. Schulkinder eine weitere Wegemöglichkeit hätten und sich somit eine gefahrlose Wegealternative parallel zur Straße Bornkamp ergibt. Dadurch würde auch der Verkehr auf der Straße Bornkamp</p>	<p>Ein landschaftlich besser eingebundener, direkter Verlauf des „Lisa-Dräger-Wegs“ soll wieder eingerichtet werden. Dies ist auch von der Politik gewünscht (Anfrage im Bauausschuss VO/2019/08039 zum Lisa-Dräger-Weg). Durch die Wiederöffnung der Wegeverbindung in Verlängerung des Schärenwegs über die Straße Bornkamp hinweg nach Süden bietet man eine attraktive Alternative im Sinne der Naherholung zum derzeitigen rund 380 Meter langen Verlauf innerhalb des Wohngebietes entlang der Haupteerschließungsstraße Bornkamp und zwischen Parkplätzen bis der Spaziergänger wieder auf dem Lisa-Dräger-Weg am Siedlungsrand ist.</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Empfehlung für das weitere Verfahren
<p>entflochten. ebenso wäre dieses eine logische Fortsetzung des Lisa-Dräger-Wanderweges mit Einbindung an den Schärenweg und des entsprechenden Fahrradnetzes. Bisher wird man immer auf die Straße Bornkamp geleitet. (04)</p>	
<p>11.7 Entwässerung</p>	
<p>11.7.1 <u>Entwässerungsprobleme</u> Das bestehende Entwässerungsproblem im Stadtteil (Pumpwagen; „See“ zwischen Fehmarn- und Poelring) muss dringend schon jetzt gelöst werden, erst recht hinsichtlich weiterer Bebauung. (09)</p>	<p>Siehe 11.7.3 und 11.7.5</p>
<p>11.7.2 <u>Schächte</u> Eine Anwohnerin erinnert sich, dass für die Schächte ein größerer Betrag gezahlt werden musste. Es gab eine Warnung, dass die Schächte aufschwimmen könnten. In der Plateausituation sind sie besonders betroffen. Wenn im neuen Baugebiet Keller gebaut werden befürchtet sie aufgrund der größeren anfallenden Wassermengen eine größere Gefahr, dass die Schächte aufschwimmen. (EV)</p>	<p>Die Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH (kurz TRAVE) hat die Hausanschluss-Schächte auf den späteren Privatgrundstücken mit ausgeschrieben und gebaut. Aus diesem Grund wurden die Schächte im Kaufvertrag extra aufgeführt. Normalerweise wird der Einbau der Schächte von den Grundstücksbesitzern selbst in Auftrag gegeben. Die TRAVE hat Kunststoffschächte einbauen lassen, diese müssen aber gegen Aufschwimmen gesichert sein. Aus einer Bebauung auf der Fläche am Schärenweg auch mit Kellern folgt kein größeres Risiko, dass die Schächte aufschwimmen.</p>
<p>11.7.3 <u>Regenwasser</u> Zurzeit wird die Fläche im Bereich des B-Planes 09.07.00 gern. der Begründung vom 17.05.2004 unter Ziffer 5.5.2 (Regenwasserbewirtschaftung) durch Regenklärbecken und entsprechende Retentionsflächen über ein Drosselbauwerk in den Niemarker Landgraben entwässert. Schon in dieser Begründung wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet von hoch anstehendem Grundwasser und Staunässe bei schwach wasserdurchlässigen Böden (Lehm) geprägt ist. Ebenso wird dort auch schon auf den (damals schon) hydraulisch überlasteten Niemarker Landgraben hingewiesen.</p>	<p>Das Entwässerungskonzept für den B-Plan 09.07.00 sieht vor, die extensiven Flächen zwischen den Ringen auch als Flächen für die Aufnahmen und Versickerung von Regenwasser zu nutzen und dies wurde auch so umgesetzt. Da die Flächen extensiv gepflegt, also nicht zur regelmäßigen Nutzung bestimmt sind, stellt es keine Nutzungseinschränkung dar, wenn nach hohen Niederschlägen auf einigen Flächen auch längerfristig Wasser steht. Damit die Warften mit den Hausgrundstücken und die Straßenflächen trocken bleiben, sind diese auf einem höheren Geländeniveau geplant worden als die Grünflächen.</p> <p>Für den neuen Bebauungsplan wurde von einem Fachgutachterbüro ein wasserwirtschaftlicher Begleitplan mit einem Konzept für die Regenwasser-Entwässerung der neu zu bebauenden Fläche erarbeitet. Die Erläuterungen und</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Empfehlung für das weitere Verfahren
<p>Nach Erstellung des Baugebietes hat sich auch gezeigt, dass das damals ausgewiesene Konzept der mit den ausgewiesenen Retentionsflächen heute schon nicht den Anforderungen genügt.</p> <p>Die zwischen den Ringen zur kurzzeitigen Versickerung geplanten Retentionsflächen stehen dauerhaft durch den hohen Grundwasserstand unter Wasser, so dass es von der Fläche bis auf die Grundstücke und auf die Straße läuft. Ebenfalls stehen die Straßengräben unter Wasser stehen. Große Flächen sind dauerhaft durchnässt.</p> <p>Obwohl es einen entsprechenden theoretischen Nachweis der Flächen und des Retentionsvolumens damals durch das Büro Masuch & Olbrisch gab, zeigt sich in der Realität heute, dass diese Flächen nicht ausreichend geeignet sind und die o.g. Entwässerungsprobleme entstehen. Eine Versickerung findet de facto durch den hohen Grundwasserstand, den wasserundurchlässigen Böden und hydraulischen Überlastung auch aller ausgewiesenen Abflüsse und Retentionsflächen in der nassen Jahreszeit nicht statt.</p> <p>Es fand bereits seitens der Stadt eine Durchörterung der Lehmschicht und Austausch durch Sand statt, die aber zu keinerlei Verbesserung der Situation geführt hat. Ein weiterer Zufluss von Regenwasser aus dem neuen Plangebiet (auch in Form von Versickerungen auf den Flächen, die dann durch das Hanggefälle auch in der Fläche der Niederungen einsickern) ist aus meiner Sicht unbedingt zu vermeiden, auch im Hinblick auf dass sich verändernde Klima und die Zunahme von Starkregenereignissen.</p> <p>Die in den Planungen eingezeichneten Retentionsflächen in Form von Gewässern sollten aus meiner Sicht so nicht umgesetzt werden. Die neue und auch bereits vorhandene Regenwasserbewirtschaftung sollten durch Gutachten und entsprechende Nachweise zumindest kritisch geprüft und hinterfragt werden, um die Bewohner der Niederung vor Überflutung und</p>	<p>Beobachtungen der Anwohner nehmen wir ernst und haben diese an das Gutachterbüro weitergeleitet, da die Anwohner in Bezug auf längerfristige Beobachtungen die besten Fachleute für ihr Wohngebiet sind.</p> <p>Das Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan 09.13.00 sieht vor, dass das Regenwasser vollständig im neuen Baugebiet zurückgehalten und versickert wird. Es wird keine Regenwasser in die vorhandene Kanalisation eingeleitet und es gibt keine oberirdische oder verrohrte Verbindung zu Entwässerungsflächen des vorhandenen Baugebiets, sodass es zu keiner Verschlechterung der jetzigen Situation zwischen den Ringen kommt. Auch wurde im Zuge des Entwässerungsgutachtens betrachtet wo und wie bei Starkregenereignissen (100-jähriges Regenereignis) das anfallende Wasser schadlos aufgestaut und versickert werden kann.</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Empfehlung für das weitere Verfahren
<p>Gefährdung zu schützen. (04)</p> <p>Ein Anwohner merkt an, dass man die Menge des anfallenden Regenwassers unterschätzt hat. Er fordert, dass das anfallende Regenwasser des geplanten Wohngebiets extern ins Kanalnetz abgeführt werden soll. (EV)</p> <p>Das Regenwasser-Entwässerungskonzept funktioniert jetzt schon für die vorhandene Bebauung nicht. Das Wasser kann nicht ausreichend ablaufen. Wie hoch das Wasser steht, sollten sich die Planer vor Ort angucken. Ein Gutachten sollte nicht nur Momentaufnahmen aufnehmen, sondern längerfristige Beobachtungen. Die Anwohner haben Angst, dass dies mit einer weiteren Bebauung noch schlechter wird. (3 x EV)</p> <p>Da es nach langen Regenperioden schon heute Stauseen zwischen den Ringen im Süden Bornkamps gibt, ist die Regenentwässerung so zu planen, dass eine Gefährdung der unteren Anlieger ausgeschlossen ist. (01)</p> <p>In der Senke besteht ein höherer Grundwasserspiegel. (EV)</p>	
<p>11.7.4 <u>Retentionsflächen in Grünzug frei zugänglich</u> Eine Anordnung von Retentionsflächen im Grünzug ist nur sinnvoll, wenn diese nicht aus haftungsrechtlichen Gründen eingezäunt werden. (01)</p>	<p>Dem stimmt die Stadtplanung zu. Die Retentionsflächen sollen nach Möglichkeit ohne Umzäunung umgesetzt werden. Dies ist auf öffentlichen Grundstücken nur bei einer Einstauhöhe von weniger als 40 cm möglich. Wie dies auf der privaten Grünfläche gehandhabt wird, wird sich erst in der Umsetzungsplanung und der späteren Bewirtschaftung durch die Anlieger herausstellen.</p>
<p>11.7.5 <u>Schmutzwasser</u> Das Abwasserpumpwerk wird derzeit häufig gespült und auch die Straßeneinläufe weisen zeitweise eine starke Geruchsbelästigung auf. Hier ist zu prüfen, ob die vorh. Einrichtungen überhaupt zur Aufnahme weiterer Anschlüsse ausreichend und geeignet sind. Eine Änderung oder Neuanschluss hätte zumindest auch erheblichen Einfluss auf die Kosten. (04)</p>	<p>Nach Aussagen der Entsorgungsbetriebe Lübeck (EBL) gab es mit dem Pumpwerk am Poelring anfänglich Schwierigkeiten. Diese sind jetzt behoben und das Pumpwerk arbeitet einwandfrei. Das Pumpwerk wird wöchentlich angefahren und bei Bedarf gewartet. Im Plangebiet wird ein eigenes Pumpwerk eingerichtet und das Abwasser von dort aus direkt in die vorhandene Druckrohrleitung gepumpt. Diese verläuft am Fuße der Brückenböschung des Bornkamps und führt unter der Bahnlinie hin-</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Empfehlung für das weitere Verfahren
Am Poelring wird die Schmutzwasserleitung öfter gespült, dies deutet auf ein Problem mit der Schmutzwasserentsorgung hin. (EV)	durch in den Hochschulstadtteil.

Aufgestellt: Lübeck, den 18.09.2018
Hansestadt Lübeck / Bereich Stadtplanung und Bauordnung / 5.610.2 / Mat

Bebauungsplan 09.13.00 – Bornkamp / Schärenweg –

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

Stand: 18.09.2020

Teil B: Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB

Vorbemerkung: Im Rahmen der Behördenbeteiligung (22.07. – 16.08.2019) nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden insgesamt 56 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 7 anerkannte Naturschutzverbände beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Im Ergebnis der Beteiligung sind insgesamt 34 Stellungnahmen beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung eingegangen.

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

1. DB AG, DB Immobilien, Hamburg (Schreiben vom 16.08.2019)
2. Eisenbahn Bundesamt, Außenstelle Hamburg / Schwerin (Schreiben vom 21.08.2019)
3. Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 23.07.2019)
4. Handwerkskammer Lübeck (Schreiben vom 31.07.2019)
5. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) – Abt. 7 Technischer Umweltschutz (Schreiben vom 23.07.2019)
6. Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 25.07.2019)
7. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus, Abt. VII 4 - Verkehr und Straßenbau (Schreiben vom 14.08.2019)
8. Netz Lübeck GmbH (Schreiben vom 12.08.2019)
9. Polizeidirektion Lübeck, Sachgebiet 1.3 Verkehrssicherheit (Schreiben vom 15.08.2019)
10. Stadtverkehr Lübeck GmbH (Schreiben vom 14.08.2019)
11. NABU Schleswig-Holstein (Schreiben vom 20.09.2019)
12. Studentenwerk Schleswig-Holstein (Schreiben vom 16.08.2019)
13. HL, 2.500 Soziale Sicherung, Team Wohnraumförderung (Schreiben vom 19.08.2019)
14. HL, 3.370 Feuerwehr Lübeck, vorbeugender Brandschutz (Schreiben vom 26.07.2019)
15. HL, 3.390.2 Umwelt, Natur und Verbraucherschutz – Abteilung Natur, Klima, Immissionen (Schreiben vom 20.08.2019)
16. HL, 3.390.3 Umwelt, Natur und Verbraucherschutz – untere Wasserbehörde (Schreiben vom 16.08.2019)
17. HL, 3.390.3 Umwelt, Natur und Verbraucherschutz – untere Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 02.08.2019)
18. Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 16.08.2019)
19. HL, 4.401 Bereich Schule und Sport (Schreiben vom 14.08.2019)
20. HL, 4.491 Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Archäologie (Schreiben vom 08.08.2019)

21. HL, 5610.5 Bauberatung (Schreiben vom 23.08.2019)
22. HL, 5.660.2 und 5 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 16.08.2019)

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

23. Gebäudemanagement Schleswig-Holstein (GMSH), Büro Lübeck (Schreiben vom 24.07.2019)
24. Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur (Schreiben vom 20.08.2019)
25. Schleswig-Holstein Netz AG (Schreiben vom 05.08.2019)
26. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, E-Plus Mobilfunk GmbH (Schreiben vom 09.08.2019)
27. Wasser- und Bodenverband Ostholstein (Schreiben vom 22.07.2019)
28. DFS Deutsche Flugsicherung GmbH (Schreiben vom 08.08.2019)
29. Landesluftfahrtbehörde Schleswig-Holstein (Schreiben vom 23.07.2019)
30. HL, 1.201 Haushalt und Steuerung (Schreiben vom 24.07.2019)
31. HL, 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften (05.08.2019)
32. HL, 4.041 Fachbereichsdienst des Fachbereiches 4, Jugendhilfeplanung (Schreiben vom 12.08.2019)
33. HL, 5.610.2 Stadtentwicklung (Schreiben vom 22.07.2019)
34. HL, 4.491 Archäologie und Denkmalpflege – Abteilung Denkmalpflege (Schreiben vom 10.09.2019)

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

- Industrie- und Handelskammer Lübeck
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) – Abt.5 Naturschutz und Forst
- Landesweite Nahverkehrsservicegesellschaft mbH
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation S-H, Katasteramt Lübeck
- Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, Abteilung IV 6 Landesplanung und ländliche Räume
- Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein
Abteilung IV 5 Bauen und Wohnen
- Seniorenbeirat
- TraveKom Telekommunikationsgesellschaft mbH
- Vodafone GmbH – Region Nord
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Wasser- und Bodenverband Ostholstein

- Kreisverwaltung Kreis Herzogtum Lauenburg
- Gemeinde Groß Grönau
- Gemeinde Krummesse
- Arbeitsgemeinschaft der nach § 29 BNatSchG beteiligten Naturschutzverbände AG 29
- Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Lübeck und Umgebung (AGU)
- Behindertenbeauftragte / Behindertenrat Lübeck
- Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland e.V. (Landesverband)
- Koordinierungsbüro Wirtschaft Lübeck – KWL
- Landesnaturschutzverband LNV S-H
- Landschaftspflegeverein Dummersdorfer Ufer e.V.
- Stadtbeauftragter für Naturschutz / Beirat für Naturschutz
- Stadtschülersprecher
- HL, 1.160 Frauenbüro
- HL, 3.820 Stadtwald
- HL, 4.510 Familienhilfe / Jugendamt
- HL, 5.610 Stadtplanung und Bauordnung – Bauaufsicht
- HL, 5.651 Gebäudemanagement
- HL, 5.691 Lübeck Port Authority – Wasserbau und Wasserwirtschaft

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 DB AG, DB Immobilien, Hamburg (Schreiben vom 16.08.2019)		
Gegen das geplante Vorhaben – Wohnquartier-Entwicklung- haben wir folgende Bedingungen / Auflagen und Hinweise:		
<p>1.1 <u>Geplanter Ausbau der Strecke</u> Durch die Aufnahme des Projektes Lübeck-Büchen-Lüneburg in den vordringlichen Bedarf des Bundesverkehrswegeplan 2030 ist mit baulichen Veränderungen (Erhöhung, Erweiterung, Elektrifizierung) zu rechnen. Durch die Erhöhung der Zugverkehre kann es zu verstärkten Immissionen im Planungsbereich kommen. Konkrete Planungen liegen noch nicht vor.</p>	<p>Im Zuge der schalltechnische Untersuchung sind die jetzigen und die für das Jahr 2025 prognostizierten Zugverkehre von der Deutschen Bahn abgefragt und eingestellt worden. Bei einem Ausbau der Strecke entlang der zu dem Zeitpunkt dann vorhandenen Bebauung ist die Deutsche Bahn verpflichtet Schutzmaßnahmen gegen die ggf. höheren Emissionen zu planen und umzusetzen.</p>	zur Kenntnis nehmen
<p>1.2 <u>Beeinträchtigung Sicherheit und Betrieb</u> Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p>	<p>Die geplante Wohnbebauung gefährdet oder stört nicht die Sicherheit und den Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke.</p>	zur Kenntnis nehmen
<p>1.3 <u>Überplanung DB Gelände</u> Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes DB Gelände nicht überplant wird.</p>	<p>Das planfestgestellte DB Gelände wird nicht überplant und ist nur nachrichtlich in den B-Planumgriff übernommen worden.</p>	klarstellen
<p>1.4 <u>Abstände Landesbauordnung</u> Die Abstände gemäß Landesbauordnung sind einzuhalten.</p>	<p>Die Abstände gemäß Landesbauordnung werden eingehalten.</p>	klarstellen
<p>1.5 <u>Grenzfeststellung</u> Vor Baubeginn ist grundsätzlich eine Grenzfeststellung durchzuführen.</p>	<p>Im Zuge der Einmessung der Grundstücke im Gelände wird regelhaft eine Grenzfeststellung zu den umliegenden Flurstücken, so auch zum Bahngelände durchgeführt.</p>	klarstellen
<p>1.6 <u>Schutz vor Emissionen</u> Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahn-</p>	<p>Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung sind die jetzi-</p>	teilweise berücksich-

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>anlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.</p> <p>Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.</p> <p>Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insbesondere der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Immissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i. S. d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az.: 4 C 694/10.N).</p> <p>Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</p>	<p>gen und die für das Jahr 2025 prognostizierten Zugverkehre von der Deutschen Bahn abgefragt und eingestellt worden. Es wird eine Lärmschutz-Riegelbebauung entlang der Bahnlinie im B-Plan festgesetzt. Dadurch wird der Tages-Orientierungswert nach DIN 18005 von 55 dB(A) zum Großteil eingehalten. In der Nacht liegen die Überschreitungen des Orientierungswertes bei maximal 5 dB(A) an dem nordöstlichsten Baufeld für die geplanten Reihenhäuser. Beurteilungspegel ≥ 50 dB(A) stellen sich nicht ein, sodass eine nächtliche Lüftung von Schlafräumen mit Fenstern mit Spaltlüftungsstellung entsprechend VDI 2719 möglich ist.</p> <p>Für die geplante Bebauung im schienen- und straßennahen Bereich im Osten (Mehrfamilienhäuser) und Süden (Studentenwohnheim) des Plangebietes sind weitere Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um einen ausreichenden Schutz am Tage und in der Nacht herzustellen. Die Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet von 55/45 dB(A) tags/nachts werden für die geplante Wohnbebauung und das Studentenwohnheim im Süden um maximal 6/11 dB tags/nachts überschritten. Es wird im B-Plan festgesetzt, dass im schienen- und straßennahen Bereich die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume möglichst, sowie Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren sind.</p> <p>Im Hinblick auf Emissionen wie Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe und elektrische Beeinflussungen wird der Abstand der Bebauung von 40 m als ausreichend angesehen.</p>	<p>tigen</p>
<p>1.7 Umgang mit Oberflächenwasser</p> <p>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Ei-</p>	<p>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer werden nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Abwässer werden in die öffentliche Kanalisation abgeleitet.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>ner Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.</p>	<p>Für das Oberflächenwasser ist gemäß dem neuen Erlass des Landes SH zum Umgang mit Niederschlagswasser ein weitgehend natürlicher Wasserhaushalt zu erhalten. Aus diesem Grund wurde für das B-Plangebiet eine wasserwirtschaftliche Begleitplanung erarbeitet in der die Flächen und die Maßnahmen für eine Retention und Versickerung des auf den jeweiligen Grundstücken anfallenden Oberflächenwassers bestimmt werden. Eine Beeinträchtigung der Bahnanlagen kann ausgeschlossen werden, da die Versickerungsanlagen mindestens 15 m Abstand von den Bahnanlagen einhalten und hier nur das Oberflächenwasser der jeweiligen Grundstücke versickert wird, welches auch im unbebauten Zustand anfällt und aufgrund der Topografie in Richtung Bahnböschung fließt. Da keine Baumaßnahmen auf Bahnflächen stattfinden und der Fußweg parallel zu den Bahnanlagen vorhanden ist und nicht verändert wird, werden bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sichergestellt.</p>	
<p>1.8 <u>Neuanpflanzungen</u> Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten und über folgende Bestelladresse zu erwerben: DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe, Tel. 0721 / 938-5965, Fax 0721 / 938-5509, zrwd@deutschebahn.com Die gesamte Richtlinie kann nur als Gesamtwerk bestellt werden. Der Großteil des Regelwerks beschäftigt sich mit</p>	<p>Im Bebauungsplan-Entwurf sind Baugrundstücke festgesetzt. Diese können dort, wo keine Gebäude errichtet werden und wo keine Leitungsrechte dem entgegenstehen mit Bäumen bepflanzt werden. Die Bahn wird beteiligt, um zu diesen Festsetzungen aufgrund ihrer fachlichen Belange Stellung zu nehmen. Mit einem Verweis auf eine kostenpflichtig zu erwerbende DB-Richtlinie genügt die Behörde nicht den Anforderungen an eine fachliche Stellungnahme. Die HL erwartet, dass genaue Abstände im Rahmen der Beteiligung genannt werden.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
verschiedenen Aspekten zu Bepflanzungen an Bahnstrecken.		
<p>1.9 <u>Bahnübergang</u></p> <p>Da sich voraussichtlich die Verkehrsverhältnisse durch die Ansiedlung des neuen Wohngebietes am Bahnübergang Nr. 13 Ringstedten in Bahn km 4,425 ändern werden, erfordert dies zu gegebener Zeit eine Überprüfung der Verkehrsstärke durch eine Verkehrszählung auf Veranlassung des Betreibers der Anlage. Ggf. ergibt sich daraus eine Änderung der Sicherungsanlage des Bahnübergangs. Bitte nehmen Sie rechtzeitig Kontakt mit der DB Netz AG in Kiel auf.</p>	<p>Es handelt sich um einen beschränkten Bahnübergang mit allgemeinem Nutzungsrecht für Fußgänger und Radfahrer. Durch die Planung wird die Anzahl der oben genannten Nutzer etwas steigen. Da die Anlage bereits durch eine Vollschrankenanlage gesichert ist, ist ein Änderungserfordernis der Sicherungsanlage nicht erkennbar. Es liegt in der eigenen Zuständigkeit der Bahn ihre Sicherungsanlagen zu überprüfen. Sie Stadt wird über diesen B-Plan hinaus keinen weiteren Anstoß geben.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p>Nr. 2 Eisenbahn Bundesamt, Außenstelle Hamburg / Schwerin (Schreiben vom 21.08.2019)</p>		
<p>Gegen den B-Plan bestehen bei Beachtung nachfolgender Ausführungen aus planungsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p>		
<p>2.1 <u>Belangen der Bahn und Wirkungen des Bahnbetriebs</u></p> <p>Mit den Belangen der Bahn und Wirkungen des Bahnbetriebes wurde sich gem. der Begründung - vermutlich im Zusammenwirken mit der DB AG - auseinandergesetzt (z.B. zu Fragen von Lärm und Erschütterung und zukünftigen Planungsvorstellungen).</p>	<p>Die Begründung (Punkt 1.6) setzt sich mit den Belangen der Bahn und Wirkungen des Bahnbetriebes auseinander. Die Herleitung erfolgte ohne Zusammenwirken mit der DB AG.</p>	<p>klarstellen</p>
<p>2.2 <u>Mit Eisenbahnfachplan behafteten Flächen</u></p> <p>Die dem Eisenbahnfachplanungsvorbehalt unterliegenden Flächen sind richtigerweise den nachrichtlichen übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB zugeordnet. Da das Eisenbahn-Bundesamt für die DB AG keine Anlagenbestands- oder Liegenschaftsunterlagen führt, kann seitens des Eisenbahn-Bundesamtes allerdings nicht beurteilt werden, ob alle mit einem Eisenbahnfachplan behafteten Flächen aufgenommen worden sind.</p>	<p>Nach Kenntnis der HL sind alle Bahnflächen nachrichtlich übernommen.</p>	<p>klarstellen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>2.3 <u>Eigentum der Flächen</u> Hier möchte ich zudem bitten, die Aussagen in Punkt 2.4 der Begründung zu überprüfen. Es ist eher nicht anzunehmen, dass die DB AG nicht Eigentümerin der zur Bahnstrecke gehörenden Flächen ist.</p>	<p>Die Aussage, dass sich sämtliche Flächen im Plangebiet im Eigentum der Hansestadt Lübeck befinden, wird geändert.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>2.4 <u>Weitere Hinweise</u> 1. Planrechtsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (Planfeststellungen/Plangenehmigung), die zu berücksichtigen wären, sind beim Eisenbahn-Bundesamt nicht anhängig. 2. Es wird rein vorsorglich darauf hingewiesen, dass Immissionen (wozu auch Erschütterungen zählen) und Emissionen aus dem Betrieb der Bahn zu dulden sind. Schutzansprüche gegenüber dem Betreiber der Eisenbahninfrastruktur bestehen nicht. 3. Sie haben gem. Verteiler Ihrer Mail die DB AG (koordinierende Stelle DB Services Immobilien GmbH, Region Nord) in das Verfahren eingebunden und zu einer Stellungnahme Gelegenheit gegeben. Die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes ersetzt oder berührt nicht die Stellungnahme der am Eisenbahnfachplan berechtigten Gesellschaften der DB.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p>Nr. 3 Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 23.07.2019)</p>		
<p>3.1 <u>Vorhandenes Telekommunikationskabel</u> Gegen die o.a. Planung haben wir grundsätzlich keine Bedenken, bitten aber zu berücksichtigen, dass in dem Plangebiet Telekommunikationskabel verlegt sind. Um Beschädigungen zu vermeiden, haben wir als Anlage den entsprechenden Bestandsplan für weitere Planungen beigefügt. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzuge-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>ben. Die Zusendung des anliegenden Bestandsplanes entbindet Sie bzw. die bauausführenden Tiefbauunternehmen/Personen nicht davon, sich vor Beginn der Baumaßnahme bei unserer offiziellen Planauskunft die aktuellen Bestandspläne anzufordern und sich bei Arbeiten in der Nähe von Telekommunikationsanlagen an die einschlägigen Bestimmungen zu halten. Nur so kann vermieden werden, dass Tiefbauunternehmen oder (Privat-) Personen bei einer Beschädigung unserer Anlagen zum Schadensersatz herangezogen werden. Die aktuellen Pläne können über die nachfolgend aufgeführte Adresse . Zentrale Planauskunft: E-Mail: planauskunft.nord@telekom.de Tel. : 0431 / 145 - 8888 Fax: 0391 / 580 225 405 angefordert werden.</p>		
<p>3.2 <u>Hinweise zum Ausbau TK-Infrastruktur</u> Ebenfalls bitten wir darum, weitere folgende Hinweise zu beachten: Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz: Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> • dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise gelten gleichermaßen für alle Telekommunikationsdienstleister. Das Gebiet wird so geplant, dass ein Einbau der erforderlichen Glasfaserinfrastruktur im Zuge der Erschließung oder später möglich ist.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>tur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur =>50 MB zu ermöglichen,</p> <ul style="list-style-type: none"> • dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, • dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird, • dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, • dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden: Deutsche Telekom Technik GmbH PTI 11, Planungsanzeigen Fackenburger Allee 31 23554 Lübeck Alternativ kann die Information gern auch als E-Mail zugesandt werden. Die Adresse hat folgende Bezeichnung: T-NL-N-PTI-11 -Planungsanzeigen@telekom.de 		
Nr. 4 Handwerkskammer Lübeck (Schreiben vom 31.07.2019)		
<p>4.1 <u>Beeinträchtigung von Handwerksbetrieben</u> Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich</p>	<p>Da sich im Plangebiet keine Handwerksbetriebe befinden, werden kein sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.	Benachrichtigung notwendig sein.	
Nr. 5 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) – Abt. 7 Technischer Umweltschutz (Schreiben vom 23.07.2019)		
<p>5.1 <u>Betriebsgeräusche Lüftungsanlagen</u></p> <p>In der schalltechnischen Untersuchung des Büros ALN Akustik Labor Nord GmbH vom 13.09.2018, Berichtsnummer: A LK 1659.16472017 - 1 V/G, wurde untersucht, welche Auswirkungen die benachbarten Warenhäuser auf das Plangebiet hervorrufen. Ich empfehle zusätzlich zu prüfen, ob mit relevanten Betriebsgeräuschen von Lüftungsanlagen zu rechnen ist.</p>	<p>Aufgrund der Entfernung von über 90 m Luftlinie geht die HL davon aus, dass Betriebsgeräusche von Lüftungsanlagen im Bereich der geplanten Wohnbebauung nicht hörbar sind.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p>5.2 <u>Schallimmissionen Jugendzentrum, Bolzplatz</u></p> <p>Nicht untersucht wurden die Schallimmissionen, die beim Betrieb des Jugendzentrums sowie des Bolzplatzes erzeugt werden.</p>	<p>Die aktuelle Planung sieht einen Spiel- und Bolzplatz im Nordosten des Plangebiets vor. Der Bolzplatz ist mit einer Rasenspielfläche geplant. Er wird in die nordöstliche Ecke der als Spielbereich vorgesehenen Fläche verschoben. Damit ergibt sich eine Entfernung von der Mitte des Spielfeldes zur nächsten Baugrenze der Mehrfamilienhäuser von 71 m. Bei Verwirklichung des angedachten Jugendzentrums vergrößert sich der Abstand zur geplanten Wohnbebauung auf ca. 85 m.</p> <p>Die nächste Baugrenze der nordöstlichsten Reihenhauszeile befindet sich in einem Abstand von 82 m von der Spielfeldmitte. Mit einer Störwirkung auf die geplante Bebauung wird aufgrund der Entfernung zu dieser und auch da der Bolzplatz durch zwei dichte Knickgehölzstrukturen entlang des Weges zum Bahnübergang vom Wohngebiet optisch abgetrennt ist, nicht gerechnet. Außerdem muss bei der Mehrfamilienbebauung parallel zur Bahnlinie die nördliche und die östliche Fassade wegen des Gewerbe- und Straßenlärms Lärmschutz aufweisen, der die Wohnnutzung auch gegen ggf. auftretende Geräusche des Bolzplatzes</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>schützt. Ungeschützte Außenwohnbereiche auf dem nördlichen Mehrfamilienhausgrundstück sind in diesem Bereich nur zugelassen, wenn die Wohnung über einen zweiten geschützten Außenwohnbereich verfügt. Die Außenwohnflächen der am nächsten gelegenen, geplanten Reihenhäuser liegen geschützt im Lärmschatten hinter dem Haus. Die Errichtung und der Betrieb eines Jugendzentrums sind im allgemeinen Wohngebiet zulässig und muss nicht immissionsrechtlich geprüft werden.</p>	
<p>5.3 Planung Vorhangscheiben Gewerblicher Lärm wird nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beurteilt. Der maßgebliche Immissionsort nach TA Lärm befindet sich 0,5 m vor dem geöffneten Fenster des betrachteten Aufenthaltsraums. Bei der Planung von Vorhangscheiben ist daher darauf zu achten, dass sich der Immissionsort zwischen Fassade und Vorhangscheibe, also auf der dem Lärm abgewandten Seite der Vorhangscheibe befindet.</p>	<p>Sollten Vorhangscheiben geplant werden, wird die Anregung berücksichtigt. Die Ausführung der baulichen Lärmschutzmaßnahme wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens geprüft.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>Nr. 6 Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 25.07.2019)</p>		
<p>6.1 Kampfmittel In der Stadt Lübeck sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas;Wasser/Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche/Trasse gern. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.</p>	<p>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. Insofern handelt es sich bei der neuen Stellungnahme lediglich um ein Standardschreiben, das die vorherigen Untersuchungen und Stellungnahmen nicht berücksichtigt hat.</p>	<p>klarstellen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 7 Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus, Abt. VII 4 - Verkehr und Straßenbau (Schreiben vom 12.08.2019)		
<p>7.1 <u>Verkehrsmenge B 207 und Immissionsschutz</u></p> <p>Gegen den Bebauungsplan 09.13.00 der Hansestadt Lübeck bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgender Punkt berücksichtigt wird:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ich gehe davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der Bundesstraße 207 berücksichtigt wird und das Bebauungsgebiet ausreichend vor Immissionen geschützt ist. Immissionsschutz kann vom Baulastträger der Bundesstraße nicht gefordert werden. 	<p>Für die Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen wurden in der schalltechnischen Untersuchung im Jahre 2016 erhobene Verkehrsmengen auf der Bundesstraße 207 und die Prognose für 2025 zugrunde gelegt.</p>	<p>berücksichtigen</p>
Nr. 8 Netz Lübeck GmbH (Schreiben vom 12.08.2019)		
<p>8.1 <u>Konzept für Nutzung der Netze wird erstellt</u></p> <p>Hinsichtlich der Nutzung unserer Netze für die Elektrizitäts-, Wasser- und Gasversorgung, sowie die Herstellung einer Breitbandanbindung (LWL) teilen wir ihnen mit, dass hierfür ein Konzept im Rahmen der Detailplanung nach Vorliegen des jeweiligen Energiebedarfs erstellt wird.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p>8.2 <u>Notwendige Leitungsverlegung</u></p> <p>Wie bereits in ihrem Begründungstext unter 5.3.2, Interne Erschließung – Verlegung des Schärenweges - festgehalten, müssen aktive Versorgungsleitungen der Netz Lübeck GmbH, d. h. ein 110 kV-Kabel A2XS(FL)2Y 3x1x240 mm², ein LWL-Kabel 96F / 2 CU, ein Niederspannungskabel NA2XY-J 4x150 mm² sowie eine Wasserleitung DN 200 umgelegt werden. Die Kosten sind vom Veranlasser zu tragen.</p>	<p>Die Hinweise zu den zu verlegenden Leitungen und dazu, dass die Kosten der Verlegung vom Veranlasser getragen werden müssen, werden in die Begründung aufgenommen.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>8.3 <u>Wassertransportleitung - Schutzstreifen</u> Die ebenfalls im B-Plan bestehende aktive Wassertransportleitung DN 500, inkl. Steuerkabel darf innerhalb einer Schutzstreifenbreite von 8,0 m weder überbaut noch überpflanzt werden. Geplante Teiche oder Ähnliches gelten als Überbauung und sind nicht zulässig. Um den Betrieb der Leitung sicherzustellen, ist der 8 m breite Schutzstreifen frei und jederzeit zugänglich zu halten.</p>	Der 8 m breite Schutzstreifen und ein Verbot von tiefwurzelnder Bepflanzung in diesem Bereich werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Retentionsflächen werden erst in einem Abstand von 4 m von der Leitung ausgebildet. Für die freie Zugänglichkeit des Schutzstreifens ist bereits jetzt im Bebauungsplan-Entwurf ein GFL zugunsten der Netz Lübeck GmbH festgesetzt.	berücksichtigen
<p>8.4 <u>Abstand Hochbau zur Wassertransportleitung</u> Die geplanten 4 m Abstand von der Leitungsachse zum geplanten Hochbau sowie zu den Teichanlagen sehen wir als sehr kritisch an. Einzelheiten zur jeweiligen Abstandsplanung können nur gemeinsam mit ihnen nach genauerer Planung von Baudetails erfolgen und werden von der Netz Lübeck GmbH vor Baubeginn freigegeben. Während der Bautätigkeiten ist sicherzustellen, dass die Wassertransportleitung vor jeglichen Beeinträchtigungen geschützt wird.</p>	Der Abstand der Hochbauten und der Retentionsflächen von 4 m von der Wassertransportleitung entspricht dem geforderten 8 m breiten Schutzstreifen. Hinweise zum Umgang mit der Wassertransportleitung während der Bauphase werden in die Hinweise übernommen.	teilweise berücksichtigen
<p>8.5 <u>Hinweis zur Wassertransportleitung</u> Wir weisen darauf hin, dass es sich bei der Wassertransportleitung DN 500 um ein Leitungssystem mit sehr großer Kapazität an Trinkwasser handelt. Im Falle eines Wasserrohrbruches ist mit sehr großen Wassermassen und Unterspülungen des Hochbaus zu rechnen. Dieses sollte in die Planung mit einbezogen werden.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
<p>Nr. 9 Polizeidirektion Lübeck, Sachgebiet 1.3 Verkehrssicherheit (Schreiben vom 14.08.2019)</p>		
<p>9.1 <u>Tempo 30-Zone</u> Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen seitens der PD Lübeck keine Bedenken gegen die geplante Ausweisung als Tempo 30-Zone mit VZ 274.1.</p>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 10 Stadtverkehr Lübeck GmbH (Schreiben vom 14.08.2019)		
<p>10.1 <u>ÖPNV</u></p> <p>Die Einzugsbereiche der Haltestelle „Schärenweg“ der Linie 2 und der Haltestelle „Alexander-Fleming-Straße“ der Linie 1 befinden sich ca. 240 m bzw. 370 m Luftlinie von der Neubausiedlung entfernt</p> <p>- Die ÖPNV-Erschließung genügt somit den Standards des 4. Regionalen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck 2019-2023.</p> <p>Den öffentlichen Personennahverkehr der Stadtverkehr Lübeck GmbH haben Sie in ihrer Begründung unter Punkt 2.1 mit aufgenommen, hierfür ein herzlichen Dank.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung für den ÖPNV wird nicht geändert, daher hat der Stadtverkehr Lübeck und die Lübeck-Travemünder Verkehrsgesellschaft keine weiteren Anmerkungen.</p>	<p>Die Entfernungsangaben zu den Bushaltestellen werden in die Begründung des Bebauungsplans übernommen. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p>	<p>berücksichtigen und zur Kenntnis nehmen</p>
Nr. 11 NABU Schleswig-Holstein (Schreiben vom 20.09.2019)		
<p>11.1 <u>Geringe Versiegelung und fruchttragende Bäume</u></p> <p>Bezüglich der vorliegenden Planung sind für den NABU keine wesentlichen Bedenken ersichtlich. Jedoch fordern wir eine möglichst geringe Versiegelung der Flächen, damit der Boden seine Aufgaben, wie beispielsweise die Filterung und Speicherung von Wasser sowie eine klimatische Ausgleichsfunktion, erfüllen kann. Darüber hinaus wäre eine Pflanzung von fruchttragenden Bäumen wünschenswert. Positiv zu benennen ist die Ausgleichsmaßnahme in Form einer Gehölzpflanzung, die den Tieren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zur Verfügung stellt.</p>	<p>Im Bebauungsplan werden die Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster und die Begrünung der Dächer festgesetzt. In die Pflanzlisten für die Flächen für Bepflanzung werden heimische, fruchttragende Gehölze mit aufgenommen.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 12 Studentenwerk Schleswig-Holstein (Schreiben vom 16.08.2019)		
<p>12.1 <u>Informationen über das Studentenwerk Schleswig-Holstein</u></p> <p>Das Studentenwerk SH hat ein sehr großes Interesse daran, in der Hansestadt Lübeck ein weiteres Wohnheim für Studierende zu bauen.</p> <p>Als Anstalt öffentlichen Rechts ist das Studentenwerk SH landesweit als Dienstleister für alle studentischen Belange zuständig. Zu den Aufgaben gehören die Hochschulgastronomie, das studentische Wohnen, BAföG, Soziale Beratung, Kulturangebote und Kindertagesstätten. Es werden z.Zt. 3141 Wohnheimplätze vermietet und betreut, davon 549 in Lübeck. 600 Studierende stehen allein in Lübeck ständig auf der Warteliste.</p> <p>Aufgrund seiner satzungsbedingten, sozialen Verpflichtung betreibt und stellt das Studentenwerk 100% sozialen Wohnraum zur Verfügung. Das Unternehmen nimmt dazu Förderungen für sozialen Wohnraum (WoFöR) in Anspruch. Bedingt dadurch ist das Studentenwerk für Neubauten an eine Baukosten- und Mietobergrenze gemäß den Richtlinien für soziale Wohnraumförderung gebunden. Alle diesbezüglichen Darlehnsanträge, die das Studentenwerk an die IB.SH stellt, müssen von der ARGE (Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.) geprüft und bewilligt werden.</p> <p>Das Studentenwerk SH bieten allen Studierenden einen Wohnheimplatz für durchschnittlich 200-280 € Bruttowarmmiete, inkl. Internetzugang.</p> <p>https://www.studentenwerk.sh/de/wohnen/wohnheime/index.html</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hansestadt Lübeck beabsichtigt das Baufeld WA 6 für studentisches Wohnen im Erbbaurecht auszuschreiben und eine Mietobergrenze, die den genannten Mieten entspricht, vorzugeben.</p> <p>Siehe auch Punkt 12.2</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p>12.2 <u>Baufeld WA 5</u></p> <p>Das im Süden des Bebauungsgebietes liegende Grundstück bietet durch Lage, Größe und Ausrichtung eine hervorragende Möglichkeit zum Bau eines Studierendenwohn-</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Vermarktung werden die Grundstücke vom Bereich Liegenschaften mit verschiedenen Maßgaben ausgeschrieben.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>heimes.</p>	<p>Geplant ist das Baufeld WA 6 mit der Maßgabe zur Verwirklichung von Studierendenwohnen und 100 % gefördertem Wohnungsbau auszuschreiben. Das Studentenwerk SH kann dann im Rahmen der Ausschreibung ein Angebot abgeben.</p>	
<p>12.3 Tiefgarage Die Forderung, die notwendigen Stellplätze durch den Bau einer Tiefgarage zu erfüllen ist für das Studentenwerk nicht finanzierbar. In den Richtlinien der sozialen Wohnraumförderung ist eine Baukostenobergrenze von ca. 1.800 €/m² für ein Wohnheim festzustellen. Im Vergleich dazu ein Zitat aus dem Bauforschungsbericht Nr.75 der ARGE:“ Für die Region der Oberzentren inklusive Umland in Schleswig-Holstein wurden Herstellungskosten (Anmerkung: für Gebäude) in Höhe von im Median 2.578,39 €/m² Wfl. festgestellt. Die Kostenspanne reicht dabei von 1.964,05 €/m² Wfl. bis 3.597,23 €/m² Wfl.“ Im selben Gutachten werden für ein Oberzentrum, wie Lübeck es darstellt, Kosten von 244,10 €/m²Wfl. für den Bau einer Tiefgarage aufgeführt. Das steht in keinem Verhältnis zueinander. Aus diesem Grund wäre der Bau einer Tiefgarage ein Ausschlusskriterium für das Studentenwerk SH. Siehe hierzu auch: https://arge-baurecht.com/fileadmin/user_upload/Gutachten_Baukosten.pdf S. 60 ff</p>	<p>Da zum Erhalt eines Wohnheimplatzes beim Studentenwerk S-H die Immatrikulationsbescheinigung zwingend nachzuweisen ist, kann davon ausgegangen werden, dass das Gebäude nur von Studierenden bewohnt werden wird. Des Weiteren wohnen in den Wohnheimen des Studentenwerks 42% internationale Studierende. Kombiniert mit einem Mobilitätskonzept mit Carsharing-Stellplätzen kann ein verringerter Stellplatzschlüssel auf dann ebenerdig erstellten Stellplätzen in Aussicht gestellt werden, da von einer geringeren Anzahl an eigenen PKWs der Bewohner ausgegangen werden kann. Die Studierenden allgemein sind mit dem Semesterticket zur unentgeltlichen Nutzung des ÖPNVs, seit diesem Semester auch überörtlich, berechtigt und die ÖPNV Anbindung des Wohnheims ist durch den Bahnhaltelpunkt und Busverkehr gut. Des Weiteren ist der Prozentsatz an internationale Studierende groß, welche sich in der Regel finanziell keinen eigenen PKW leisten können.</p> <p>In der Begründung können wir davon abgeleitet einen Stellplatzschlüssel von 1:8 bis 1:10 fordern. Der Stellplatzschlüssel wird dann in die Vorgaben im Rahmen der Ausschreibung der Fläche aufgenommen.</p> <p>Diese geringere Anzahl von Stellplätzen kann oberirdisch auf dem Grundstück untergebracht werden. Die Forderung nach einer Tiefgarage wird nicht weiter aufrechterhalten.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>12.4 Abstellräume In der LBO wird für jede Wohnung ein Abstellraum von 6m² gefordert, davon mindestens 1m² innerhalb der Wohnung.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Beispiel des Neubaus in Flensburg wird mit der Bau-</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Diese Forderung kann für einen Neubau vom Studentenwerk nicht erfüllt werden, da dieser enorme, zusätzliche Flächenbedarf nicht finanzierbar ist. Siehe Baukostenobergrenze.</p> <p>Hinweis: Die Wohnheime werden zu 42% von internationalen Studierenden bewohnt, welche mit kleinem Gepäck anreisen um in Deutschland zu studieren. Die Zimmer verfügen z.B. über eine Kofferablage und einen Bettkasten, welche als Abstellflächen dienen. Mit diesem Angebot kommen unsere Bewohner gut aus. Für den letzten Neubau in Flensburg wurde dies so mit der Bauaufsicht kommuniziert und genehmigt.</p>	<p>ordnung geprüft und in die Vorgaben im Rahmen der Ausschreibung aufgenommen.</p>	
<p>12.5 <u>Baufeld WA 4</u></p> <p>Lage – Die Ausrichtung (West/Ost) und Größe sind für den Neubau eines Wohnheims sehr vorteilhaft. Die Lage entlang der Bahnlinie wird grundsätzlich nicht als Nachteil gesehen.</p> <p>Schallschutz – In der Begründung (09-13-00) wird die hier vorgesehene Geschoßbebauung als Lärmschutzbebauung vorgesehen. Das bedeutet, dass schützenswerte Aufenthaltsräume nicht an der Ostseite, entlang der Bahnlinie, liegen dürfen. Der zusätzliche finanzielle Aufwand für eine besondere Fassadengestaltung im Allgemeinen wird in dem o.g. Gutachten der ARGE mit 74,40 €/m² Wfl. beziffert. Für Schallschutzmaßnahmen, wie sie in der Begründung genannt werden, muss von noch höheren Kosten ausgegangen werden.</p> <p>Hinweis: Der Regelgrundriss des Studentenwerks sieht aus ökonomischen Gründen einen 2-hüftigen Aufbau vor (Zimmer / Flur / Zimmer). Die Baukostenobergrenze kann mit einem 1-hüftigen Grundriss oder einer Schallschutzfassade nicht eingehalten werden.</p> <p>Fazit: Das Grundstück ist unter diesen Umständen nicht für einen Wohnheimbau des Studentenwerkes geeignet.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Für das Studierendenwohnen ist das Teilgebiet WA 6 vorgesehen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 13 HL, 2.500 Soziale Sicherung, Team Wohnraumförderung (Schreiben vom 19.08.2019)		
<p>13.1 <u>Durchmischung von geförderten und freifinanzierten Wohnungen</u></p> <p>Die Planungen, dort eine reine Wohnbebauung vorzusehen, werden begrüßt. Die Realisierung geförderten Wohnungsbaus wird unterstützt. Aus unserer Sicht wäre eine Realisierung der einzelnen Gebäude mit einer Durchmischung von geförderten und freifinanzierten Wohnungen sinnvoll.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Durchmischung von geförderten und freifinanzierten Wohnungen in den einzelnen Gebäuden kann im B-Plan nicht geregelt werden. Da die Flächen im Eigentum der Hansestadt Lübeck sind, können diese Vorstellungen in die Ausschreibung der Baufelder aufgenommen werden und im jeweiligen Kaufvertrag geregelt werden.</p>	zur Kenntnis nehmen
Nr. 14 HL, 3.370 Feuerwehr Lübeck, vorbeugender Brandschutz (Schreiben vom 26.07.2019)		
<p>14.1 <u>Feuerwehrezufahrten berücksichtigen</u></p> <p>Die Befahrbarkeit zu den Grundstückszuwegungen ist als Feuerwehrezufahrten gem. Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2007) vorzusehen.</p>	Die Feuerwehrezufahrten werden im Bauantragsverfahren geprüft und festgelegt.	nicht berücksichtigen
<p>14.2 <u>Löschwassermenge</u></p> <p>Für das geplante Bebauungsgebiet ist zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung einvernehmlich mit der Bauaufsichtsbehörde, den Stadtwerken Lübeck und der Brandschutzdienststelle der erforderliche Löschwasserbedarf auf Grundlage des DVGWArbeitsblattes W 405 in der jeweils aktuellsten Fassung zu ermitteln. Hierfür sind zur Festlegung des Löschwasserbedarfs vom Bereich Stadtplanung die Art der baulichen Nutzung nach Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Zahl der Vollgeschosse (N) und die mögliche Geschossflächenzahl (GFZ) vorzugeben. Der auf Grundlage der vorgegebenen Eckdaten ermittelte Löschwasserbedarf wird dann als Grundsatz für das Bebauungsgebiet festgelegt. Spätere vom B-Plan abweichende Bebauungen können zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung einen höheren</p>	Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 besteht für die im B-Plan festgesetzte Wohnbebauung (bis zu viergeschossige Bebauung inkl. Staffelgeschosse) ein Löschwasserbedarf von mind. 96 m ³ /h für zwei Stunden als Grundsatz. Dieser Löschwasserbedarf wird als Grundsatz für das Bebauungsplangebiet festgelegt.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Löschwasserbedarf erfordern, der dann als Objektschutz vom Bauherrn nachzuweisen ist.		
Nr. 15 HL, 3.390.2 Umwelt, Natur und Verbraucherschutz – Abteilung Natur, Klima, Immissionen (Schreiben vom 20.08.2019)		
I. Landschaftsplanerische Stellungnahme		
<p>15.1 <u>Integrierte Lage</u></p> <p>Zum o.g. B-Planentwurf bestehen aus landschaftsplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Das Vorhaben stellt, räumlich gesehen, einen baulichen Lückenschluss zwischen den bestehenden Wohngebieten Hochschulstadtteil und Bornkamp dar. Aufgrund der im benachbarten Hochschulstadtteil gegebenen und gut erreichbaren Infrastruktureinrichtungen und der verkehrlichen Erschließungssituation kann auch funktional von einer wünschenswerten „integrierten Lage“ gem. Landesentwicklungsplanung gesprochen werden.</p> <p>Der Landschaftsplan der HL hat den überwiegenden Teil des Planungsumgriffs im Zusammenhang mit dem ehem. Baugebiet „Bornkamp“ vorsorglich als „Vorhaben in Umsetzung bzw. umgesetzt“ dargestellt; der Geltungsbereich des B-Planentwurfes besitzt insgesamt keine landschaftsplanerischen Entwicklungs- und / oder Schutzgebietsdarstellungen.</p>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
<p>15.2 <u>Geltungsbereich</u></p> <p>Der Umgriff des Vorhabens ist im Vgl. zu dem des Aufstellungsbeschlusses in nördl. Richtung erheblich erweitert worden. Der hier vorgesehene Ballspielplatz ist räumlich-funktional nachvollziehbar (s.u.). Die darüber hinaus anschließende öffentl. Grünfläche mit der Zweckbindung „Kleingärten“ ist innerhalb der Vorhabengrenzen weder in den Planungsunterlagen begründet worden noch plausibel. Es wird um entspr. Korrektur des Geltungsbereiches (Herabsetzung der KG-Grünfläche) gebeten.</p>	Der bestehende B-Plan 09.12.00 – Kleingartenanlage Vordererstraße -, Teilbereich I setzt für die mit dem Spiel- und Bolzplatz überplante Fläche private Grünfläche Dauerkleingärten und Gemeinschaftsstellplätze für die Kleingartenanlage fest. Die umgebenden Knickstrukturen sind als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern festgesetzt. Die für den Spiel- und Bolzplatz benötigte Fläche schneidet die als Gemein-	teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>schaftsstellplätze festgesetzte Fläche an. Da diese Gemeinschaftsstellplätze nicht hier an der festgesetzten Stelle verwirklicht worden sind, sondern nördlich des Gemeinschaftshauses, ist dies hier nicht mehr das verfolgte Planungsziel. Aus diesem Grund wird nunmehr private Grünfläche Dauerkleingärten festgesetzt. Es handelt sich nicht um Kleingärten im engeren Sinn, sondern um Grünflächen zum Vereinsheim gehörig. Das Planzeichen „öffentliche“ Grünfläche ist irrtümlich verwandt worden und wird in „private“ geändert. Das Planungsziel für diese Fläche wird in den Text der Begründung aufgenommen.</p>	
<p>15.3 <u>Bauformen</u> Die gepl. verdichtete Bebauung (Doppel-, Reihenhäuser und Geschosswohnungen) wird von hier aus i.S. eines flächensparenden Bauens grundsätzlich begrüßt, ebenso die überwiegende Ausrichtung der Baukörper in West-Ost-Richtung hinsichtlich eines guten Luftaustausches im künftigen Wohngebiet. In diesem Zusammenhang sollte abgewogen werden, ob die Bebauung im östl. Bereich aus Gründen des Lärmschutzes (Verkehrslärm) in Form eines (geschlossenen) Riegels oder mit Durchlässen für den Luftaustausch zwischen einzelnen Baukörpern ausgeführt werden sollte.</p>	<p>Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung haben ergeben, dass eine Riegelbebauung im östlichen Bereich parallel zur Bahnlinie aus Gründen des Lärmschutzes notwendig ist. Unterbrechungen der Riegelbebauung führen aber nicht zu deutlich erhöhten Beeinträchtigungen der dahinter liegenden Reihenhausbauung. Wie im städtebaulichen Entwurf dargestellt ist die planerische Zielsetzung mindestens zwei Baukörper mit einem Durchlass. Dies ist im derzeitigen Stand des B-Plans durch die durchgehende Baugrenze, die Flexibilität für die möglichen Baukörper schaffen soll, noch nicht deutlich. Der B-Plan wird an dieser Stelle durch eine Festsetzung ergänzt, dass die Baukörper höchstens 70 m Länge haben dürfen, so dass sich bei einer Gesamtlänge des Baufeldes von 119 m mindestens einen Durchlass ergeben wird, durch den dann auch der Luftaustausch erfolgen kann.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>15.4 <u>Zentrale Grünfläche</u> Die im Mittelteil des Baugebietes vorgesehene Grünfläche ist grundsätzlich positiv zu bewerten, auch ihre Erschließung mittels eines durchgängigen Weges sowie ihre Sekundärfunktion als Retentionsfläche bei Starkregenereignissen. Sie sollte in südl. Richtung flächenmäßig jedoch</p>	<p>Da die Grünfläche privat werden soll und das Oberflächenwasser der umliegenden Reihenhausrundstücke hierhin abgeleitet werden soll, muss eine Abwägung erfolgen zwischen der gewünschten Größe der Fläche als Grünfläche und den von den Anliegern für diese Fläche aufzubringende</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>nicht verschmälert werden, damit sie Ihre Funktion als öffentl. nutzbare Erholungsfläche für die AnwohnerInnen erfüllen kann und nicht nur eine „Grünverbindung“ durch das Wohngebiet darstellt.</p>	<p>Kosten für den gemeinsamen Erwerb und die Unterhaltung. Die Fläche ist in erster Linie Retentionsfläche mit einer grünen Wegeverbindung.</p>	
<p>15.5 <u>Ballspielplatz</u> Die vorgesehene Einrichtung eines „Bolzplatzes“ im nördl. Anschluss an das Baugebiet wird aus landschaftsplanerischer Sicht begrüßt, da sich die Fläche innerhalb des umfassenden Grünzuges „Ringstedtenhof und Bornkamp“ befindet, der vornehmlich der Naherholung dient. Es ist zum Ballspielplatz anzumerken, dass er multifunktional nutzbar sein sollte, d.h., unterschiedliche Ballspielarten (z.B. Fußball sowie Basketball quer) sollten möglich sein. Die im Entwurf vorgesehene Umzäunung des Ballspielplatzes (S. 25) wird vor allem wegen der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes („Käfigansicht“, siehe auch das Negativbeispiel der Ballspielplätze / Trainingsplätze an der Lohmühle!) abgelehnt. Ballfangzäune hinter den Toren sollten ausreichen. Schließlich sollte die Oberfläche als Rasenfläche und – wegen des allgemein bekannten Problems des Abriebs von Mikroplastikteilen – nicht aus Kunststoff ausgeführt werden.</p>	<p>Die Planung des „Spiel- und Bolzplatzes“ wird durch den Bereich Stadtgrün und Verkehr erfolgen. Da der Bolzplatz mit einer Rasenspielfläche ausgestattet werden soll, ist die Nutzung für Basketball nicht geeignet. Die Fläche südlich und westlich des Bolzplatzes soll mit Spielgeräten gestaltet werden und so auch andere Nutzungen zulassen. Von einer vollständigen Umzäunung des Platzes soll abgesehen werden. Ein Ballfangzaun hinter dem östlichen Tor, der verhindert, dass die Bälle auf die Bahnanlagen gelangen, wird als ausreichend erachtet. Hier ist auch eine Abzäunung zur Bahnlinie notwendig damit sich keine spielenden Kinder ins Bahngleis verirren. Nach Norden zur Grünfläche des Kleingartenvereinsheims erfolgt die Abgrenzung mit einer dichten Strauchpflanzung.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>
<p>15.6 <u>Pkw-Stellplätze</u> Im Städtebaulichen Entwurf ist, vermutlich auch hinsichtlich des angrenzenden Bahnhofpunktes, eine große Anzahl an Pkw-Stellplätzen im östl. Bereich des Planungsgebietes vorgesehen. Es stellt sich die Frage, wie diese Anzahl berechnet worden und zu begründen ist. Anstatt der großen Zahl an Stellplätzen für Pkw sollte – auch in Anbetracht der angestrebten ökologischen Verkehrswende in Lübeck – eine umfangreichere, technisch moderne Stellplatzanlage für Fahrräder am Bahnhofpunkt / an den Studentenwohnungen Berücksichtigung finden.</p>	<p>Die Anzahl der Stellplätze im städtebaulichen Entwurf ist als Platzhalter zu sehen, da eine detaillierte Straßenplanung erst im Vorfeld der Erschließung erfolgt. Gemäß dem Entwurf der Stellplatzsatzung sind mindestens 0,125 Parkplätzen pro Wohneinheit und 0,04 pro Studentenwohnheimplatz für Besucher im öffentlichen Straßenraum bereitzustellen. Bei 51 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern, ca. 80 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und 120 Studentenwohnungen ist die folgende Anzahl Besucherparkplätze zu erstellen:</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	$131 \times 0,125 = 16$ $120 \times 0,04 = \frac{5}{21}$ <p>Im Straßenentwurf der Fassung zum Auslegungsbeschluss kann diese Anzahl im öffentlichen Straßenraum erfüllt werden. Die vorhandenen Park+Ride-Parkplätze im Nordosten des Gebietes werden nicht in die Berechnungen der Besucherparkplätze eingerechnet. Am Bahnhaltelpunkt sind zwei Stellplatzanlagen für Fahrräder vorhanden, davon ist die im Norden auch überdacht. Im Norden kann die in Zukunft nicht mehr benötigte Wendeanlage zur Fahrradabstellanlage ausgebaut werden. In die Begründung wird für das Studierendenwohnheim die Forderung gemäß dem Entwurf der Stellplatzsatzung von je einem Fahrradabstellplatz für Bewohner sowie zusätzlich 0,2 Fahrradabstellplätzen für Besucher aufgenommen. Dieser Stellplatzschlüssel wird dann in die Vorgaben im Rahmen der Ausschreibung der Fläche eingestellt.</p>	
<p>15.7 <u>Begrünung</u> Alle Gebäude sollten, soweit technisch möglich, mit einer Dach- und Fassadenbegrünung zur Verbesserung der bioklimatischen Situation und als siedlungsbezogene Biotope versehen werden. Die Haupteerschließungsstraße sollte durchgängig randlich mit Bäumen bepflanzt werden, so wie es der städtebauliche Entwurf vorsieht. Entspr. Festsetzungen wären zu ergänzen.</p>	<p>Es werden textliche Festsetzungen zu einer flachen Dachneigung und zu einer vollständigen Begrünung der Dachflächen der Wohngebäude und Nebengebäude in den B-Plan aufgenommen. Auch die randliche Bepflanzung der Straße mit Straßenbäumen wird im B-Plan festgesetzt. Von einer verpflichtenden Fassadenbegrünung wird abgesehen, da diese nur bei bestimmten Fassadenmaterialien passend ist und aus gestalterischen Gründen dem Bauherren überlassen werden soll.</p>	teilweise berücksichtigen
<p>15.8 <u>Rad- und Wanderwege</u> Die im Entwurf angesprochene bessere Anbindung des zukünftigen Wohngebietes an den „Lisa-Dräger-Weg“ in südl. Richtung (S. 18) über die Straße „Bornkamp“ hinweg und die gegenüber liegende Böschung hinab zum vorh. Wegeanschluss (Betriebsweg der EBL) ist aus landschafts-</p>	<p>Der Weg war bereits entsprechend der Festsetzungen des derzeit gültigen B-Plans für einige Jahre in der Örtlichkeit vorhanden und wurde entsprechend für die Naherholung genutzt. Ein Rückbau / eine Sperrung widerspricht insofern dem § 31 LNatSchG. von daher ist es Ziel den bisherigen</p>	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>planerischer Sicht, unter bestimmten Bedingungen, grundsätzlich zu unterstützen. Hierzu gab es bereits innerstädtische Abstimmungen. Diese mögliche Wegebeziehung befindet sich jedoch nicht im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planentwurfes und kann in diesem Verfahren nicht geklärt werden. Es sollte seitens der Stadtplanung geprüft werden, ob eine entspr. Erweiterung des Umgriffs möglich und sinnvoll wäre, um die planerischen Voraussetzungen für eine Realisierung der Verbindung zu schaffen.</p>	<p>Zustand wieder zu erreichen. Da eine in der Verwaltung abgestimmte Lösung zur Öffnung eines Zaunteils am Ende der Brückenböschung südlich der Straße Bornkamp entwickelt wurde, wird von der Aufnahme der Wegeerweiterung in den B-Plan abgesehen.</p>	
<p>II. Zum Eingriff in die Natur</p>		
<p>15.9 <u>Darstellung Eingriff in den Gehölzbestand</u> Zur Beurteilung des Eingriffs in die Gehölzbestände sind diese mindestens flächig einzumessen und darzustellen.</p>	<p>Auf einem Luftbild wurde das Pioniergehölz eingemessen. Es muss ca. eine Fläche von 620 m² entfernt werden, dazu kommen mehrere Brombeerbestände. Dadurch entsteht ein artenschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf von ca. 1.000 m², der 1:1 auszugleichen ist. Der Ausgleich wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen z.B. nördlich und östlich des Bolzplatzes und parallel zur Bahnlinie festgesetzt. Außerdem wird ein neues Brombeergehölz auf der südlichen Böschung der Straße Bornkamp außerhalb des Geltungsbereichs angelegt. Dadurch werden neue Gehölzflächen von insgesamt ca. 1.200 m² neu geschaffen.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>15.10 <u>Durchquerung des Knicks</u> Die Zustimmung zu einer Wegeverbindung zum Sportplatz durch den Knick wird in Aussicht gestellt.</p>	<p>Die Wegeverbindung zum Spiel- und Bolzplatz soll an einer Stelle an der nordwestlichen Ecke des Spiel- und Bolzplatzes angelegt werden an der keine Knickwall vorhanden ist und so schon ein Durchlass im Knick besteht.</p>	<p>klarstellen</p>
<p>15.11 <u>Hinweise zum Schutz der vorhandenen Gehölze</u> Der Sportplatz ist so zu planen, dass er mindestens 3 m Abstand vom Knickfuß einhält. Sollte trotz der der o.g. Bedenken ein Zaun errichtet werden, ist er nur außerhalb der</p>	<p>Der Sportplatz hält mehr als 3 m Abstand vom Knickfuß. Die Hinweise zum Schutz der vorhandenen Gehölze werden in die Begründung aufgenommen.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Kronentraufe der Gehölze zulässig. Bei der Planung von u.a. Wegen, Retentionsflächen und Abgrabungen ist ein Abstand von 1,50m zum Kronentraufbereich der bestehenden Gehölze einzuhalten.</p>		
<p>III. Artenschutz</p>		
<p><u>15.12 Planung und Umsetzung CEF-Maßnahme</u> Das Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung liegt bisher nur als unvollständiger Entwurf vor (Stand 19.12.2017). Eine abschließende Prüfung und Stellungnahme ist deshalb noch nicht möglich. Die UNB weist aber darauf hin, dass voraussichtlich u.a. eine vorgezogene CEF-Maßnahme für Zauneidechsen erforderlich wird. Diese artenschutzrechtlich verbindliche Maßnahme ist rechtzeitig zu planen und ihre rechtzeitige, vollständige und fachgerechte Umsetzung ist sicher zu stellen, zum Beispiel in einem Städtebaulichen Vertrag bzw. Durchführungsvertrag.</p>	<p>Die Kartierung der Zauneidechsen ist zwischenzeitlich erfolgt und das Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung wurde vervollständigt und mit der uNB abgestimmt. Eine CEF-Maßnahme für die Zauneidechse ist nicht notwendig, aber eine Kompensation für den Lebensraumverlust der Waldeidechsenpopulation und die Errichtung von Hundeschutzzäunen und eines temporären Reptilienschutzzaunes auf der südlichen Böschung des Bornkamps. Die Hansestadt Lübeck ist Eigentümerin dieser Fläche. Da die Planung und Umsetzung der notwendigen Maßnahmen zum Schutz der Eidechsen im Vorfeld der Baumaßnahmen stattfinden müssen, werden diese entweder von der Stadtplanung in Zusammenarbeit mit der uNB und den Liegenschaften beauftragt oder im Rahmen einen städtebaulichen Vertrags zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen an die voraussichtlich mit der Erschließung und Vermarktung zu betrauende Koordinierungsbüro Wirtschaft Lübeck GmbH (KWL) weitergegeben. Dadurch ist ihre rechtzeitige, vollständige und fachgerechte Umsetzung sichergestellt.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p><u>15.13 Noch zu erarbeitende Gutachten</u> In der Auflistung der noch zu erarbeitenden Gutachten und Fachplanungen ist die Durchführungsplanung für die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen zu ergänzen.</p>	<p>Die Auflistung der noch zu erarbeitenden Gutachten wird ergänzt.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p><u>15.14 Artenschutzrechtliche Prüfung</u> Bei der Bearbeitung des Fachgutachtenentwurfs zur arten-</p>	<p>Die redaktionellen Hinweise werden an das Büro Greuner-</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>schutzrechtlichen Prüfung (BBS Büro Greuner-Pönicke, Arbeitsstand 18.12.2017) sollten u.a. folgende redaktionellen Hinweise berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Kopfzeilen der Seiten 3 – 24 sind falsch beschriftet („Bad Segeberg, B-Plan Nr. 91 – Artenschutz“). • Seite 4, Punkt 2.3 Rechtliche Vorgaben: Seit dem 29.09.2017 gilt eine geänderte Fassung des § 44 Abs. 5 und 6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (siehe https://www.gesetze-iminternet.de/bnatschg_2009/_44.html). Das Gutachten ist entsprechend zu aktualisieren. 	<p>Pönicke weitergeleitet und in das Gutachten eingearbeitet.</p>	
<p>IV. Klimaschutz</p>		
<p><u>15.15 Energieversorgung (6.4.3)</u></p> <p>UNV begrüßt, dass eine geschlossene, innovative Energieversorgung für das Plangebiet priorisiert wird und rät zur Beauftragung eines Energiekonzeptes mit dem Ziel der klimaneutralen Energieversorgung. Da es sich um eine stadteigene Fläche handelt, ist der Handlungsspielraum für energetische Vorgaben groß. Besonders wichtig ist, die dafür notwendigen Anforderungen in den Erschließungsvertrag (und/oder die Kaufverträge) einzubringen: Das gilt für alles, was sich im Bebauungsplan nicht rechtlich regeln lässt (z.B. Anforderungen an den Wärmeschutz oder Bindung an die Ziele des Energiekonzeptes) Der Gebäudebestand in Deutschland soll gemäß Klimaschutzplan der Bundesregierung bis spätestens 2050 klimaneutral mit Energie versorgt werden und die vorausschauende, klimaneutrale Planung jetzt vermeidet die spätere Notwendigkeit von energetischen Sanierungen.</p>	<p>Am 25.06.2020 hat die Bürgerschaft 49 kurzfristige Maßnahmen zum Klimaschutz in der HL für das Jahr 2020 beschlossen. Auf dem Maßnahmenblatt E04 „Erstellung von Energiekonzepten für alle Verfahren der Bauleitplanung“ ist aufgeführt, dass Energiekonzepte im frühen Planungsstadium erstellt werden sollen. Das Bebauungsplanverfahren Bornkamp/Schärenweg befindet sich schon in einem fortgeschrittenen Planungsstadium, deshalb greift dieser Beschluss für dieses Planverfahren nicht mehr. Dennoch wird im Weiteren in Abstimmung mit Fachbereich 3 bzw. mit der erschließenden KWL geprüft, ob die Beauftragung eines Energiekonzeptes noch sinnvoll ist. Da der Geschosswohnungsbau und das Studierendenwohnheim geförderte Wohnbauten werden, sind die Maßnahmen, die über die gesetzlich vorgeschriebene EnEV voraussichtlich aus wirtschaftlichen Gründen nicht forderbar. Für die Reihen- und Doppelhäuser können ggf. in den Kaufverträgen höhere Anforderungen an Wärmeschutz und / oder die Nutzung regenerativer Energien geregelt werden.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>15.16 <u>Stellplätze (5.3.2)</u></p> <p>Der aktuelle Begründungstext und der städtebauliche Entwurf lassen die Menge der letztendlich zur Verfügung gestellten Autostellplätze für die AnwohnerInnen (Stellplatzschlüssel) noch offen. Auf Seite 30 der Begründung wird bereits darauf hingewiesen, dass die Anbindung an den ÖPNV sehr gut ist (6.4.3). In diesem Zusammenhang sei auf §50(1) der Landesbauordnung Schleswig-Holstein hingewiesen: „... <i>Mit Einverständnis der Gemeinde kann ganz oder teilweise auf die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und die Zahlung eines Geldbetrages zur Ablösung verzichtet werden. Das gilt insbesondere dann, wenn eine günstige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht oder ausreichende Fahrradwege vorhanden sind ...</i>“. Aus Sicht des Klima- und Naturschutzes sollte ein möglichst geringer Stellplatzschlüssel angestrebt werden, um Platz für Natur und die alternative Mobilität (Fahrrad, Car-Sharing, ...) im öffentlichen Raum vorhalten zu können. Das fördert die Mobilitätswende durch planerische Rahmensetzung.</p>	<p>In Anerkennung der vorstehend genannten Argumente (Autobesitz über planerische Rahmensetzung steuern) sowie von Tatbeständen, die diesen aktuell noch entgegenstehen (große Wohnungen bzw. Einfamilienhäuser verfügen derzeit oftmals über zwei Autos) hat der Bereich Stadtplanung und Bauordnung einen Entwurf für eine Stellplatzsatzung erstellt. (EFH: 1 Stellplatz/WE, GWB 0,7 – 1,0 Stellplätze/WE). Der Stellplatznachweis für das Studierendenwohnheim wird voraussichtlich herabgesetzt (vgl. Punkt 12.3).</p> <p>Nicht nur das Angebot von Haltestellen sondern auch vor allem der Takt und der Zeitraum sind entscheidend für die Qualität des ÖPNV.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>
<p>15.17 <u>Bahnhaltepunkt</u></p> <p>Da das Bahnangebot in Zukunft deutschlandweit qualitativ und quantitativ aufgewertet werden soll um deutlich mehr (Personen-)Verkehr auf die Schiene zu verlagern, sollte im Rahmen des Verfahrens geprüft werden, ob ausreichend Park&Ride-Fläche für die zukünftigen BahnpendlerInnen zur Verfügung steht. Das gilt für Rad- (auch Lastenrad-) und Autoabstellanlagen. Zu prüfen wäre, ob die PKW-Stellplätze des städtebaulichen Entwurfs nahe der Bahnschienen für diesen Zweck vorgesehen werden könnten. (Alternativ gibt es auf dem Gebäude des „Mönkhof-Karrees“ viel Parkraum in privater Hand, der zukünftig – falls der Bedarf steigt - evt. für BahnpendlerInnen umgewidmet werden könnte?).</p>	<p>Das bestehende Angebot an P+R-Parkplätzen (13 Stk.) sowie die relativ hohe Anzahl an Abstellmöglichkeiten im Straßenraum (>25 Stk.) stellen ein hinreichendes Angebot für eine Zunahme dieser Verknüpfung dar. Auch für Radfahrabstellplätze wird in den bestehenden Flächen der DB und der HL noch genug Reserve gesehen.</p> <p>Die Stellplatzanlage auf dem Dach des Campus-Center wird für eine Nutzung von Bahnpendlern als zu weit entfernt beurteilt (ca. 10 Min. Fußweg).</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
V. Gesundheitsschutz Immissionen - Lärm		
<p>15.18 <u>Ruhige Gebiete</u> Hinweis auf ein ruhiges Gebiet gemäß §47d Abs. 2 BIm-SchG: Das ruhige Gebiet „Ringstedtenhof“ wurde im Lärmaktionsplan der Hansestadt Lübeck (2013/2014) ausgewiesen. Ein Teil dieses Gebietes grenzt an das Baugebiet. Grundsätzlich sind in ruhigen Gebieten Erhöhungen der Lärmbelastung zu vermeiden. Folglich bittet der Bereich UNV um einen ergänzenden Hinweis in der Begründung. In der schalltechnischen Untersuchung ist kurz zu erörtern, ob das entstehende Baugebiet eine Lärmzunahme im ruhigen Gebiet bedingt.</p>	<p>Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt. Es wird davon ausgegangen, dass das entstehende Baugebiet keine wahrnehmbare Lärmzunahme im ruhigen Gebiet bedingt, da geringe neu dazukommende Emissionen aus dem geplanten Baugebiet, die nördlich der Neubebauung auf das ruhige Gebiet einwirken, in diesem Bereich durch die vorhandenen Emissionen der B 207, der Eisenbahnlinie und des Gewerbelärms überlagert werden.</p>	berücksichtigen
<p>15.19 <u>Schalltechnische Beurteilung Bolzplatz ergänzen</u> Wie in der Begründung unter 9.3 angeführt, ist zudem die Beurteilung des geplanten Bolzplatzes zu ergänzen.</p>	Siehe 5.2	nicht berücksichtigen
<p>15.20 <u>Mischgebiet</u> Auf Seite 13 (1. Absatz) der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung (Bericht-Nr.: ALK1659.16472017 -1V/G vom 13.09.2018; ALN Akustik Labor Nord) wird darauf verwiesen, dass Überlegungen von Seiten der Hansestadt Lübeck bestehen, die schienen- und straßennahen Bereiche als Mischgebiet auszuweisen. Laut Aussage des o.g. Gutachtens würde der Umfang zur Erforderlichkeit von (passiven) Schallschutzmaßnahmen in diesem Fall „moderater“ ausfallen, da dann die Orientierungswerte tags und nachts um je 5 dB höher angesetzt sind. Der aktuellen vorliegenden Begründung ist zu entnehmen, dass die Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden sollen. Dieses wird vom Bereich UNV begrüßt. In diesem Zusammenhang möchte der Immissionsschutz / gesundheitliche Umweltschutz jedoch darauf hinweisen, dass es grundsätzlich abgelehnt wird, Mischgebietsauswei-</p>	<p>Die Überlegung die schienen- und straßennahen Bereiche als Mischgebiet auszuweisen resultierten aus der vormaligen Zielsetzung hier hochschulaffine Dienstleistungen anzusiedeln. Diese Zielsetzung ist aufgrund der Entfernung zur Hochschule und des großen Bedarfs Wohnraum mittlerweile fallengelassen worden und folgerichtig wird hier allgemeines Wohngebiet festgesetzt.</p>	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
sungen vorzunehmen, nur um die Standards der Immissionsgrenz- bzw. Immissionsrichtwerte abzusenken.		
<p>15.21 <u>Zweite Beikarte maßgeblicher Außenlärmpegel</u></p> <p>In der schalltechnischen Untersuchung ist in Anlage 1.13 eine Karte für den maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel mit Lärmschutzbebauung nach DIN 4109-2018 dargestellt. Nach Auffassung der Hansestadt Lübeck sind gemäß den Anforderungen der neuen DIN 4109-2018 in B-Plänen auf der Planzeichnung 2 Beikarten mit dem maßgeblichen Außenlärmpegel für das lauteste Geschoss darzustellen. Eine Karte für „alle schützenswerten Aufenthaltsräume“ und eine für „Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden“. Es empfiehlt sich daher, die Karten entsprechend anzupassen.</p>	<p>Da in der späteren Nutzung der Wohnungen nicht sicherzustellen ist, welche Räume einer Wohnung als Schlafräume genutzt werden, wird laut Gutachter der höhere Schutzanspruch zu Grunde gelegt und nur die Karte mit dem maßgeblichen Außenlärmpegel für „Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden“ verwendet.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p>15.22 <u>Passive Schallschutzmaßnahmen</u></p> <p>Zudem sollte in den Karten (oder in einer Nebenkarte) ergänzend dargestellt werden, in welchen Bereichen schallgedämmte Lüftungsanlagen und / oder weitere passive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Vorhangscheiben erforderlich sind.</p>	<p>Die Bereiche in denen schallgedämmte Lüftungsanlagen und / oder weitere passive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Vorhangscheiben erforderlich sind, werden in der B-Planzeichnung kenntlich gemacht.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>15.23 <u>Schallausbreitung im Bereich des Erdgeschosses</u></p> <p>Im Gutachten wird in den Karten der Anlage, das jeweils kritischste Geschoss (hier: 9 Meter Höhe) betrachtet. Um beispielsweise die Lärmwirkung in den Außenwohnbereichen besser beurteilen zu können, sollte auch die Schallausbreitung zumindest im Bereich des Erdgeschosses dargestellt werden. Der Bereich UNV bittet daher um eine entsprechende Ergänzung und um eine differenziertere Beschreibung der Lärmbelastung in den Außenwohnbereichen.</p>	<p>Es wird von einer Lärminderung von 10 dB(A) zur lärmabgewandten Seite ausgegangen. Es wird im B-Plan festgesetzt, dass, für Wohnungen mit nur einem Außenwohnbereich dieser nur auf der lärmabgewandten Seite zulässig ist. Ein zusätzlicher Außenwohnbereich pro Wohnung darf auch lärmzugewandt angeordnet werden.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p>15.24 <u>Aufnahme Empfehlungen in textl. Festsetzungen</u></p> <p>In den Festsetzungstext sollten die Empfehlungen der</p>	<p>Die Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>schalltechnischen Untersuchung mit aufgenommen werden, die sich auf die Ausrichtung der Außenwohnbereiche und der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume beziehen. Diese Empfehlungen wurden bereits in der Begründung Seite 20 (9.Absatz) und Seite 22 (1. und 2. Absatz) erwähnt.</p>	<p>werden in den Festsetzungstext aufgenommen.</p>	
<p>Nr. 16 HL, 3.390 Umwelt, Natur und Verbraucherschutz – untere Wasserbehörde (Schreiben vom 16.08.2019 und 23.05.2017)</p>		
<p>16.1 <u>Regenwasserbewirtschaftung</u> Mittels einer wasserwirtschaftlichen Begleitplanung wird ein Entwässerungskonzept für das B-Plangebiet erstellt. Die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens wird als gut beurteilt, es ist jedoch zu vermuten, dass der anstehende Boden verbreitet feucht mit einem Abstand zum Grundwasser von 1 - 2 m unter Flur ist. Genauere Bodenuntersuchungen könnten Aufschluss darüber geben, ob lokal teilweise Regenwasser innerhalb des B-Plangebietes versickert werden kann. Bevorzugt werden sollte die Versickerung über die belebte Bodenzone. Jede dezentrale Versickerung reduziert den Flächenbedarf für eine Regenrückhaltung. Der Niemarker Landgraben ist als Vorfluter hydraulisch vorbelastet, weshalb eine Einleitung von Niederschlagswasser nur eingeschränkt möglich ist. Die neue Einleitungsmenge in den Niemarker Landgraben ist auf den landwirtschaftlichen Abfluss von 1 ,2 l/s.ha durch eine Drosseleinrichtung zu reduzieren, um Rückstau für die Oberlieger zu vermeiden. Es ist zu überprüfen, ob die vorhandenen Regenrückhaltevorrichtungen ausreichend sind. Insgesamt wäre für die Planung ein Entwässerungskonzept aufzustellen, wozu auch eine Grobbemessung des erforderlichen Flächenbedarfs des Rückhaltebeckens gehört. Für das B-Plan Gebiet fehlt die Angabe von Notwasserwegen, um bei Starkregenereignissen Schäden zu minimieren. Folgende Punkte müssen deshalb mittels einer wasserwirtschaftlichen Begleitplanung Eingang in die Planung finden:</p>	<p>Der Umgang mit dem Regenwasser wurde in einem wasserwirtschaftlichen Begleitplan in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und städtischen Dienststellen untersucht und eine Lösung entwickelt. Für die Bauleitplanung relevante Bestandteile werden in die Pläne übernommen und in den Begründungen beschrieben. Da das Regenwasser voraussichtlich vollständig im B-Plangebiet verbleibt und nicht in die südlich angrenzende Niederung und somit längerfristig in den Niemarker Landgraben eingeleitet wird, kann eine Überprüfung der vorhandenen Regenrückhaltevorrichtungen aus der Gebietsentwicklung nicht abgeleitet werden. Eine notwendige Überprüfung müsste von anderer Stelle erfolgen.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<ul style="list-style-type: none"> • Abwassermanagement • Flächenverfügbarkeit/ Versickerungsmöglichkeiten • Bemessung von (temporären) Retentionsräumen • Möglichkeit der multifunktionalen Flächennutzung • Notwasserwege bei Starkregenereignissen • Maßnahmen zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses • Risikobetrachtung für Niederschläge, die höher als der Bemessungsniederschlag sind 		
<p>16.2 <u>Schmutzwasser</u></p> <p>Die Ableitung des Schmutzwassers in dem geplanten Baugebiet erfolgt in einen Bereich der Hansestadt Lübeck, der in ein Trenngebiet unterhalb von Mischgebieten entwässert. Durch Rückstaueffekte aufgrund steigender Schmutzwassermengen käme es zu einer Erhöhung der Mischwasserabschlagsmengen und Verschlechterung der Gewässerqualität der Trave.</p> <p>Durch Baumaßnahmen der EBL werden Kompensationsmaßnahmen geschaffen. Die uWB muss diesem dargestellten Ausgleich zustimmen.</p>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
<p>16.3 <u>Grundwasser</u></p> <p>Erlaubnispflichtig sind folgende Benutzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • eine Bauwasserhaltung, also das Abpumpen und damit Absenken von Grundwasser zur Trockenlegung der Baugrube und Einleiten des geförderten Wassers in das Grundwasser oder im Ausnahmefall in ein oberirdisches Gewässer • das durch Baukörper oder Baugrubenumschließungen verursachte zeitweise oder andauernde Aufstauen, Umleiten und Absenken von Grundwasser • das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Baukörper oder Baustoffe, z.B. Hochdruckinjektionen, Bohrpfähle, Fundamente, Gebäude im Grundwasser). 	<p>Die Hinweise werden unter Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Das Erfordernis wird im Bauantragsverfahren geregelt.</p>	<p>berücksichtigen</p> <p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>16.4 <u>Hinweise für die Bauphase</u></p> <p>Für Grundwasserabsenkungen während der Bauphase sind spätestens acht Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde schriftlich die wasserrechtlichen Erlaubnisse einzuholen. Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist beim Entnehmen von Grundwasser > 5.000 m³ pro Jahr eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls nötig. Dadurch verlängert sich ggf. die Antragsbearbeitung entsprechend.</p>	<p>Der Hinweis wird unter Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Auf das Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung hinzuweisen. Der Bereich UNV wird gebeten, ggf. darauf hinzuwirken, dass in den Baubescheiden die Maßgaben aufgenommen werden.</p>	<p>berücksichtigen zur Kenntnis nehmen</p>
<p>Nr. 17 HL, 3.390 Umwelt, Natur und Verbraucherschutz – untere Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 02.08.2019)</p>		
<p>Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt/liegen für die im B-Plan 09.13.00 enthaltenen Grundstücksfläche(n) kein(e) Hinweis(e) vor, die eine Einstufung als Altlastverdachtsfläche (Altablagerung und/oder kontaminierter Altstandort) zulassen. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken zu dem Bauvorhaben, wenn die u. g. Hinweise in den B-Plan aufgenommen werden:</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p>17.1 <u>Hinweis verunreinigter Boden</u></p> <p>Wenn bei der Durchführung der Maßnahme Boden vorgefunden wird, der durch seine Beschaffenheit (z. B. Fremdbestandteile, Ölverunreinigungen, Verfärbungen, auffälliger Geruch) eine schädliche Bodenveränderung oder einen Altlastenverdacht vermuten lässt, ist der Bereich Umwelt-, Natur und Verbraucherschutz, untere Bodenschutzbehörde, Tel.: 0451 122-3969, Kronsfordter Allee 2-6, Lübeck, umgehend zu informieren (LBodSchG § 2) und es ist ein altlastenerfahrener Sachverständiger für die weitere Begleitung der Baumaßnahme hinzuzuziehen.</p>	<p>Der Hinweis wird unter Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>17.2 <u>Hinweis Mutterboden</u></p> <p>Die anfallenden Mengen an Erdaushubmassen sind sowohl in der Planung als auch in der Ausführung grundsätzlich</p>	<p>Der Hinweis wird unter Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>nach Mutterboden bzw. nach Unterboden (Baugrubenaus- hub) zu trennen und zu beurteilen. Dabei ist das Vernich- tungsverbot von Mutterboden gem. § 202 BauGB, verbun- den mit der gesetzlichen Pflicht zum Schutz des Mutterbo- dens (BBodSchG § 1), zu beachten.</p>		
<p>17.3 <u>Hinweis Bodenverdichtung</u> Bodenverdichtungen sind während der Bauarbeiten auf ein Minimum zu beschränken (BBodSchG § 4). Nach Beendi- gung der Arbeiten sind die natürlichen Bodenfunktionen der vorübergehend genutzten Flächen (z. B. Lager- und Baustelleneinrichtungen) wiederherzustellen.</p>	<p>Der Hinweis wird unter Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>17.4 <u>Abfallrechtliche Bedingungen</u> Aus abfallrechtlicher Sicht sind in den B-Plan folgende Ne- benbestimmungen aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sofern im Rahmen von Tiefbauarbeiten belasteter bzw. verunreinigter Erdaushub anfällt, ist dem Bereich Um- welt-, Natur und Verbraucherschutz, untere Abfallentsor- gungsbehörde, Kronsfordter Allee 2-6, Lübeck, unverzüg- lich der geplante Entsorgungsweg darzulegen. • Die tatsächlich vorgenommene Verwertung bzw. Entsor- gung dieses Erdaushubes ist durch Vorlage von Begleit- oder Übernahmescheinen nachzuweisen. • Fallen Abfälle an, die nicht verwertet werden können, so sind diese als Abfälle zur Beseitigung andienungspflich- tig an die Entsorgungsbetriebe Lübeck als öffentlich- rechtlichem Entsorgungsträger. 	<p>Der Hinweis wird unter Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>Nr. 18 HL, 4.401 Bereich Schule und Sport (Schreiben vom 14.08.2019)</p>		
<p>18.1 <u>Bedarf an Grundschulplätzen</u> Im angesprochenen Plangebiet Bornkamp / Schärenweg sind nach derzeitigen Planungsstand bis zu 300 Wohnein- heiten vorgesehen, inkl. 200 Studierendenwohneimplätze.</p>	<p>Im Planungsfortgang hat sich die Zahl der Wohneinheiten geändert. Wenn man auch hier davon ausgeht, dass in den jetzt 120 Wohneinheiten für Studenten eher wenige Kinder</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Aus Sicht des Schulträgers würden 300 Wohneinheiten ein Plus von 13 Kindern je Jahrgang bedeuten. Dies hätte zur Folge, dass die hier betroffene Paul-Klee-Schule weiterhin tlw. 5-zügig unter sehr beengten Verhältnissen leben muss. Geht man aber davon aus, dass in den 200 Wohneinheiten für Studenten eher wenige Kinder wohnen werden, verbleiben 100 Wohneinheiten mit dann ca. 5 Kindern zusätzlich, welche der Bestand durchaus auffangen könnte.</p>	<p>wohnen werden (in höchstens 10% der Wohnungen) sind dies hier 12 WE zuzüglich der im städtebaulichen Entwurf geplanten 49 Einfamilienhäuser und 75 WE im Geschosswohnungsbau. Es ergeben sich 119 WE. Dies ergibt nach der Formel „WE x 2,8 x 1,5% = Kinder je Jahrgang“ ca. 6 Kindern je Jahrgang. Nach der nebenstehenden Herleitung wird davon ausgegangen, dass auch diese Anzahl im Bestand aufgefangen werden können.</p>	
<p>Nr. 19 Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 16.08.2019)</p>		
<p>19.1 <u>Niederschlagswasser</u> Vom Büro Otterwasser wird ein wasserwirtschaftlicher Begleitplan erstellt, der den Umgang mit Niederschlagswasser im B-Plangebiet behandelt. Die Ergebnisse aus dem wasserwirtschaftlichen Begleitplan sind eng mit den EBL und der uWB abzustimmen.</p>	<p>Der wasserwirtschaftliche Begleitplan wurde während der Bearbeitung und wird weiterhin mit den EBL und der uWB abgestimmt.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>19.2 <u>Entwässerungskonzept</u> Aufgrund des natürlichen Geländegefälles in südöstlicher Richtung mit einer Höhendifferenz von im Mittel 1,70 m ist ein Anschluss an die bereits vorhandenen Schmutz- und Regenwasseranschlüsse im Schärenweg nicht zu realisieren. Entsprechende Entwässerungskonzepte sind daher für das Plangebiet zu erstellen.</p>	<p>Das Entwässerungskonzept für das Oberflächenwasser wird im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Begleitplanung und das Schmutzwasser-Entwässerungskonzept im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt. Eine Fläche für ein notwendiges Pumpwerk wird im Bebauungsplan vorgesehen (siehe 19.5).</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>19.3 <u>Niederschlagswasser</u> Das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken soll vor Ort versickert und zurückgehalten werden. Insofern sind für die privaten Grundstücke keine RW-Anschlüsse an die öffentliche Kanalisation vorgesehen. Lediglich das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenflächen soll in einer öffentlichen Kanalisation entwässern und eine Vorflut an ein Sickerbecken mit Notüberlauf erhalten. Hierfür ist eine Fläche im B-Plangebiet</p>	<p>Nach dem Konzept der wasserwirtschaftlichen Begleitplanung zum Bebauungsplan soll auch das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenflächen vollständig in Retentions- und Versickerungsmulden, die zum Teil mit Rigoilen kombiniert werden, vor Ort zurückgehalten und versickert werden. Das Konzept sieht keine öffentliche Kanalisation für Niederschlagswasser und keinen Notüberlauf zur öffentlichen Kanalisation in der Straße Bornkamp vor.</p>	<p>klarstellen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
mit entsprechenden GFL zugunsten der HL-EBL vorzusehen.		
<p>19.4 <u>Wassermanagement bei Starkregenereignissen</u></p> <p>Das bei Starkregenereignissen oberflächlich abfließende Niederschlagswasser würde bei der vorhandenen Topographie in Richtung Bahndamm abfließen und aufgrund fehlender Vorflut eventuell zu einer Gefährdung der Bahnböschung führen. Hier sind Maßnahmen zur Gefahrenabwehr zu treffen und Notwasserwege zur schadfreien Ableitung bzw. Speicherung vorzusehen. Diese sind im B-Plan auszuweisen.</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Begleitplanung bearbeitet.</p> <p>Die jeweils erforderlichen Höhen für die Straßen, Mulden und Notwasserwege werden im Erschließungsvertrag bzw. in der abzustimmenden Ausführungsplanung bestimmt.</p>	berücksichtigen
<p>19.5 <u>Schmutzwasserentsorgung</u></p> <p>Da ein Anschluss im Freigefälle nicht möglich ist, ist eine Pumpstation vorzusehen. Es wird aus betriebstechnischen Gründen Variante 1.3 bevorzugt.</p> <p>Die Trasse der Druckrohrleitung ist im B-Plan in einer Breite von 4 m als Leitungsrecht zugunsten der Hansestadt Lübeck (Entsorgungsbetriebe) darzustellen und von Bauungen und Baumpflanzungen frei zu halten.</p> <p>Der Anschluss der Druckrohrleitung an das Kanalnetz kann an drei verschiedenen Punkten erfolgen. Diese haben Auswirkungen auf die Länge der Druckrohrleitung. Die Auswahl des genauen Verlaufes bedarf noch weiterer Abstimmung, hat aber keinen Einfluss auf die gesicherte Entsorgung des Abwassers. Der Trassenverlauf ist in Abhängigkeit vom Standort des PW und den weiteren Randbedingungen noch zu definieren und mit den EBL abzustimmen.</p>	<p>Eine ca. 40 m² große Fläche für eine Pumpstation wird, wie mit den EBL abgestimmt, im Plangebiet zwischen den Teilgebieten WA 5 und WA 6 vorgesehen. Das Pumpwerk wird in die Fläche der Stellplatzanlage für das Studierendenwohnheim integriert. Die Zufahrt des Stellplatzes kann dann gleichzeitig als Zufahrt zum Pumpwerk genutzt werden. Dies ist als Wegerecht grundbuchlich zu sichern.</p> <p>Die neue Druckrohrtrasse soll in der öffentlichen Wegefläche Richtung Osten zum Bahnhofpunkt und dann Richtung Süden zur vorhandenen Druckrohrleitung verlegt werden, sodass kein extra Leitungsrecht festgesetzt werden muss.</p>	berücksichtigen
<p>19.6 <u>Vorhandene Druckrohrleitung</u></p> <p>Im südlichen Bereich des Plangebietes ist eine Abwasserdruckrohrleitung der Entsorgungsbetriebe vorhanden (Ableitung aus der Siedlung Bornkamp). Die Trasse ist im B-Plan auszuweisen und mit entsprechenden GFL zugunsten</p>	<p>Die Trasse der vorhandenen Druckrohrleitung wird im B-Plan ausgewiesen und es wird ein GFL zugunsten der HL-EBL festgesetzt.</p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>der HL-EBL zu berücksichtigen. Die Trasse darf weder überbaut noch mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.</p>		
<p>Nr. 20 HL, 4.491 Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Archäologie (Schreiben vom 08.08.2019)</p>		
<p>20.1 <u>Mögliche archäologische Funde</u> Es handelt sich hier in Teilen um bisher weitgehend ungestörte Landschaftsteile, in denen archäologische Kulturdenkmale, vor allem aus der Vor- und Frühgeschichte erwartet werden können. Dabei stütze ich mich auch auf die in der Begründung dargestellte Situation unter Punkt 2.2 Natur und Umwelt, Unterpunkte Topographie sowie Boden und Grundwasser, woraus hervorgeht, dass bislang kein Oberboden entfernt wurde und bei vorherigen Baumaßnahmen Auffüllungen auf dem Oberboden vorgenommen wurden. Systematische archäologische Prospektionen haben hier bislang nicht stattgefunden, vereinzelt sind im Umfeld Fundstellen in der archäologischen Landesaufnahme dokumentiert. So findet sich südlich der überplanten Fläche eine Fundstelle, die bis in die Jungsteinzeit (4100-1700 v. Chr.) zurückreicht. Weitere Fundstellen sind daher nicht auszuschließen. Daher sind baubegleitende archäologische Untersuchungen vorzusehen. Bei entsprechender Befundlage können dadurch Zeitverzögerungen im Bauablauf eintreten. Der Bereich Archäologie und Denkmalpflege ist rechtzeitig – spätestens jedoch 4 Wochen vorher - vom Baubeginn zu informieren. Sollten dabei Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes erkannt werden, ist gemäß den Bestimmungen des Gesetzes zu verfahren. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass Funde und Befundsituationen nach §15 DSchG SH vor endgültiger Veränderung im vorgefundenen Zustand zu belassen und sofort der Abt. Archäologie zu melden sind.</p>	<p>Entsprechende Hinweise werden in den B-Plan übernommen</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 21 HL, 5610.5 untere Bauordnungsbehörde (Schreiben vom 23.08.2019)		
<p>21.1 <u>Baumfestsetzungen</u></p> <p>Das Entwurfskonzept (Variante C) sieht eine Vielzahl von Bäumen vor, welche auch im Randbereich zur Bahn vorgesehen sind. Diese Bäume finden sich im B-Plan Teil A nicht wieder. Sollte es Zielsetzung sein das Gebiet einzugrünen, sollten die Baumstandorte im Plan festgesetzt werden (dies wurde lediglich für die straßenbegleitende Grünfläche vorgesehen).</p>	<p>Es sind der Erhalt und die Ergänzung der Gehölze entlang der Grenze zum Bahngelände vorgesehen. Da das Bahngelände nur nachrichtlich übernommen wird und in den planfestgestellten Bereich nicht mit Festsetzungen eingegriffen werden kann, ist die Maßnahmenfläche zum Erhalt und zur Anpflanzung nur im Randbereich in die B-Planzeichnung aufgenommen worden.</p> <p>Die Flächen parallel zur Bahnlinie zwischen Wassertransportleitung und Bahnanlagen sind Teil der privaten Grundstücksflächen der geplanten Mehrfamilienhäuser. Hier sind die Flächen für Retention und die notwendigen Stellplätze unterzubringen. Die Festsetzung zur Gliederung der Stellplätze mit Baumpflanzungen wird für eine Gliederung mit Gehölzen sorgen. Die weitere gärtnerische Gestaltung ist den privaten Grundeigentümern überlassen.</p>	klarstellen
<p>21.2 <u>Dachformen</u></p> <p>In den Festsetzungen sind II-geschossige Bebauung und II+ geschossige Bebauung unterschieden. Die II+ Bebauung beinhaltet die Ergänzung eines Staffelgeschosses. Unklar ist, ob andere Dachformen zulässig sind. Auf den Flächen ohne + Kennzeichnung ist die Errichtung von Dächern in Nicht – Vollgeschoss-Bauweise nicht ausgeschlossen.</p>	<p>Der B-Plan wird im weiteren Planungsprozess durch textliche Festsetzungen erweitert. Hier werden die zulässigen Dachformen sowie Vorgaben, ob ein Nichtvollgeschoss zulässig oder unzulässig ist, festgesetzt.</p>	berücksichtigen
<p>21.3 <u>Absolute Höhen</u></p> <p>Weiterhin wurden keine absoluten Höhen festgesetzt (Traufe und First). Hier sollten im B-Plan konkrete absolute Höhen über Schachtdeckel in der Straße festgesetzt werden, um zweifelsfrei zu sein.</p>	<p>Der B-Plan wird im weiteren Planungsprozess durch Festsetzungen der Firsthöhen erweitert. Da eine Straßenausbauplanung noch nicht vorliegt, können keine konkreten absoluten Höhen über Schachtdeckel der Straße festgesetzt werden. Die Firsthöhen beziehen sich auf die den Gebäuden zugeordneten öffentlichen oder privaten Er-</p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	schließungsflächen. Im Teilgebiet WA 5 wird die Firsthöhe auf die festgesetzte Geländehöhe bezogen, da hier keine öffentliche oder private Erschließungsfläche zugeordnet werden kann.	
<p>21.4 <u>Text Teil B</u> Ein Text Teil B ist dem Verfahren nicht angehängt, somit nicht überprüfbar gewesen.</p>	Der B-Plan wird im weiteren Planungsprozess durch textliche Festsetzungen erweitert.	berücksichtigen
Nr. 22 HL, 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 16.08.2019)		
<p>22.1 <u>Fahrradstellplätze Bahnhofpunkt</u> In der Begründung steht unter 2.1 "Fuß- und Radverkehr" (S. 7): „Von hier verläuft der Weg weiter nach Norden und mittels einer Rampe zum Bahnsteig. Vor der Rampe sind Fahrradstellplätze angeordnet. An der Wendeanlage im Nordosten wurden überdachte Fahrradständer errichtet. Eine Zugangsrampe führt vom straßenbegleitenden Fußweg hinunter zum Bahnhofpunkt.“ ➤ In der Erfahrung vom Bereich Stadtgrün und Verkehr sind beide Flächen für Fahrradstellplätze zu klein dimensioniert. Wir fordern, mindestens das 3 – 4fache an Fläche dafür vorzusehen.</p>	<p>Die heutige Ausführung entspricht der Planung des Bereichs Stadtgrün und Verkehr zur seinerzeitigen Erschließung des Bahnhofpunktes (2014). Im Bebauungsplan werden die Straßenverkehrs- und Wegflächen festgesetzt. Die Anlage von weiteren Fahrradständern innerhalb der Straßenverkehrsflächen ist, z.B. auf den Flächen des nicht mehr benötigten Wendehammers westlich der überdachten Fahrradstellplätze im Nordosten des Baugebiets, möglich. Planung und Ausführung liegen in der Zuständigkeit des Bereiches Stadtgrün und Verkehr.</p>	nicht berücksichtigen
<p>22.2 <u>Spielbereiche auf Retentionsflächen</u> In der Begründung steht unter 2.2 "Boden, Grundwasser": „Abhängig von den Niederschlägen sind Grundwasserspiegelschwankungen und Stauwasserbildungen auch bis zur Geländeoberkante möglich.“ Und unter 5.7.1 "Grünzug in der Mitte des Plangebietes" steht: „Der in der Quartiersmitte vorgesehene Grünzug soll als Retentionsfläche dienen. [...] Soweit es mit der Retentionsnutzung vereinbar ist, sollen die Fläche auch der nahbereichsbezogenen Erholungsnutzung dienen und eingestreute Spielbereiche aufweisen.“</p>	<p>Die Retentions- und Versickerungsflächen der zentralen Grünfläche werden im Zuge der Erschließung hergestellt. Da es sich um eine private Grünfläche handelt, wird die Ausgestaltung der Flächen, die nicht für die Wasserwirtschaft benötigt werden, den Eigentümern überlassen. Eine Festsetzung dazu und zur öffentlichen Durchwegung wird es im B-Plan geben. Außerdem werden Regelungen zur gemeinsamen, privaten Grünfläche in die Kaufverträge aufgenommen werden. Öffentliche Spielbereiche, die vom Bereich Stadtgrün und</p>	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert, dass auf den Retentionsflächen keine Spielbereiche eingestreut werden. Bei wasserstehenden Flächen ist die Verkehrssicherheit von Spielgeräten nicht gegeben.</p>	<p>Verkehr unterhalten werden müssen, werden hier nicht entstehen.</p>	
<p>22.3 <u>Lage des Bolzplatzes</u> In der Begründung steht unter 4.1 "Bolzplatz im Norden": „Im Norden in ca. 60 m Entfernung von der geplanten Bebauung und durch die Gehölzstrukturen beidseitig des Rad- und Fußweges abgeschirmt, ist ein öffentlicher Bolzplatz geplant.“ Unter 5.7.2 "Bolzplatz" steht: „ca. 55m“ Abstand zur geplanten Wohnbebauung. ➤ Der Bolzplatz liegt mit 60 m zu nah an den Wohngebäuden. Aufgrund der dichten Bebauung und der Zielgruppe der Bewohner wird dieser höchstwahrscheinlich stark genutzt werden. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert die Lage eines Bolzplatzes, der die Werte des BImSchG einhält (entsprechend in der Begründung unter 5.5.4 "Sportlärm" und 5.7.2 "Bolzplatz").</p>	<p>Siehe 5.2</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p>22.4 <u>Öffentliche Grünfläche</u> In der Begründung steht unter 5.1 "Flächenbilanz" ein Anteil von öffentlichem Grün mit ca. 8.050 m². Hier mit eingerechnet sind offensichtlich die Kleingartenflächen. Gemäß dem von der Bürgerschaft beschlossenen Freiraumprogramm (s. Anhang, S. 31) sind für Stadt-Oasen pro Einwohner im Einzugsgebiet 4 m² öffentliche Grünanlage als Ziel festgesetzt. ➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert, dass das öffentliche Grün und die Kleingartenfläche in der Flächenbilanz getrennt ausgewiesen werden. In dem verhältnismäßig kleinen Bebauungsplangebiet mit vielen Geschößwohnungsbau und Studentenwohnheim wird der Nutzungsdruck des öffentlichen Grüns im Gegensatz zu anderen Wohngebieten erhöht sein. Vor allen Dingen in Hinblick auf das Studierendenwohnen, das über kein privates Grün verfügt.</p>	<p>Die öffentliche Grünfläche und die Kleingartenfläche werden in der Flächenbilanz getrennt ausgewiesen.</p> <p>Die Forderung des Bereiches Stadtgrün und Verkehr von mind. 6 m² öffentlicher Grünfläche pro Einwohner wäre bei erwarteten 460 Einwohnern eine Fläche von 2.760 m². Diese Flächengröße ist mit den im Planumgriff enthaltenen, vorhandenen und geplanten öffentlichen Grünflächen vollständig erfüllt.</p> <p>Die öffentliche Grünfläche auf der auch der Spiel- und Bolzplatz eingerichtet wird, hat eine nutzbare Fläche (ohne Gehölzpflanzungen) von 2.540 m². Hier sollen neben dem Bolzplatz auch ein Spielplatz und Sitzplätze entstehen. Hinzu kommt die im Norden von Westen nach Osten verlaufende Wegeverbindung mit einer Fläche von ca. 930 m², die</p>	<p>berücksichtigen</p> <p>klarstellen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Die angrenzenden Flächen sind entweder als landwirtschaftliche Flächen genutzt (verpachtet durch Liegenschaften) oder Ausgleichsflächen und stehen daher als Erholungsraum nicht zur Verfügung. Deswegen fordert der Bereich Stadtgrün und Verkehr eine zusammenhängende öffentliche Grünfläche von mind. 6 m² pro Einwohner.</p>	<p>ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist. Das Gebiet verfügt damit über einen direkten Anschluss an Spazierwege in die Landschaft: zum einen nach Norden Richtung Ringstedtenhof und dem Wohnquartier an der Vorrader Straße und Richtung Bahnübergang. Ergänzend soll der früher vorhandene Weg nach Süden auch in Richtung dem bestehenden Kinderspielplatz wieder entstehen können. Hierfür wird der Zaun an der unteren südlichen Brückenböschung geöffnet, so dass sich hier ein Trampelpfad Richtung Süden zur Zuwegung des Regenklärbeckens entwickeln kann. Damit verfügt das Neubaugebiet über eine hervorragende Vernetzung zu Wegen in der Landschaft und damit über vielfältige Möglichkeiten der Naherholung.</p>	
<p><u>22.5 Privater Weg</u> In der Begründung steht unter 5.3.3 "Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer": „Eine eigenständige Fuß- und Radwegverbindung in Nord- Südrichtung ist durch den mitigen Grünzug vorgesehen.“ Der in der Quartiersmitte vorgesehene Grünzug soll ebenfalls als private Retentionsfläche dienen. ➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert die klare Darstellung in der Begründung, dass dieser Weg privat ist und privat zu unterhalten ist. Erfahrungen aus dem Bornkamp zeigen jedoch, dass diese Multicodierung bei den Bodenverhältnissen schwierig wird, da das Wasser über lange Zeiträume auf der Fläche steht und diese dann nicht nutzbar ist.</p>	<p>Da die zentrale, straßenunabhängige Wegeverbindung von Süden nach Norden für das Gebiet eine große Bedeutung hat und für die Öffentlichkeit jederzeit nutzbar sein soll, wird der Weg als öffentlicher Geh- und Radweg festgesetzt. Der Weg wird in Abstimmung mit dem Bereich Stadtgrün und Verkehr vom Erschließungsträger hergestellt, in die Verwaltung der HL übertragen und zur Sicherstellung der Nutzbarkeit durch die Öffentlichkeit von der HL gepflegt. Der Weg soll so gestaltet werden, dass er höher als die Retentionsflächen liegt und so bei normalen Niederschlagsmengen (bis 10-jähriges Regenereignis) nicht überflutet wird.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>22.6 <u>Abstimmung Regenwasserkonzept</u></p> <p>In der Begründung steht unter 5.4.2 "Regenwasser": „Dieses Regenwasserkonzept wird mit den Entsorgungsbetrieben, der unteren Wasserbehörde und der Naturschutzbehörde abgestimmt.“</p> <p>➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert ebenfalls bei der Abstimmung des Regenwasserkonzeptes einbezogen zu werden.</p>	<p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr wird in die Abstimmung des Regenwasserkonzeptes einbezogen.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>22.7 <u>Grünraum als öffentliches Grün</u></p> <p>In der Begründung steht unter 5.7.1 "Grünzug in der Mitte des Plangebietes": „Der in der Quartiersmitte vorgesehene Grünzug soll als Retentionsfläche dienen. [...]Soweit es mit der Retentionsnutzung vereinbar ist, sollen die Fläche auch der nahbereichsbezogenen Erholungsnutzung dienen und eingestreute Spielbereiche aufweisen.“ (s. auch b) der Stellungnahme)</p> <p>➤ Falls die Fläche diese Erholungsfunktion für das Quartier haben sollte und nicht nur als Fläche für die angrenzenden Wohnungen angedacht ist, dann ist dieses Grün als öffentliches Grün auszuweisen. Evtl. könnte man durch Verlagerung des mittleren Grünzugs in Richtung Bahnlinie und in Kombination mit der Fläche für den (voraussichtlich nicht zu realisierenden) Bolzplatz einen größeren zusammenhängenden Grünraum schaffen.</p>	<p>Das städtebauliche Konzept wird beibehalten. Der Grünzug in der Quartiersmitte ist in erster Linie als Retentionsfläche für die umliegenden Reihenhäuser vorgesehen. Da hier Regenwasser von privaten Flächen versickert werden soll, muss die Fläche privat bleiben.</p> <p>Der Spiel- und Bolzplatz im Norden ist zu realisieren (vgl. Punkt 22.3).</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p>22.8 <u>Spiel- und Bolzplatz</u></p> <p>In der Begründung steht unter 6.2.1 "Spielplatzbedarf": „Der städtebauliche Entwurf enthält eine zentrale Grünfläche, die auch als Retentionsfläche vorgehalten wird. Die Ausgestaltung dieser wird im weiteren Verfahren konkretisiert. Hier sind ggf. Kinderspielangebote integrierbar. Der Gerätspielplatz an der Kadetrinne hat eine neuere, zeitgemäße Ausstattung und ist fußläufig in 450 m zu erreichen. Nach der Untersuchung „Die öffentlichen Spielplätze der Hansestadt</p>	<p>Die Aussage, dass Kinderspielangebote nicht für die öffentliche Versorgung zu werten sind, wenn sie auf Privatgelände stehen, wird berücksichtigt.</p> <p>Auf Spielgeräte im Bereich des Retentionsfläche wird verzichtet (vgl. Punkt 22.2).</p> <p>In Abstimmung mit dem Bereich Stadtgrün und Verkehr werden auf der öffentlichen Grünfläche im Norden zusätzlich zum Bolzplatz weitere Spielmöglichkeiten für Kinder</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Lübeck 2010“ ist dies eine gute Erreichbarkeit.“ ➤ Die Kinderspielangebote sind nicht zu werten für die öffentliche Versorgung, wenn sie auf Privatgelände stehen. Außerdem lehnt der Bereich Stadtgrün und Verkehr Spielgeräte im Bereich von Retentionsräumen ab. In der DIN 18034 wird eine „Erreichbarkeit [...] für Kinder zwischen 6 und 12 Jahren [...] bis 400 m Fußweg“ festgelegt. „Diese Anforderung entspricht einem Einzugsradius von 350m.“ Im Zusammenhang mit dem Bolzplatz fordert der Bereich Stadtgrün und Verkehr in die Planung einbezogen zu werden.</p>	<p>geschaffen.</p>	
<p><u>22.9 Anzahl der Straßenbäume</u> In der Begründung werden Straßenbäume weder in Anzahl noch hinsichtlich des Standortes erwähnt. Ebenfalls sind sie nicht in der Planzeichnung zu finden. ➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert Festsetzungen zu der Anzahl der Straßenbäume.</p>	<p>Die genaue Ausgestaltung der Straßenräume wird erst in der Erschließungsplanung feststehen. Es wird aber eine textliche Festsetzung zur Mindestanzahl von mindestens 22 Straßenbäumen in den B-Plan aufgenommen.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p><u>22.10 Finanzierung Unterhalt der öffentlichen Flächen</u> In der Begründung steht zum Unterhalt der öffentlichen Flächen. ➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr gibt noch die benötigte Anzahl von Vollzeitbeschäftigten zur Erhaltung und Unterhaltung an, sobald die Größe der Fläche des öffentlichen Grüns, die Anzahl der Straßenbäume und die Klärung der Kinderspiel- und Bolzplatzfläche geklärt sind.</p>	<p>Es wird allgemein auf mittelbare Folgekosten verwiesen, die durch die Pflege und Unterhaltung der neuen Infrastruktur entstehen (Grünflächen, Straßen).</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p><u>22.11 Mulde zur Straßenentwässerung</u> In der Planzeichnung ist im Norden parallel zur Straße eine Mulde im öffentlichen Grün beschriftet worden. ➤ Falls diese Mulde der Straßenentwässerung dient, ist sie als Verkehrsfläche auszuweisen.</p>	<p>Die Festsetzung Straßenverkehrsfläche wird auf die Mulde ausgeweitet.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>22.12 <u>Kleingartenanlage</u></p> <p>In der Planzeichnung fehlt oberhalb des Bolzplatzes das Planzeichen für „Kleingärten“. Darüber hinaus ist die Fläche im städtebaulichen Konzept gar nicht berücksichtigt worden.</p> <p>➤ Das Zeichen ist entsprechend einzupflegen. Es wird empfohlen, auch im städtebaulichen Konzept einen Hinweis auf die geplante Nutzung dieser Fläche aufzunehmen.</p>	<p>Das Planzeichen wird in die Legende aufgenommen und die Fläche im städtebaulichen Konzept dargestellt.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>22.13 <u>Breite der Eingrünung der Stellplätze</u></p> <p>Aus der Planzeichnung ist die Breite der Eingrünung der Stellplätze nicht zu entnehmen.</p> <p>➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert eine Breite von mindestens 2,00 m für Pflanzung von Bäumen und Sträuchern. Bei schmaleren Flächen passt dort nur eine maximal kniehohe Bepflanzung an den Standort.</p>	<p>Es erfolgt aufgrund des in der Abstimmung befindlichen Entwässerungskonzeptes mit offenen Versickerungsmulden für die Straßenentwässerung eine Umplanung in dem Bereich der Parkplätze im südlichen Einfahrtsbereich des Schärenwegs geben. Die dann geplante Bepflanzung wird in einer Breite von 3 m vorgesehen und im B-Plan bemaßt.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>
<p>22.14 <u>Wegeflächen</u></p> <p>In der Planzeichnung sind Flächen mit Wegeverbindungen als „Verkehrsgrün“ bzw. auch als „öffentliche Grünfläche“ ausgewiesen. Die Bezeichnung „Verkehrsgrün“ ist unklar und findet sich in der Begründung nicht wieder.</p> <p>➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert, dass diese Flächen als Verkehrsfläche festgesetzt werden. Sie haben eine konkrete (Verbindungs-)Funktion. Als gewidmete öffentliche Wege würden sie auch eine Beleuchtung bekommen, was hier wünschenswert ist.</p>	<p>Die Festsetzungen der Verkehrsflächen werden mit dem Bereich Stadtgrün und Verkehr erörtert und geändert. Die Flächen mit Verbindungsfunktion werden als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Geh- und Radweg festgesetzt. Zur besseren Lesbarkeit und zum besseren Verständnis des Planes auch für die Bürger:innen werden die größeren straßenbegleitenden, vorhandenen begrünt Flächen, die in ihrem Bestand nicht verändert werden, als Verkehrsgrün festgesetzt.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>22.15 <u>Straßenquerschnitt B-B.</u></p> <p>Dem auf der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Querschnitt B-B ist nicht zu entnehmen, dass das Parken dort wechselseitig erfolgt. Anders ist die gewählte Querschnittsbreite jedoch hinsichtlich Begegnungsverkehre nicht ausreichend.</p> <p>➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr empfiehlt eine ent-</p>	<p>In der Darstellung und Beschreibung wird das wechselseitige Parken aufgenommen.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
sprechend eindeutige Darstellung bzw. Beschreibung.		
<p><u>22.16 Straßenquerschnitt D-D</u> Beim Querschnitt D-D beträgt die Breite der Längsparkplätze lediglich 2,00 m und die verbleibende Fahrgasse lediglich 3,50 m. ➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert, die Breite der Längsparkplätze –wie im Querschnitt B-B- auf 2,50 m und die verbleibende Fahrgasse –ebenfalls wie im Querschnitt B-B- auf 4,00 m zu erhöhen.</p>	<p>Die Breite der Längsparkplätze wird auf 2,25 m erhöht. Dies wird als ausreichend angesehen, da der Gehweg oder Muldenfläche an die Parkplätze angrenzt und damit ausreichend Platz zum Aus- und Einsteigen ist, was im Querschnitt B-B durch die hier fehlenden Gehwege nicht der Fall ist. In Abstimmung mit dem Bereich Stadtgrün und Verkehr wurde ein neuer Querschnitt D-D entwickelt mit nur einem Gehweg auf der östlichen Straßenseite parallel zu den Mehrfamilienhäusern und Versickerungsmulden auf der westlichen Straßenseite. Die Fahrbahnbreite bleibt bei Querschnitt D-D in den Bereichen wo Parken stattfindet auf 3,50 m. Der Schärenweg „neu“ mit der Fahrgasse von 4,00 m ist eine Mischverkehrsfläche, die sich Fußgänger und Kfz-Verkehr teilen müssen. Im Querschnitt B-B ist ein Gehweg vorhanden, sodass hier eine Fahrbahnbreite für ausschließlich den Kfz-Verkehr von 3,50 m ausreichend ist.</p>	teilweise berücksichtigen
<p><u>22.17 Blickrichtung Querschnitt C-C</u> Die gewählte Pfeil-Blickrichtung des Querschnitt C-C stimmt nicht mit der nachrichtlichen Darstellung des Querschnitts überein. ➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr regt eine entsprechende Korrektur an.</p>	Die Planzeichnung wird korrigiert.	berücksichtigen
<p><u>22.18 Darstellung Verkehrsfläche</u> Aus der Planzeichnung geht aus hiesiger Sicht nicht das Erfordernis hervor, die öffentlichen Parkplätze als „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ festsetzen zu müssen. ➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr empfiehlt, die öffentlichen Parkplätze als „Verkehrsfläche“ festzusetzen.</p>	Die Planzeichnung wird korrigiert.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>22.19 <u>Erschließung Stellplätze östlichen Mehrfamilienhäuser</u> Die Stellplätze für die östlichen Mehrfamilienhäuser / Studierenden-Wohnen befinden sich zwischen den Häusern und der Bahnlinie. Es ist den Plänen nicht zu entnehmen, wie diese erschlossen sind. ➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert eine entsprechende Klar- und Darstellung.</p>	<p>Die Erschließung der Stellplätze erfolgt über Zufahrten vom Schärenweg aus. Dies wird im städtebaulichen Konzept ergänzt und in der Begründung textlich beschrieben.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>22.20 <u>Breite nördlicher Straßenteil Schärenweg</u> Die Verkehrsflächenbreiten sind im nördlichen Straßenteil weder für die Fahrbahn, noch für die Parkplätze festgesetzt. ➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert eine entsprechende Klar- und Darstellung.</p>	<p>Eine Bemaßung wird in die Planzeichnung eingefügt.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>22.21 <u>Breite Privatwege Reihenhäuser</u> Die geplanten Reihenhäuser sollen 3,00 m breite Privatwege zwischen den Häuserreihen erhalten, die u.a. zum Erreichen der privaten Stellplätze dienen sollen. ➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr weist darauf hin, dass die erforderliche Rückstoßfläche zum Ein- und Ausparken gemäß Garagenverordnung nicht ausreicht.</p>	<p>Die Breite der Privatwege der Reihenhäuser wird auf 4,00 m erhöht. Diese Breite der Fahrgasse ist bei einer Anordnung der Stellplätze zur Fahrgasse von 63° / 70 gon ausreichend.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>22.22 <u>Angaben Wohneinheiten</u> In der Begründung u.a. auf den Seiten 14 und 25 finden sich teilweise widersprüchliche Angaben hinsichtlich der geplanten WE aus den Doppelhäusern. Auch ist u.E. die Definition hinsichtlich der aus 200 „Plätzen“ im Studierenden-Wohnheim resultierenden WE nicht eindeutig. ➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr empfiehlt eine entsprechende Konkretisierung.</p>	<p>Die Angaben zu den geplanten Wohneinheiten werden vereinheitlicht.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>22.23 <u>Tiefgaragenzufahrt und Anzahl Stellplätze und öffentliche Parkplätze</u> Auf Seite 17 der Begründung werden Angaben zu den Stellplätzen gemacht. Es wird erläutert, dass das Studie-</p>	<p>Gemäß des Entwurfs der Stellplatzsatzung beträgt der Stellplatzschlüssel für Wohnen 0,7 bis 1,0 Stellplätze pro</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>renden-Wohnheim über eine Tiefgarage verfügen soll. Eine präzise Anzahl von privaten Stellplätzen und öffentlichen Parkplätzen wird nicht genannt.</p> <p>➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert, die Lage der Tiefgaragenzufahrt in der Planzeichnung darzustellen und einen Schlüssel für Besucherparkplätze festzulegen. Darüber hinaus geht die Straßenverkehrsbehörde von einem Stellplatzschlüssel von 1,5 / WE aus.</p>	<p>Wohneinheit, für Studentenwohnen 1:6.</p> <p>Da der Stellplatznachweis für das Studentenwohnheim voraussichtlich vermindert wird (vgl. Punkt 12.3) kann auf eine Unterbringung der notwendigen Stellplätze des Studentenwohnheims in einer Tiefgarage verzichtet werden.</p> <p>Aussagen zu den Besucherparkplätzen finden sich unter Punkt 15.6.</p>	
<p><u>22.24 Darstellung Fläche Pumpwerk</u></p> <p>Auf Seite 18 der Begründung wird erläutert, dass die Lage eines erforderlichen Pumpwerkes noch festzulegen ist.</p> <p>➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert die Darstellung der dafür erforderlichen Fläche in der Planzeichnung.</p>	<p>Die Entsorgungsbetriebe Lübeck haben sich im Rahmen der § 4.1-Beteiligung zum Standort des Pumpwerkes geäußert und der Standort wird in die Planzeichnung aufgenommen.</p>	berücksichtigen
<p><u>22.25 Kosten für aktive Lärmschutzmaßnahmen</u></p> <p>Die Begründung geht auf Seite 24 unter Pkt. 5.5.4 darauf ein, dass eine Nachbeauftragung der Lärmschutzuntersuchung für den geplanten Bolzplatz erfolgen muss.</p> <p>➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert vorsorglich einen Hinweis im B-Plan (Planzeichnung und Begründung), dass etwaige aktive Lärmschutzmaßnahmen (dies betrifft auch die unter Pkt. 5.3.4.2 der Schalltechnischen Untersuchung beschriebene Möglichkeit, „z.B. eine massive Brüstung auf dem Parkdeck und absorbierende/abschirmende Maßnahmen im Bereich der Ladezone umzusetzen“) zukünftig in der Zuständigkeit des Investors liegen.</p>	<p>Der Lärmschutz erfolgt durch passive Maßnahmen. Das Erfordernis, dass aus Bahn- und Straßenlärm resultiert ist ausreichend, um vor dem Lärm welcher vom Parkdeck ausgeht zu schützen.</p>	nicht berücksichtigen
<p><u>22.26 Erschließungskosten</u></p> <p>Auf Seite 32 der Begründung werden Kosten für die Umsetzung der Planung aufgeführt. Es wird erläutert, dass Kosten für die Erschließung des Plangebietes anfallen werden.</p> <p>➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert eine textliche Ergänzung dahingehend, dass die Erschließungskosten von einem Investor zu tragen sind.</p>	<p>Es wird mit den Liegenschaften abgestimmt wie das Gebiet erschlossen werden soll. Entweder erfolgt dies durch die KWL oder das Grundstück bzw. Grundstücksteile werden mit Erschließungserfordernis ausgeschrieben.</p>	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>22.27 <u>Tempo-30-Zone</u></p> <p>Das zukünftige Baugebiet liegt (bereits jetzt) in einer Tempo-30-Zone.</p> <p>➤ Die Straßenverkehrsbehörde empfiehlt, die Ausweisung als Tempo-30-Zone nicht in die Begründung aufzunehmen, weil dann bei einer etwaigen zukünftigen Änderung dieser Zone auch der B-Plan geändert werden müsse.</p>	<p>Die Begründung gibt die Ziele der Planung an, hier ist dies die Ausweisung einer Tempo-30-Zone.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

09.13.00 - PLANZEICHNUNG

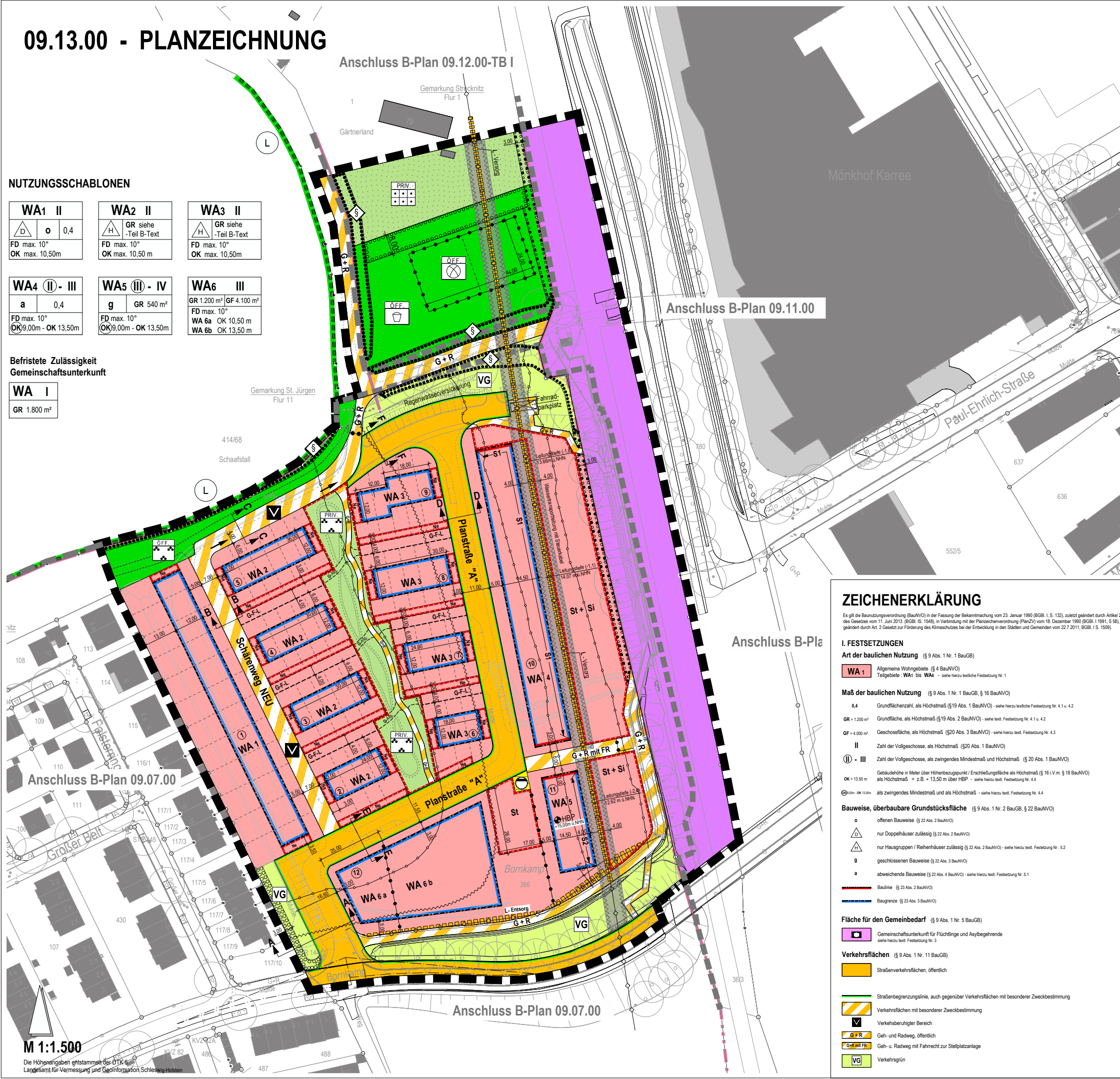
Anschluss B-Plan 09.12.00-TB I

NUTZUNGSSCHABLONEN

WA1 II FD max. 10° OK max. 10,50m	WA2 II GR siehe -Teil B-Text FD max. 10° OK max. 10,50 m	WA3 II GR siehe -Teil B-Text FD max. 10° OK max. 10,50m
WA4 II - III a 0,4 FD max. 10° OK 9,00m - OK 13,50m	WA5 III - IV g GR 540 m² FD max. 10° OK 9,00m - OK 13,50m	WA6 III GR 1.200 m² GF 4.100 m² FD max. 10° WA 6a OK 10,50 m WA 6b OK 13,50 m

Befristete Zulässigkeit Gemeinschaftsunterkunft

WA I GR 1.800 m²



M 1:1.500
Die Höhenangaben entstammen der DTK 6
Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Schleswig-Holstein

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), in Verbindung mit der Planzeichnerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Art. 2 Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011, BGBl. I S. 1509).

- I. FESTSETZUNGEN**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
 - WA 1** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Teilgebiete: WA 1 bis WA 6 - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 1
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 16 BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§ 19 Abs. 1 BauNVO) - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 4.1 u. 4.2
 - GR = 1.200 m² Grundfläche, als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauNVO) - siehe textl. Festsetzung Nr. 4.1 u. 4.2
 - GF = 4.000 m² Geschossfläche, als Höchstmaß (§ 20 Abs. 3 BauNVO) - siehe hierzu textl. Festsetzung Nr. 4.3
 - II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
 - II - III Zahl der Vollgeschosse, als zwingendes Mindestmaß und Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
 - Gebäudehöhe in Meter über Höhenbezugspunkt / Erschließungsfläche als Höchstmaß (§ 16 IV m. § 18 BauNVO) als Höchstmaß = z.B. = 13,50 m über HBP - siehe hierzu textl. Festsetzung Nr. 4.4
 - OK = 13,50 m als zwingendes Mindestmaß und als Höchstmaß - siehe hierzu textl. Festsetzung Nr. 4.4
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, § 22 BauNVO)
 - o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - △ nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - h nur Hausgruppen / Reihenhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO) - siehe hierzu textl. Festsetzung Nr. 5.2
 - g geschlossenen Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
 - a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) - siehe hierzu textl. Festsetzung Nr. 5.1
- Baulinie** (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Fläche für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO)
 - Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbewerber (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO) - siehe hierzu textl. Festsetzung Nr. 3
- Verkehrsfächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
 - Straßenverkehrsfächen, öffentlich
 - Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsfächen mit besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsfächen mit besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrshublotiger Bereich
 - Geh- und Radweg, öffentlich
 - Geh- u. Radweg mit Fahrrecht zur Stellplatzanlage
 - Verkehrsgrün

- Flächen für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauNVO)
 - Versorgungsfläche Abwasser
 - Pumpstation
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO)
 - Leitung unterirdisch (Wassertransportleitung, Abwasserleitung)
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)
 - Öffentliche Grünfläche, Grün- und Wegeverbund
 - Bolzplatz öffentlich
 - Spielplatz öffentlich
 - Private Grünfläche - siehe hierzu textl. Festsetzung Nr. 10.1
 - Private Dauerkleingärten
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)
 - Bereich für Lärmschutzvorkehrungen an Gebäuden - siehe hierzu textl. Festsetzung Nr. 9.1 - 9.2
 - Abgrenzung des Nacht-Beurteilungspegel 50 dB(A) - siehe hierzu textl. Festsetzung Nr. 9.3
 - Maßgebliche Außenlärmpegel (MALP) nach DIN 4109
 - Abgrenzung der nachrichtlichen Lärmpegelbereiche - siehe hierzu textl. Festsetzung Nr. 9.1
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO) - siehe hierzu textl. Festsetzung Nr. 10.6 - 10.7
 - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. b BauNVO) - siehe hierzu textl. Festsetzung Nr. 10.8
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO) - siehe hierzu textl. Festsetzung Nr. 10.5, 10.7
- II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN** (§ 9 Abs. 6 BauNVO)
 - Umgrenzung von Schutzgebieten i. S. des Naturschutzrechts, hier Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG)
 - Bahnanlagen (planfestgestellt)
 - Gesetzlich geschütztes Biotop, hier Knick (§ 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauNVO)
 - Ne / St / Si Zweckbestimmung
 - Ne = Nebenanlagen - siehe hierzu textl. Festsetzung Nr. 7.1, 7.2, 7.3
 - St = Stellplätze - siehe hierzu textl. Festsetzung Nr. 7.4, 10.3
 - St + Si = Stellplätze und Regenwasser-Verankerungsflächen - siehe hierzu textl. Festsetzung Nr. 7.4, 10.3
 - Gemeinschaftsgrünfläche - siehe hierzu textl. Festsetzung Nr. 7.6
 - Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten (G-F-L) für die anliegenden Grundstücke und einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO) - siehe hierzu textl. Festsetzung Nr. 8.1
 - Mit Gehrecht für die Allgemeinheit (G-A) für die Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO) - siehe hierzu textl. Festsetzung Nr. 8.2
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO) - siehe hierzu textl. Festsetzung Nr. 8.3
 - L-Versorg Leitungsrecht zugunsten Versorgungsträger - siehe hierzu textl. Festsetzung Nr. 8.4
 - L-Entsorg Leitungsrecht zugunsten Entsorgungsträger - siehe hierzu textl. Festsetzung Nr. 8.4
 - Umgrenzung von Flächen die von Bebauung freihalten sind hier: Schutzstreifen (8,00 m) für Wassertransportleitung - siehe hierzu textl. Festsetzungen Nr. 8.3
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauNVO)
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
 - Öffentl. Parkplätze innerhalb der öff. Verkehrsflächen (Konkretisierung im Rahmen der Ausbauplanung)
 - Sichtdreiecke
 - Höhenbezugspunkt - Vorhandene Geländeoberfläche in Metern ü. Normalhöhennull (NHN) - siehe textl. Festsetzung Nr. 4.4
 - Grundstücksgrenze in Aussicht genommen (Vorschlag)
 - Bemaßung - Angaben in Meter
 - Nummerierung Bauflücher in den Allgemeinen Wohngebieten
 - Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne
- PLANGRUNDLAGE**
 - Flurstücksgrenzen (vorhanden)
 - künftig entfallende Flurstücksgrenze
 - vorhandene Bebauung
 - Flurgrenzen
 - Flurstücksnummern
 - Böschungen
 - Baumstandorte, Bestand

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 09.13.00 BORNKAMP / SCHÄRENWEG

BEBAUUNGSPLAN 09.13.00

Anlage 6

- Bornkamp / Schärenweg -**Teil B - Text****Fassung zur öffentlichen Auslegung und zur förmlichen Beteiligung der Behörden/
Stand: 18.09.2020****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 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- 1.2 In den Teilgebieten WA 1 bis WA 3 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 In den Teilgebieten WA 1 bis WA 3 können Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucherverkehr ausgeht.
- 1.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.

2. Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 2.1 In den Teilgebieten WA 3 und WA 6 ist eine Wohnnutzung erst dann zulässig, wenn in den Teilgebieten WA 4 und WA 5 eine durchgängig mindestens 9 m hohe Bebauung mit Abständen von max. 12 m zwischen den Gebäuden errichtet worden ist.

3. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 3.1 Auf der in der Nebenzeichnung festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf ist befristet bis zum 31.12.2023 eine Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende zulässig einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätzen.

**4. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, §§ 16 – 22 BauNVO)**

- 4.1 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 5.2.
- 4.2 Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Terrassen und Balkonen um bis zu 30 % überschritten werden.
Im Teilgebiet WA 1 darf die zulässige Grundfläche insgesamt durch die Grundflächen

der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen jeweils um bis zu 70 % sowie in den Teilgebieten WA 2 und WA 3 jeweils um bis zu 80 % überschritten werden.

- 4.3 Bei der Bestimmung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.
- 4.4 Als Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen ist jeweils die Höhenlage der fertig ausgebauten, öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Erschließungsfläche maßgebend. Gebäude, die länger als 20 m sind, können der Höhenentwicklung der Erschließungsfläche angepasst werden. Für das Teilgebiet WA 5 sind die Gebäudehöhen auf die festgesetzte Geländehöhe von 15,0 m über NHN zu beziehen.

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

- 5.1 Für das Teilgebiet WA 4 gilt folgende abweichende Bauweise „a“: Die Länge der Gebäude darf 70 m (gemessen parallel zur straßenseitigen Baugrenze) nicht überschreiten.
- 5.2 In den Teilgebieten WA 2 und WA 3 sind nur Reihenhäuser mit einer Breite von jeweils mindestens 5,5 m und einer Tiefe von höchstens 12,0 m zulässig.
- 5.3 In den Teilgebieten WA 4 und WA 5 ist ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone um bis zu 2,0 m auf bis zur Hälfte der jeweiligen Außenwandlänge zulässig. Im Teilgebiet WA 6 ist dies nur jeweils an der östlichen und südlichen Baugrenze zulässig.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 6.1 Im Teilgebiet WA1 sind je Doppelhaus höchstens zwei Wohnungen und in den Teilgebieten WA 2 und WA 3 ist je Reihnhaus höchstens eine Wohnung zulässig.

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

- 7.1 In den Teilgebieten WA 1 und WA 4 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auf den straßenseitigen Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5,0 m (gemessen ab Straßenbegrenzungslinie) unzulässig. Im Teilgebiet WA 6 gilt dies in einer Tiefe von 3,0 m. Ausgenommen sind Standplätze für Abfallbehälter, Fahrradstellplätze (auch mit Überdachungen) oder niedrige Fahrradboxen.
- 7.2 Im Teilgebiet WA 1 sind Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.
- 7.3 In den Teilgebieten WA 2 und WA 3 sind oberirdische Garagen und Carports unzulässig. Stellplätze sind vor den Häusern anzuordnen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in den für Nebenanlagen gekennzeichneten Flächen zulässig.

- 7.4 In den Teilgebieten WA 4, WA 5 und WA 6 sind Stellplätze nur in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.
- 7.5 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO müssen einen seitlichen Abstand von mind. 0,5 m zu öffentlichen Flächen (öffentliche Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen), zu den privaten Erschließungen der Teilgebiete WA 2 und WA 3 und zur privaten Grünfläche zwischen diesen Teilgebieten einhalten und sind zu diesen Flächen einzugrünen (siehe auch 10.2).
- 7.6 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.
- 7.7 Die private Grünfläche zwischen den Teilbereichen WA 2 und WA 3 ist Gemeinschaftsanlage im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB. Sie ist den Grundstücken der Teilbereiche WA 2 und WA 3 für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers zugeordnet.

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

- 8.1 Die mit „G-F-L“ bezeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger, der gemeinschaftlichen Nutzung durch die Anlieger und mit Gehrechten für die Allgemeinheit zu belasten und grundbuchlich zu sichern.
- 8.2 Die mit „G_{Allg.}“ bezeichneten Flächen, sind mit Gehrechten für die Allgemeinheit zu belasten und grundbuchlich zu sichern.
- 8.3 Die als Leitungsrecht (L-Versorgungsträger) gekennzeichnete Trasse der Wassertransportleitung ist mit Leitungsrechten zugunsten des für den Betrieb der Wassertransportleitung zuständigen Unternehmensträgers zu belasten und grundbuchlich zu sichern. Es ist ein Schutzstreifen mit jeweils 4 m östlich und westlich der hier verlaufenden Wassertransportleitung inkl. Steuerkabel einzuhalten. Innerhalb des Schutzstreifens sind Nebenanlagen und tiefwurzelnde Bepflanzungen unzulässig. Bei einer Überbauung mit Überfahrten oder Stellplätzen ist eine Regelüberdeckung von 1,2 m einzuhalten. Die Schutzstreifenbreite ist frei und für den zuständigen Unternehmensträger zugänglich zu halten.
- 8.4 Die als Leitungsrecht (L- Entsorgungsträger) gekennzeichnete Trasse für das Abwasserdruckrohr ist mit Leitungsrechten zugunsten des für den Betrieb des Abwasserdruckrohrs zuständigen Unternehmensträgers zu belasten und grundbuchlich zu sichern. Es ist ein Schutzstreifen mit jeweils 2 m nördlich und südlich der hier verlaufenden Druckrohrleitung einzuhalten. Innerhalb des Schutzstreifens sind Nebenanlagen und tiefwurzelnde Bepflanzungen unzulässig.

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

- 9.1 Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Januar 2018, siehe Hinweis C) aufweisen, die sich gemäß Kap. 7.1 der DIN 4109-1 aus der Differenz zwischen dem maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) und

einem Korrekturwert für die jeweilige Raumart (K_{Raumart}) ergeben. Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist der Nebenzeichnung 2 zu entnehmen.

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliche Räume sind 30 dB als Korrekturwert K_{Raumart} gemäß Kap. 7.1 der DIN 4109 in die Berechnung einzustellen. Für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien beträgt der Korrekturwert 25 dB; für Büroräume und ähnliche Räume 35 dB.

Geringere Schalldämm-Maße können im Einzelfall zugelassen werden, sofern sich aus den für das konkrete Objekt berechneten maßgeblichen Außenlärmpegeln (z.B. aufgrund von Gebäudeabschirmungen durch andere Gebäude innerhalb des Plangebietes oder aufgrund der Ausrichtung der betreffenden Außenwand zu einer lärmabgewandten Seite) geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben.

Der Nachweis der Anforderungen an die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile ist gemäß Kap. 4.4 der DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Ausgabe Januar 2018, siehe Hinweis C) zu führen.

In den Teilgebieten WA 4 und WA 5 sind Räume, die zum ständigen Aufenthalt dienen (Büro, Wohn- und Schlafzimmer), zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren.

Hiervon kann abgewichen werden, sofern die betreffenden Räume an den mit „S1“ und „S2“ gekennzeichneten Fassaden keine zu öffnenden Fenster aufweisen oder durch besondere Fensterkonstruktionen wie vorgehängte Scheiben sichergestellt wird, dass in einem Abstand von 0,5 m vor den zu öffnenden Fenstern der Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm von 40 dB für zum Schlafen geeignete Räume bzw. von 45 dB für sonstige Aufenthaltsräume nicht überschritten wird.

- 9.2 In den Teilgebieten WA 4 und WA 5 sind Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) an den mit „S1“ und „S2“ gekennzeichneten Gebäudeseiten unzulässig. Hiervon kann abgewichen werden, wenn die betreffenden Wohnungen zugleich über einen Außenwohnbereich zu einer anderen, lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen, oder wenn diese an der mit „S2“ gekennzeichneten Gebäudeseite durch verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) so geschützt werden, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenwohnbereich ein Beurteilungspegel tags von 55 dB(A) nicht überschritten wird.
- 9.3 Ab einem Außengeräuschpegel von 50 dB(A) (siehe Nebenzeichnung 2) ist der erforderliche hygienische Luftwechsel für Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Maßnahmen sicherzustellen. Hierauf kann verzichtet werden, sofern sich aus Gebäudeabschirmungen durch andere Gebäude innerhalb des Plangebietes oder der Lage der Räume zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite geringere Außengeräuschpegel ergeben.

10. Gestaltung von Grünflächen, Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a und Nr. 25b BauGB)

- 10.1 Die private Grünfläche zwischen den Teilgebieten WA 2 und WA 3 dient der Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers der beiden Teilgebiete (siehe 11.5). Sie ist

zugleich Fläche für Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB für alle Grundstücke der Teilgebiete WA 2 und WA 3. Die Retentions- und Versickerungsmulden sind naturnah anzulegen. Die umliegenden offenen Flächen sind als magere Wiesenflächen herzustellen und extensiv zu pflegen. Die auch für die Öffentlichkeit nutzbaren Wege (siehe 8.2) sind in einer Breite von 1,5 m in wassergebundener Bauweise auszuführen. In den Randbereichen zu den Teilbereichen WA 2 und WA 3 sind mindestens 5 Strauchgruppen von mindestens 8 qm aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (siehe Pflanzliste 10.7) zu pflanzen. In den höher gelegenen Bereichen entlang des Weges und zu den Verkehrsflächen im Norden und Süden sind mindestens 8 hochstämmige Obstgehölze (siehe Pflanzliste 10.7) zu pflanzen.

10.2 Folgende Grundstücksgrenzen sind mit 0,8 m bis 1,5 m hohen Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste 10.7 einzugrünen. Der Pflanzmittelpunkt der Hecken muss jeweils einen Mindestabstand von 75 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. (siehe auch 17.1)

- Im Teilgebiet WA 1 die westliche Grundstücksgrenze zur Bestandsbebauung und die äußeren Grenzen, die im Norden an die festgesetzte öffentliche Grünfläche und im Osten und Süden an Verkehrsflächen und Straßenbegleitgrün angrenzen.
- In den Teilgebieten WA 2 und 3 die äußeren Grenzen, die an die festgesetzte private Grünfläche, an Verkehrsflächen und an die Zuwegungen der südlich liegenden Reihenhauszeilen angrenzen. Je Reihenhauszeile sind einheitliche Straucharten zu verwenden.
- In den Teilgebieten WA 4, WA 5 und WA 6 die äußeren Grenzen zur Planstraße A und zu den angrenzenden öffentlichen Wegen.
- Das Grundstück für die Pumpstation mit einer mindestens 1,2 m hohen Hecke an den äußeren Grenzen zur Planstraße A, zum Teilgebiet WA 5 und zum angrenzenden privaten Stellplatz.

10.3 Private oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind an den Außenkanten mit mindestens 1,0 m hohen Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste 10.7 einzugrünen.

Alle Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 5 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste 10.7 mit einem Stammumfang von mindestens 18 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.

10.4 Sofern Abfallbehälter nicht in Gebäuden oder Nebenanlagen integriert werden, sind ihre Standflächen an den Außenkanten mit mindestens 1,0 m hohe Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste 10.7 oder durch berankte Einfassungen einzugrünen.

10.5 Die auf dem WA 4 Grundstück parallel zur Bahnlinie und östlich des Spiel- und Bolzplatzes vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist artgleicher Ersatz zu pflanzen. Die Gehölzflächen sind mit Gehölzen gemäß Pflanzliste 10.7 zu ergänzen.

- 10.6 Auf der Fläche des Anpflanzgebots nördlich des Bolzplatzes ist ein 8 m breiter, gestuft aufgebauter Gehölzstreifen mit standortgerechten, heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste 10.7 anzulegen. Es sind mindestens 6 Bäume gemäß Pflanzliste 10.7 zu integrieren. Es sind Gehölze zu wählen, die nicht in der Giftpflanzenliste vom GUV (GUV-SI 8018) stehen. Innerhalb des Schutzstreifens für die Wassertransportleitung sind nur flachwurzeln Gehölze zu verwenden. Zwischen der östlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Großer Belt und der Entwässerungsmulde ist eine 3 m breite freiwachsende Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen gemäß Pflanzliste 10.7 zu pflanzen.
- 10.7 Für die Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen gemäß den Festsetzungen 10.1 bis 10.6 sind standortgerechte und heimische Gehölze der nachfolgend aufgeführten Arten (oder vergleichbarer Arten) und Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume: Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe oder Solitär mindestens 4 x verpflanzt, 175 cm Höhe

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),
- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),
- Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*),
- Hain-Buche (*Carpinus betulus*),
- Walnuss (*Juglans regia*),
- Vogelkirsche (*Prunus avium*),
- Föhre (*Pinus sylvestris*),
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
- Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*),
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*, nicht für die Spielplatzgestaltung geeignet),
- Winter-Linde (*Tilia cordata*),
- Sommer Linde (*Tilia platyphyllos*),

- Obstgehölze: Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm, gemessen in 1 m Höhe, alte Sorten z.B. Apfelbäume: Weißer Klarapfel, Juwel/Ruhm aus Kirchwerder, Seestermüher Zitronenapfel, Gravensteiner, Holsteiner Cox, Gelbe Schleswiger Renette, Finkenwerder Herbstprinz, Altländer Pfannkuchenapfel

Sträucher: mindestens 3 x verpflanzt (3 x v.), 125-150 cm, flächige Pflanzung, Abstand zwischen den Pflanzen von 1,50 m bis 2,00 m

- Kornelkirsche (*Cornus mas*),
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
- Hasel (*Corylus avellana*),
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*, nicht für die Spielplatzgestaltung geeignet),
- Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*),
- Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*, nicht für die Spielplatzgestaltung geeignet),
- Holunder (*Sambucus nigra*),
- Schlehe (*Prunus spinosa*),
- Hundsrose (*Rosa canina*),
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*, nicht für die Spielplatzgestaltung geeignet),
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*, nicht für die Spielplatzgestaltung geeignet).

Sträucher für die private Grünfläche in zum Teil staunassen Bereichen, flächige Pflanzung, Abstand zwischen den Pflanzen von 1,00 und 1,50 m

- Ohrweide (*Salix aurita*), 2 x v., 40-60 cm,
- Purpur-Weide (*Salix purpurea*), 2 x v., 60-100 cm,
- Korb-Weide (*Salix viminalis*), 2 x v., 100-150 cm.

Laubholzhecken (geschnitten) zur Grundstückseinfriedung sind aus folgender Liste auszuwählen:

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Heckenpflanzen, 2 x v, 80-100 cm

Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Heckenpflanzen, 2 x v, 80-100 cm

Liguster (*Ligustrum vulgare*), Büsche, 2 x v, 60-100 cm

Pflanzdichte: mind. 2 Stck./lfdm bei 1-reihiger Pflanzung

- 10.8 Auf den festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Gehölze und Knicks dauerhaft zu erhalten und die Knicks entsprechend der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (2017) zu pflegen. Bei Abgang ist artgleicher Ersatz zu pflanzen.

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

- 11.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind vollständig dauerhaft zu begrünen. Bei der Ausbildung von Staffelgeschossen ist nur die Dachfläche des Staffelgeschosses zu begrünen. Mit der Dachbegrünung ist ein Abflussbeiwert von kleiner oder gleich 0,3 einzuhalten. Nebengebäude sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Substratdicke von mindestens 5 cm fachgerecht und dauerhaft zu begrünen.
- 11.2 Private Wegeflächen, auch die Zufahrten der Reihenhäuser in den Teilgebieten WA 2 und WA 3, sowie Stellplätze und ihre Zufahrten etc. sind mit Sickersteinen, mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,25, oder einem in den Rückhalteigenschaften ähnlichem Material herzustellen. Gleiches gilt für Zufahrten zu Tiefgaragen mit Ausnahme der Rampen.
- 11.3 Öffentliche Fußgängerwege sind mit Pflaster mit offener Fuge (Abflussbeiwert von höchstens 0,5) herzustellen.
- 11.4 Von den festgesetzten Abflussbeiwerten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass das anfallende Niederschlagswasser trotzdem vollständig auf den zugeordneten Flächen zurückgehalten, verdunstet und versickert werden kann.
- 11.5 In den Teilgebieten WA 1, WA 4 und WA 5 ist das auf Dachflächen, Terrassen-, Stellplatz- und Wegeflächen sowie auf untergeordneten Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern. Das anfallende Niederschlagswasser der Teilgebiete WA 2 und WA 3 ist auf der privaten Grünfläche zwischen den beiden Teilgebieten zurückzuhalten und zu versickern.
Das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in den straßenbegleitenden Mulden zurückzuhalten und zu versickern. Die Mulden sind so anzulegen, dass ein Befahren nicht möglich ist. Soweit die Mulden nicht mit Rigolen kombiniert sind, sind sie mit Straßenbäumen zu bepflanzen.

- 11.6 In den öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens insgesamt 22 mittel- bis großkronige standortgerechte möglichst heimische Laubbäume gemäß Pflanzliste 10.7 mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe neu zu pflanzen.
- 11.7 Als Maßnahmen zum Artenschutz sind innerhalb und direkt südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf einer vorhandenen Ausgleichsfläche folgende Maßnahmen durchzuführen:
- a) Zur Vermeidung des Tötungstatbestandes für Zauneidechsen muss vor Beginn der Bautätigkeiten in den Monaten April/Mai an der südlichen Böschung des Bornkamps bis hin zur Brücke über die Bahnlinie ein dauerhafter Schutzzaun gegen das Betreten der Fläche und gegen Hunde fachgerecht errichtet werden. Während der Bauphase muss hier zusätzlich temporär ein Reptilienzaun aufgebaut werden. (Der genaue Verlauf des Hundeschutzzaunes ist vor Ort mit der UNB abzustimmen.)
 - b) Als Kompensation für den Lebensraumverlust der Waldeidechse müssen die Grünflächen südlich der Straße Bornkamp und westlich der Bahnlinie eidechsengerecht durch die Einrichtung von Versteckstrukturen (Totholz, Steine) und das Offenhalten von Teilflächen (1 x jährliche Mahd auf mind. 60 % der Fläche) aufgewertet werden.
 - c) Vor Baubeginn und bis Ende September müssen die im Bereich der nördlichen Böschung am Bornkamp gefundenen Waldeidechsen gesammelt und in die schon vorbereitete Ersatzhabitate (siehe b) umgesiedelt werden. Der Reptilienzaun (siehe a) verhindert ein Zurückwandern der Waldeidechsen und schützt die Tiere vor dem Überfahren.
 - d) Als Ausgleich für den Verlust eines Gehölzes werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans neue Gehölze als Fortpflanzungs- und Ruhestätten entwickelt (siehe 10.5 und 10.6). Auf der Ausgleichsfläche südlich des Bornkamps müssen 120 qm Brombeergebüsch aus vor Ort entnommenen Stecklingen entlang des hundesicheren Zauns angelegt und entwickelt werden.

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

12. Fassadenmaterialien

- 12.1 Für die Doppelhäuser im WA 1 sowie für die Reihenhauszeilen in den Teilgebieten WA 2 und WA 3 sind jeweils einheitliche Materialien und Farben zur Fassadengestaltung zu verwenden.

13. Dächer

- 13.1 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10 Grad auszuführen und gemäß Festsetzung 11.1 zu begrünen.
- 13.2 Bei der Aufstellung von Solaranlagen auf Dachflächen darf deren Oberkante 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.

- 13.3 Die tatsächliche Gebäudehöhe (Oberkante Dach) darf durch Aufzugräume um bis zu 2,0 m sowie durch sonstige technische Aufbauten 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 außer Solaranlagen sind räumlich zusammenzufassen und müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m zu den äußeren Dachabschlüssen aufweisen.

14. Sockelhöhe

- 14.1 Im allgemeinen Wohngebiet muss die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) mind. 15 cm und darf max. 30 cm über der dem Bauvorhaben zugeordneten privaten oder öffentlichen Erschließungsfläche liegen. Bezugspunkt ist die Oberkante (Endausbauhöhe) der Mitte der Erschließungsfläche in der Grundstücksmitte.

15. Staffelgeschosse

- 15.1 In den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ist das Geschoss oberhalb des zweiten Vollgeschosses als Staffelgeschoss auszubilden, wobei mindestens eine Außenwand an der Längsseite um mindestens 3 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt ist.
- 15.2 In dem Teilgebiet WA 4 ist oberhalb des dritten 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.
- 15.3 Im Teilgebiet WA 6 ist im Abschnitt b oberhalb des dritten Vollgeschosses jeweils nur ein Staffelgeschoss zulässig, dessen nördliche 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.

16. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

- 16.1 In den Teilbereich WA 1, WA 4 und WA 6 dürfen die Flächen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie ("Vorgärten") nur zu max. 50 % für die Anlage von Zugängen und von Standplätzen für Abfallbehälter sowie im WA 1 auch für Stellplätze, in Anspruch genommen werden. Die nicht versiegelten Teilflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

17. Einfriedungen

- 17.1 An den Grundstücksgrenzen, für die gemäß Festsetzung 10.2 eine Bindung zur Pflanzung von Hecken festgesetzt ist, sind zusätzliche bauliche Einfriedungen nur in Form von durchsehbaren Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,2 m, an der Grenze der Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Pumpstation“ von maximal 1,4 m zulässig. Die baulichen Einfriedungen sind zum Grundstück hin zu orientieren, die Hecke nach außen.

18. Werbeanlagen

- 18.1 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.
- 18.2 Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

III. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

19. Ersatz der Bebauungspläne

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen der folgenden Bebauungspläne außer Kraft:

- 09.07.00 – Bornkamp, Teilbereich II (Wohngebiet),
- 09.11.00 – B 207 neu II, Teilbereich I und
- 09.12.00– Kleingartenanlage Vorrader Straße -, Teilbereich I.

IV. HINWEISE

A Einsichtnahme in die DIN 4109

Die DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau, Teil 1" und die DIN 4109-2 "Schallschutz im Hochbau, Teil 2" (jeweils Ausgabe Januar 2018), auf die in den textlichen Festsetzungen unter Pkt. 9 Bezug genommen wird, liegen zusammen mit diesem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann, zur Einsicht bereit.

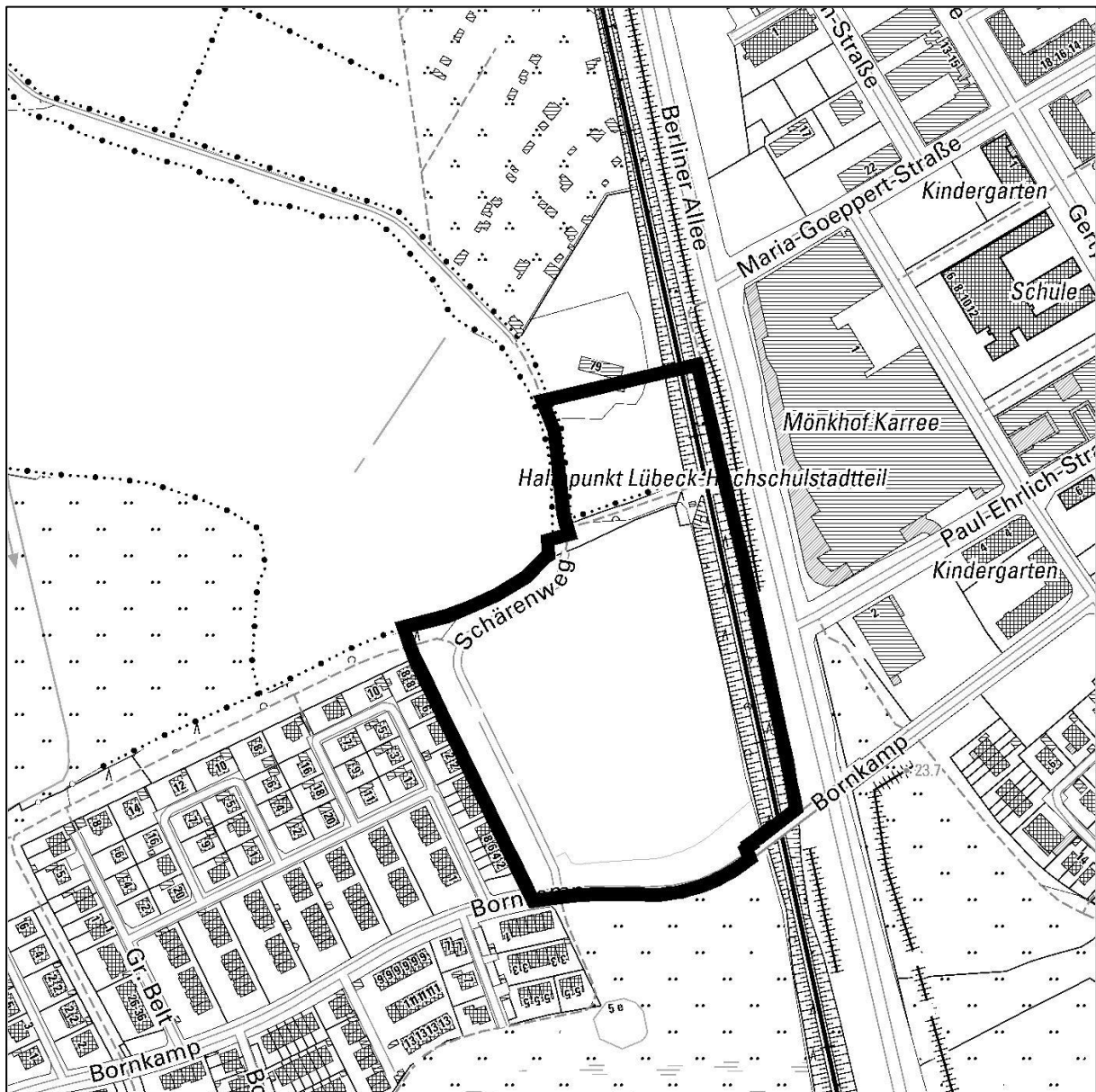
- B
- Wenn bei der Durchführung der Maßnahme Boden vorgefunden wird, der durch seine Beschaffenheit (z. B. Fremdbestandteile, Ölverunreinigungen, Verfärbungen, auffälliger Geruch) eine schädliche Bodenveränderung oder einen Altlastenverdacht vermuten lässt, ist der Bereich Umwelt-, Natur und Verbraucherschutz, untere Bodenschutzbehörde, Tel.: 0451 122-3969, Kronsfordter Allee 2-6, Lübeck, umgehend zu informieren (LBodSchG § 2) und es ist ein altlastenerfahrener Sachverständiger für die weitere Begleitung der Baumaßnahme hinzuzuziehen. Der unteren Abfallentsorgungsbehörde, Kronsfordter Allee 2-6, Lübeck ist unverzüglich der geplante Entsorgungsweg darzulegen. Die tatsächlich vorgenommene Verwertung bzw. Entsorgung dieses Erdaushubes ist durch Vorlage von Begleit- oder Übernahmescheinen nachzuweisen.
 - Die anfallenden Mengen an Erdaushubmassen sind sowohl in der Planung als auch in der Ausführung grundsätzlich nach Mutterboden bzw. nach Unterboden (Baugrubenaushub) zu trennen und zu beurteilen. Dabei ist das Vernichtungsverbot von Mutterboden gem. § 202 BauGB, verbunden mit der gesetzlichen Pflicht zum Schutz des Mutterbodens (BBodSchG § 1), zu beachten.
 - Bodenverdichtungen sind während der Bauarbeiten auf ein Minimum zu beschränken (BBodSchG § 4). Nach Beendigung der Arbeiten sind die natürlichen Bodenfunktionen der vorübergehend genutzten Flächen (z. B. Lager- und Baustelleneinrichtungen) wiederherzustellen.

- C Fallen Abfälle an, die nicht verwertet werden können, so sind diese als Abfälle zur Beseitigung andienungspflichtig an die Entsorgungsbetriebe Lübeck als öffentlichrechtlichem Entsorgungsträger.
- D Aus Gründen des Artenschutzes sind die Eingriffe in Gehölze (inkl. Entfernung der Büsche/Brombeerbestände) gemäß Vorgabe § 39 (5) 2 BNatSchG („Kein Rückschnitt von Gebüsch / Gehölz zwischen 01. März und 30. September“) zwischen 01. Dezember und 29. Februar des Folgejahres durchzuführen.
- E Bei der Planung von u.a. Wegen, Retentionsflächen und Abgrabungen ist ein Abstand von 1,50m zum Kronentraufbereich der bestehenden Gehölze einzuhalten.
- F Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.
- G Östlich des Bolz- und Spielplatzes sind Gehölze zu wählen, die nicht in der Giftpflanzenliste vom Gemeinde-Unfallversicherungsverband (GUV-SI 8018) stehen.
- H Es sind baubegleitende archäologische Untersuchungen vorzusehen. Bei entsprechender Befundlage können dadurch Zeitverzögerungen im Bauablauf eintreten. Der Bereich Archäologie und Denkmalpflege ist rechtzeitig – spätestens jedoch 4 Wochen vorher - vom Baubeginn zu informieren. Sollten dabei Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes erkannt werden, ist gemäß den Bestimmungen des Gesetzes zu verfahren. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass Funde und Befundsituationen nach §15 DSchG SH vor endgültiger Veränderung im vorgefundenen Zustand zu belassen und sofort der Abt. Archäologie zu melden sind.
- I In Bezug auf den Abstand der Bebauung zur Wassertransportleitung müssen bei Vorliegen genauerer Baudetails Absprachen mit dem für den Betrieb der Wassertransportleitung zuständigen Unternehmensträger getroffen werden. Der zuständige Unternehmens-träger behält sich eine Freigabe der Bauvorhaben vor. Während der Bautätigkeit ist sicherzustellen, dass die Wassertransportleitung vor jeglichen Beeinträchtigungen geschützt wird. Bei der Wassertransportleitung DN 500 handelt es sich um ein Leitungssystem mit sehr großer Kapazität an Trinkwasser. Im Falle eines Wasserrohrbruchs ist mit sehr großen Wassermassen und Unterspülungen des Hochbaus zu rechnen. Dieses muss in die Planung einbezogen werden.
- J Erlaubnispflichtig sind folgende Benutzungen des Grundwassers:
- eine Bauwasserhaltung, also das Abpumpen und damit Absenken von Grundwasser zur Trockenlegung der Baugrube und Einleiten des geförderten Wassers in das Grundwasser oder im Ausnahmefall in ein oberirdisches Gewässer
 - das durch Baukörper oder Baugrubenumschließungen verursachte zeitweise oder andauernde Aufstauen, Umleiten und Absenken von Grundwasser
 - das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Baukörper oder Baustoffe, z.B. Hochdruckinjektionen, Bohrpfähle, Fundamente, Gebäude im Grundwasser).
 - Für Grundwasserabsenkungen während der Bauphase sind spätestens acht Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde schriftlich die wasserrechtlichen Erlaubnisse einzuholen.
 - Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist beim Entnehmen von Grundwasser > 5.000 m³ pro Jahr eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls nötig. Dadurch verlängert sich ggf. die Antragsbearbeitung entsprechend.

Bebauungsplan 09.13.00 – Bornkamp / Schärenweg -

Unterlagen zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und förmlichen
Beteiligung der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 18.09.2020



Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung / Planänderung	4
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	4
2.	Ausgangssituation	5
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	5
2.2	Natur und Umwelt	7
2.3	Denkmalschutz und Archäologie	9
2.4	Eigentumsverhältnisse	9
2.5	Bisheriges Planungsrecht	9
3.	Übergeordnete Planungen	10
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	10
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	11
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	11
3.4	Lübeck 2030, Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2019	11
3.5	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept	12
3.6	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	12
3.7	Landschaftsschutzgebiet	12
4.	Ziele und Zwecke der Planung	13
4.1	Städtebauliches Entwurfskonzept	13
5.	Inhalt der Planung	14
5.1	Flächenbilanz	14
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	15
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2.2	Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen	17
5.2.3	Auflösend bedingtes Baurecht und Fläche für den Gemeinbedarf „Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende“	17
5.2.4	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	18
5.2.5	Gemeinschaftsanlage	21
5.3	Erschließung	22
5.3.1	Anbindung an das vorhandene Straßennetz	22
5.3.2	Interne Erschließung	22
5.3.3	Stellplätze, öffentliche Besucherparkplätze, Fahrradstellplätze	23
5.3.4	Öffentliche Widmung der Verkehrsflächen	25
5.3.5	Straßenbegleitgrün	25
5.3.6	Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer	25
5.3.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	27
5.4	Ver- und Entsorgung	28
5.4.1	Schmutzwasser	28

5.4.2	Regenwasser	29
5.4.3	Löschwasserversorgung	31
5.5	Lärmschutz	32
5.5.1	Gewerbelärm	32
5.5.2	Verkehrslärm	33
5.5.3	Schutz gegen Außenlärm	35
5.5.4	Sportlärm	36
5.5.5	Ruhige Gebiete	37
5.6	Erschütterung durch Güterzüge	37
5.7	Grün-, Natur- und Landschaft	38
5.7.1	Private Grünflächen	38
5.7.2	Öffentliche Grünflächen	39
5.7.3	Pflanz- und Erhaltungsbindungen	40
5.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	41
5.9	Gestaltung	41
5.10	Nachrichtliche Übernahme und Hinweise im Bebauungsplan	43
6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	43
6.1	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung	43
6.2	Wohnfolgebedarfe	44
6.2.1	Soziale Infrastruktur	44
6.3	Verkehrliche Auswirkungen	44
6.4	Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur	45
6.5	Auswirkungen auf die Umwelt	45
6.5.1	Auswirkungen auf Natur- und Landschaft	45
6.5.2	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	45
6.5.3	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	49
6.5.4	Berücksichtigung des Hochwasserschutzes	50
6.5.5	Sonstige Umweltauswirkungen	50
6.6	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	50
7.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	51
8.	Finanzielle Auswirkungen	51
9.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	52
9.1	Verfahrensübersicht	52
9.2	Rechtsgrundlagen	53
9.3	Fachgutachten	53

Anlagen:

- Städtebaulicher Entwurf Variante C, Stand 09/2020
- Entwurf Bebauungsplan 09.13.00, Stand 09/2020
- Entwurf textliche Festsetzungen, Stand 09/2020

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil St. Jürgen, Stadtbezirk Strecknitz. Es umfasst die zwischen dem Bahnhalteteil Hochschulstadtteil und der Wohnsiedlung Bornkamp gelegene Freifläche, die heute in Teilen mit Containern für eine Flüchtlingsunterkunft bestanden ist, sowie Teile des nördlich angrenzenden Kleingartengeländes. Abweichend vom Aufstellungsbeschluss soll auch eine Teilfläche des durch den Kleingartenverein Vorrader Straße genutzten Fläche in den Geltungsbereich einbezogen werden, da hier ein Spiel- und Bolzplatz für die Bewohner des Wohngebietes Bornkamp angelegt werden soll.

Begrenzt wird das ca. 5,1 ha große Plangebiet

- im Osten durch die B207 neu,
- im Süden durch die Straße Bornkamp,
- im Westen durch die östliche Grenze der Grundstücke Großer Belt 2 - 16 und Falstering 2 - 8a und
- im Norden durch das Gelände des Vereinsheims des Kleingartenvereins Vorrader Straße.

Der Geltungsbereich umfasst im Einzelnen die folgenden Flurstücke: Teile des Flurstücks 386, das Flurstück 20/11 und Teile des Flurstücks 1 aus Flur 1 der Gemarkung Strecknitz.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung / Planänderung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Wohngebietes für unterschiedliche Nutzergruppen (allgemeines Wohnen, Studierenden- und Flüchtlingswohnen) auf bisher brachliegenden Teilflächen des Wohngebietes Bornkamp. Auf der Fläche war bisher ein Sportplatz vorgesehen. Mit der Aufgabe der Planungen für einen Sportplatz kann auch der zugehörig geplante Lärmschutz entfallen.

Unter Berücksichtigung des dringenden Wohnbedarfs der Hansestadt Lübeck wird von einer gemäß Aufstellungsbeschluss zu prüfenden Ansiedlung hochschulaffiner Dienstleistungen abgesehen und der Entwicklung von Wohnraum Vorrang eingeräumt.

Im westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich zurzeit ein Containerdorf, das als Flüchtlingsunterkunft genutzt wird. Diese Nutzung soll zunächst für die Dauer ihres Bestehens planungsrechtlich gesichert werden. Danach soll das langfristig verfolgte Planungsziel mit Verlegung des Schärenwegs und der Umnutzung der Flächen des Lärmschutzwalles zu Wohnbaufläche umgesetzt werden.

Des Weiteren ist die Anlage eines Spiel- und Bolzplatzes im Norden des Plangebiets vorgesehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die geplanten Vorhaben gemäß der für das Plangebiet bisher geltenden Bebauungspläne 09.07.00 – Bornkamp, Teilbereich II (Wohngebiet) – , 09.11.00 – Bundesstraße B 207 (neu), Teilbereich I - und 09.12.00 – Kleingartenanlage Vorrader Straße, Teilbereich I- die geplanten Nutzungen nicht genehmigungsfähig sind.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Da die für das Plangebiet bisher geltenden Regelungsinhalte des Bebauungsplans 09.07.00 – Bornkamp, Teilbereich II (Wohngebiet) – für die geplante Entwicklung eines Wohngebietes

geändert werden müssen, wird für das Plangebiet ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Dieser neu aufzustellende Bebauungsplan mit der Bezeichnung 09.13.00 – Bornkamp / Schärenweg - wird für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen der hier bisher geltenden Bebauungspläne 09.07.00, TB II, 09.11.00, TB 1 und 09.12.00, TB I vollständig ersetzen.

Der Bauausschuss hat am 06.07.2015 die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen (VO/2015/02819).

Aufgrund rechtlicher Bedenken, ob die bauliche Entwicklung des Plangebietes als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB anzusehen ist, wurde der Aufstellungsbeschluss unter ergänzender Bezugnahme auf § 13b BauGB in der aktuell geltenden Fassung am 17.09.2018 erneut beschlossen. Mit dem am 13.05.2017 neu in das Baugesetzbuch aufgenommenen § 13b ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ausdrücklich auf Außenbereichsflächen und sonstige Flächen erweitert worden, die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, sofern mit der Planung die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer Grundfläche von weniger als 10.000 qm begründet werden soll. Diese Voraussetzungen liegen für den Bebauungsplan 09.13.00 vor, sodass das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB hier Anwendung finden kann.

Darüber hinaus werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die UVP oder nach Landesrecht unterliegen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Im beschleunigten Verfahren gelten zu Teilen die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Außenbereichsflächen ist gemäß § 13b Satz 2 BauGB an die Bindung geknüpft, dass der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB bis zum 31.12.2021 erfolgen muss.

Da der Plangeltungsbereich im Bereich des Kleingartengeländes nach Norden hin erweitert wurde, muss der neue Geltungsbereich vom Bauausschuss beschlossen werden. Dies wird zusammen mit dem Auslegungsbeschluss erfolgen.

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan durch Berichtigung angepasst werden (122. Änderung durch Berichtigung).

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Siedlungsstrukturelle Einbindung und vorhandene Freiraumstrukturen

Das westlich an das Plangebiet grenzende Wohngebiet wird durch eine überwiegend ein- und zweigeschossige Einfamilienhausbebauung unterschiedlicher Bauformen (Reihenhäuser, Doppelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser) geprägt. Es ist parallel zur Straße Schärenweg durch einen 3-4 m hohen, begrünten Lärmschutzwall vom Plangebiet abge-

grenzt. Dieser wurde gemäß Festsetzung des geltenden Bebauungsplanes vor einigen Jahren als Schutz gegen die Lärmemissionen der geplanten Sportplatznutzung errichtet.

Östlich der Straße Schärenweg befindet sich eine ca. 45 x 105 m große Fläche, die mit temporär errichteten Unterkünften für Geflüchtete („Neustädter Häuschen“) bebaut ist. Der daran anschließende Bereich ist eine weitgehend ebene Brachfläche mit nur geringem Gehölzbestand. Im Nordosten liegt ein Teilbereich innerhalb eines ca. 1 bis 2 m hohen Erdwalls. Hier befinden sich kleinere Haufwerke von Bodenmaterial.

Im Süden stellt die von West nach Ost ansteigende Böschung der Rampe der Bahn- und Bundesstraßenüberquerung im Zuge der Straße Bornkamp eine stadträumliche Zäsur für das Plangebiet dar und trennt diese von den südlich anschließenden Freiflächen, die von Feuchtflecken und Kleingewässern geprägt sind.

Die nördliche Abgrenzung erfolgt im westlichen Teil durch den abknickenden Schärenweg sowie eine von West nach Ost verlaufende Fuß- und Radwegeverbindung über den Bahnübergang und die B207n zum Hochschulstadtteil. Der Weg wird beidseitig gesäumt durch Bäume und Gehölze. Im nördlichen Anschluss befinden sich Landwirtschaftsflächen.

Im nordöstlichen Teil wird das Plangebiet erweitert durch eine extensiv genutzte Wiesenfläche nördlich der Fuß- und Radwegverbindung. Die Wiesenfläche ist von drei Seiten von Gehölzen umgeben. Im Norden schließt das weitere Gelände um das Vereinsheim des Kleingartenvereins Vorrader Straße an.

Im Osten wird der Bahnhofpunkt ebenfalls durch Bäume und Gehölze gegenüber dem Plangebiet abgeschirmt. Parallel zum Bahnhofpunkt verläuft zwischen Bahnlinie und B207n ein Lärmschutzwall.

Verkehrliche Erschließung

Erschlossen wird das Plangebiet bereits heute über die Straße Schärenweg, die am Fußpunkt der Bahn- und Straßenüberbrückung an die Straße Bornkamp anschließt. Auf dem Teilstück von Süden nach Nordwesten, parallel zum Lärmschutzwall ist die Straße nur teils ausgebaut. Es sind hier keine befestigten Fußwege vorhanden. Mit der Herstellung der Park&Ride-Parkplätze im Nordwesten des Plangebiets wurde auf dem von Westen nach Osten verlaufenden Teilstück ein einseitiger, befestigter Fußweg ergänzt. Der Schärenweg endet am nordöstlichen Rand des Plangebiets in einer Wendeanlage für PKW.

Aufgrund der Höhenlage/Böschung kann an die Straße Bornkamp selbst nicht angebaut werden.

ÖPNV-Anbindung

Durch den unmittelbar angrenzenden Bahnhofpunkt Hochschulstadtteil sowie die in der Straße Bornkamp gelegene Bushaltestelle ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Die Einzugsbereiche der Haltestelle „Schärenweg“ der Linie 2 und der Haltestelle „Alexander-Fleming-Straße“ der Linie 1 befinden sich ca. 240 m bzw. 370 m Luftlinie von der geplanten Siedlung entfernt. Die Anbindung an den ÖPNV genügt somit den Standards des 4. Regionalen Nahverkehrsplanes (RNVP) der Hansestadt Lübeck 2019-2023.

Über den Bahnhofpunkt „Hochschulstadtteil“ der Bahnlinie Lübeck-Lüneburg besteht auch eine Anbindung an das Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn. Der Bahnhofpunkt ist über die Straße Schärenweg für den Autoverkehr erschlossen. Park&Ride-Parkplätze befinden sich am nordöstlichen Ende der Straße.

Fuß- und Radverkehr

Ein im Südwesten an den Schärenweg anschließender Fuß- und Radweg führt von Westen nach Osten entlang des Böschungsfußes der Brückenrampe und stößt hier auf eine Treppenanlage, die über die Böschung der La-Rochelle-Brücke verläuft und an den Gehweg der Straße Bornkamp anschließt. Von hier verläuft der Weg weiter nach Norden und mittels einer Rampe zum Bahnsteig. Vor der Rampe sind Fahrradstellplätze angeordnet.

An der Wendeanlage im Nordosten wurden überdachte Fahrradständer errichtet. Eine Zugangsrampe führt vom straßenbegleitenden Fußweg hinunter zum Bahnhaltepunkt.

Im nördlichen Teil des Plangebiets verläuft eine Fußwegeverbindung, die aus Westen aus der Siedlung Bornkamp kommend, in die Feldmark des Landschaftsschutzgebiets „Ringstedtenhof“ Richtung Norden in Richtung Kleingartenverein „Vorrader Straße“, Siedlung Rothebek und Ringstedtenhof führt. Eine Abzweigung dieses Weges nach Osten verbindet den Bornkamp über einen beschränkten Bahnübergang und einer Ampelanlage über die B207n mit dem Hochschulstadtteil.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Die ansonsten relativ ebene Fläche fällt bei Höhen zwischen 16,2 m bis 14,6 m über NHN von Norden nach Süden um ca. 1,5 m ab. Im Bereich der Flüchtlingsunterkünfte ist das Gelände mit Sand und einer Schicht Betonrecyclingmaterial aufgefüllt worden. Hier liegt das Gelände zwischen 16,9 m und 16,1 m über NHN.

Aufgrund der Höhenlage von über 14,6 m über NHN liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Planung nicht zu berücksichtigen sind.

Bodenversiegelung

Die Versiegelung im Plangebiet wird von der asphaltierten Straße Schärenweg, den gepflasterten Stellplätzen, den gepflasterten Zuwegungen zum Bahnhaltepunkt und den Gebäuden der Flüchtlingsunterkunft bestimmt. Der übrige Teil des Plangebiets ist unversiegelt.

Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Potenzielle Kampfmittelbelastung

Gemäß Schreiben des Kampfmittelräumdienstes vom 26.11.2015 sind im Plangebiet keine Kampfmittel zu erwarten.

Boden, Grundwasser

Im gesamten Untersuchungsgebiet stehen oberflächlich sandige Auffüllungen bzw. Oberböden an. Unter den sandigen Auffüllungen steht örtlich noch der alte Oberboden an.

Unterhalb der Auffüllungen und des Oberbodens folgen überwiegend schwach schluffige Feinsande, die bereichsweise in unterschiedlicher Tiefe auch schluffig sind. Unterlagert werden die Sande von Geschiebemergel, der örtlich von Geschiebelehm überdeckt wird. Die Unterkante der Geschiebeböden wurde bis zur max. Endtiefe der Sondierungen von 12,0 m nicht durchstoßen.

Grundwasser wurde, abhängig von der jeweiligen Geländehöhe, in Tiefen zwischen 0,8 m und 4,1 m unter Gelände eingemessen. Der Grundwasserspiegel fällt entsprechend der Geländeneigung und dem Gefälle des wasserstauenden Geschiebemergelhorizontes von nordwestlicher Richtung nach Südosten von NHN + 15,94 m auf NHN + 11,84 m ab. Abhängig von den Niederschlägen sind Grundwasserspiegelschwankungen und Stauwasserbildungen auch bis zur Geländeoberkante möglich.

Vegetationsbestand

Der westliche Teil des Geltungsbereichs umfasst eine genutzte Containerdorfanlage mit einem sandigen Fußballplatz. Westlich davon grenzt ein ruderal bewachsener Lärmschutzwall den Geltungsbereich zur Siedlung Bornkamp hin ab.

Im Nordwesten bildet eine von Westen nach Osten verlaufende, von einem Fußweg begleitete Knickstruktur die Grenze des Geltungsbereichs.

Im Nordosten befindet sich eine Brache mit Hochstauden und niedrigem Pappeljungwuchs. Diese Fläche wird im Westen und Süden von Wegen in Gehölzreddern abgegrenzt. Hier dominieren z.T. ältere Eichen.

Auf dem östlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich Lagerflächen für Bodenmaterialien, z.T. schon älter und ruderalisiert. Diese sind bewachsen mit Brombeeren, Hochstauden und Gehölzjungwuchs und weisen z.T. einen hohen Grasanteil auf. Zwischen der Containerdorfanlage und der Bodenlagerstätte hat sich ein schon stärker geschlossener junger Gehölzbestand (Pioniergehölz) entwickelt.

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs befinden sich oberhalb und auf dem zur Bahnlinie abfallenden Böschungsbereich lückige Gehölzbestände mittleren Alters (ganz überwiegend Eichen) auf ruderalisierten Flächen.

Im Süden des Geltungsbereichs befinden sich mehr oder weniger geschlossene Hochstaudenbestände. Die Grenze im Süden bildet die wegen der Überführung über die Bahnlinie und die B207n hochgelegene Straße Bornkamp mit z.T. steiler ruderalisierter Böschung.

Landschaftsbild

Die im Norden an das Plangebiet angrenzenden Flächen des Kleingartenvereins „Vorrader Straße“ und die mit Knicks strukturierten Grünlandflächen des Landschaftsschutzgebiets „Ringstedtenhof“ sind Teil des Grünzugs „Ringstedtenhof und Bornkamp“, der eine Zäsur zwischen der Siedlung südlich der Vorrader Straße und der Siedlung Bornkamp bildet. Der Siedlungsrand der bestehenden und geplanten Bebauung wird nach Norden durch eine durchgehende, lineare Knick- und Gehölzstruktur in die Landschaft eingebunden. Im Osten zerschneiden die Bahnlinie und die B207n die Landschaft. Das geplante Baugebiet liegt etwas höher als die Bahnlinie und ist durch eine mit Gehölzen bewachsene Böschung gegen diese abgeschirmt. Zwischen Bahnlinie und B207n befindet sich ein mit Gehölzen bepflanzter Lärmschutzwall. Im Süden dominiert die steile Böschung der La-Rochelle-Brücke das Landschaftsbild. Der Lärmschutzwall im Westen grenzt die bestehende Bebauung scharf von dem Plangebiet ab. Damit eine Verbindung zwischen den beiden Siedlungsteilen entstehen kann, soll der Lärmschutzwall abgetragen werden.

Natur- und Artenschutz

Die Gehölze und Ruderalflächen des Plangebiets dienen als Lebensräume und Lebensstätten von Brutvogelarten, Fledermäusen und anderen Tieren. Zur Berücksichtigung der Fauna gemäß den Vorgaben des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG wurde eine Kartierung des Zau-

neidechsenvorkommens, eine faunistische Potentialabschätzung und Artenschutzprüfung durchgeführt.

Bei der Überplanung von Sukzessionsgehölzen, Ruderalflächen, begrüntem Lärmschutzwahl, Lagerflächen und des Containerdorfs mit Sportplatz sind Betroffenheiten von Brutvogelarten der Gehölze und von Wald- und Zauneidechsen möglich. Es werden Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelungen, Absammeln von Waldeidechsen) sowie Ausgleichsmaßnahmen (Gehölzpflanzung, ein Ersatzlebensraum für Zauneidechsen) erforderlich.

Aufgrund dessen werden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Bauzeitenregelung und das notwendige Absammeln von Waldeidechsen festgesetzt und Ausgleichsmaßnahmen räumlich verortet. Für den flächigen Gehölzausgleich wurde der Ausgleichsbedarfs ermittelt. Durch Umsetzung der Maßnahmen kann das Eintreten eines Verbotstatbestands nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Da es sich um eine anthropogen beeinflusste Brachfläche handelt (sie ist von allen Seiten von Verkehrswegen umgeben, im westlichen Teil mit den Flüchtlingsunterkünften bebaut und im nordöstlichen Teil als Bodenlagerplatz genutzt), wird insgesamt von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter aufgrund der Planung ausgegangen.

2.3 Denkmalschutz und Archäologie

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

Es handelt sich hier in Teilen um bisher weitgehend ungestörte Landschaftsteile, in denen archäologische Kulturdenkmale, vor allem aus der Vor- und Frühgeschichte erwartet werden können auch da in weiten Teilen des Plangebiets bislang kein Oberboden entfernt wurde und bei vorherigen Baumaßnahmen Auffüllungen auf dem Oberboden vorgenommen wurden. Systematische archäologische Prospektionen haben im Plangebiet bislang nicht stattgefunden, vereinzelt sind im Umfeld Fundstellen in der archäologischen Landesaufnahme dokumentiert. So findet sich südlich der überplanten Fläche eine Fundstelle, die bis in die Jungsteinzeit (4100-1700 v. Chr.) zurückreicht. Weitere Fundstellen sind daher nicht auszuschließen. Daher sind baubegleitende archäologische Untersuchungen vorzusehen. Bei entsprechender Befundlage können dadurch Zeitverzögerungen im Bauablauf eintreten.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die im Bebauungsplan nachrichtlich als Bahnanlagen dargestellten Flächen befinden sich im Eigentum der DB Netz AG. Alle weiteren Flächen im Planumgriff sind Flächen der Hansestadt Lübeck.

Die Fläche des zukünftigen Bolzplatzes ist zurzeit an den Gemeinnützigen Kreisverband Lübeck der Gartenfreunde e.V. verpachtet und wird fristgerecht gekündigt.

2.5 Bisheriges Planungsrecht

Beplanter Innenbereich gemäß § 30 BauGB

Für das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes 09.13.00 gelten bisher die Bebauungspläne 09.07.00, TB II, 09.11.00, TB 1 und 09.12.00, TB I.

Der 2004 beschlossene und in Kraft getretene Bebauungsplan 09.07.00 – Bornkamp, Teilbereich II (Wohngebiet) setzt die Straßen Bornkamp (einschließlich Fuß- und Radweg am Böschungsfuß) und Schärenweg als öffentliche Straßenverkehrsflächen fest. Die zwischen

Schärenweg, Bornkamp und Bahnhofpunkt gelegene Freifläche ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt. Die Sportplatzfestsetzung schließt auch die westlich des Schärenweges gelegene Fläche des zugehörigen Lärmschutzwalls ein. Den am nördlichen Rand des angrenzenden Wohngebietes verlaufenden Grünzug setzt der Bebauungsplan als öffentliche Parkanlage fest.

Der Bebauungsplan 09.11.00 – B 207 neu II, Teilbereich I ist am 07.06.2000 in Kraft getreten. Es setzt die Wegeparzelle auf dem Flurstück 20/11 als Verkehrsgrün und die begleitenden Knickstrukturen als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung sowie Gewässern und als geschütztes Biotop fest. Außerdem wird die Bahntrasse als Bahnanlage dargestellt.

Der B-Plan 09.12.00– Kleingartenanlage Vorrader Straße -, Teilbereich I ist am 04.08.1999 in Kraft getreten und setzt für das Gelände des Kleingartenvereins private Grünfläche Dauerkleingärten und Gemeinschaftsstellplätze fest. Die umgebenden Knickstrukturen sind als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung sowie Gewässern festgesetzt. Im östlichen Bereich verläuft parallel zur Bahnlinie ein 3,5 m breites Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Lübeck.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan für den Planungsraum II (Stand 2004) festgelegten baulich zusammenhängend bebauten Siedlungsgebietes des Oberzentrums Lübeck. Die B 207n ist als überregionale Straßenverbindung dargestellt.

Die das Siedlungsgebiet im Norden, Süden und Westen umgebende Landschaft ist als Regionaler Grünzug dargestellt.

Die Schwerpunkte der wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung sollen sich innerhalb der baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiete befinden. Diesem Grundsatz entspricht die geplante Wohnungsbauentwicklung am Schärenweg. Das Quartier ist über die B207n günstig an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Als Oberzentrum ist Lübeck ein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung; ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen ist deshalb nicht einzuhalten. Das Entwicklungspotential des geplanten Quartiers liegt bei bis zu ca. 245 Wohneinheiten (inklusive ca. 120 Studentenwohnplätzen) für verschiedene Nutzergruppen und kann somit zur Deckung des akuten Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfs der Hansestadt Lübeck beitragen (siehe 3.4 Lübeck 2030, Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2019).

Gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) hat die Innenentwicklung bei der Wohnungsbauentwicklung in den Städten und Gemeinden Vorrang vor der Außenentwicklung. Der Vorrang der Innenentwicklung ist dabei als Ziel der Raumordnung (siehe LEP, 2.5.2, Z6) bei allen raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Dementsprechend hat beinhaltet auch das Entwicklungskonzept für die Region Lübeck (Stand 2003) bezüglich der Zielen für die Entwicklung von Siedlungsflächen den Vorrang der Innenentwicklung (z.B. Reaktivierung von brach gefallenen Infrastrukturf lächen) aus landschaftlichen und stadtwirtschaftlichen Gründen (z.B. Auslastung der vorhandenen Infrastruktur), sofern Überlastungstendenzen vermieden und ausreichende Freiräume erhalten bleiben. Dabei sollen neue Bauflächen in Zuordnung zu den vorhandenen Siedlungskernen (städtebauliche Abrundungen) ausgewiesen werden.

Mit der Lage zwischen dem Hochschulstadtteil und dem Wohngebiet Bornkamp und der Nutzung einer Brachfläche stellt die Entwicklung des Plangebietes als Wohngebiet mit direktem Bahnanschluss eine städtebauliche Abrundung dar. Es handelt sich um eine städtebaulich integrierte Lage. Das Gebiet ist durch die vorhandene, für die Zuwegung des Bahnhaltepunktes gebaute Straße Schärenweg, schon zu einem Teil erschlossen und es besteht durch das Containerdorf im Westen eine, wenn auch temporär angelegte, bauliche Nutzung.

Vorhandene Freiraumbeziehungen sollen erhalten und durch z.B. die mittige Grünverbindung entwickelt werden.

Die Ziele und Inhalte der Bauleitplanung berücksichtigen in vollem Umfang die übergeordneten Ziele und Grundsätze der Landesplanung.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Plangebiet als Grünfläche dar. Abweichend von der Sportplatz-Festsetzung des Bebauungsplanes 09.07.00, TB II stellt der Flächennutzungsplan noch die Zweckbestimmung Kleingartenfläche entsprechend der vormals vorgesehenen Nutzung dar, sodass der Flächennutzungsplan für die betreffende Fläche auch nicht die bisher für das Plangebiet verfolgten Planungsziele wiedergibt. Insofern besteht unabhängig von den aktuellen Zielen der Bebauungsplanung bereits heute ein Änderungsbedarf für den FNP.

Unter Berücksichtigung des Planungszieles, das Plangebiet (mit Ausnahme der am nördlichen Rand vorgesehenen Fläche für einen Bolzplatz) langfristig vollständig als Wohngebiet zu entwickeln, soll das Plangebiet künftig überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt werden. Die Änderung des FNP für den Teilbereich Bornkamp/Schärenweg wird gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13b BauGB im Wege der Berichtigung nach Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan erfolgen.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Das ISEK 2010 beinhaltet für den Hochschulstadtteil mit Ausnahme der Schaffung eines Bahnhaltepunktes, der inzwischen realisiert wurde, keine konkreten Ziele und Maßnahmen, die im Rahmen der Bauleitplanung für das Plangebiet zur berücksichtigen wären.

3.4 Lübeck 2030, Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2019

Gemäß dem aktuellen Wohnungsmarktbericht 2018 (Stand: Nov. 2019), der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose von Oktober 2015 fortschreibt, wird Lübeck in den nächsten 10 Jahren bis 2025 voraussichtlich einen über die Bestandserneuerung hinausgehenden zusätzlichen Bedarf von ca. 3.900 Wohnungen haben.

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 2019 potenzielle Wohnbauflächen für rd. 3.000 Geschosswohnungen und etwa 1.400 Einfamilienhäuser gegenüber, wobei die Aktivierbarkeit der Potenzialflächen nicht an allen Standorten gewährleistet ist. Unter Berücksichtigung der Bauflächen mit bestehendem

Baurecht für Wohnungsbau und all der Flächen, auf denen in den nächsten zwei Jahren voraussichtlich Baurecht geschaffen werden kann, werden gemäß Wohnungsmarktbericht 2015 mittelfristig Bauflächen für rd. 1.800 Wohneinheiten entwickelt werden können (davon 1.400 im Geschosswohnungsbau).

Die im Plangebiet Bornkamp/Schärenweg nach derzeitigem Planungsstand vorgesehene Entwicklung von bis zu 245 Wohneinheiten (inkl. 120 Studierendenwohnplätzen) tragen zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs bis 2022 bei. Im aktualisierten Wohnungsmarktbericht 2019, 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 2019 aufgezeigten Potentialflächen handelt es sich sowohl um Maßnahmeflächen der Innenentwicklung als auch um die Entwicklung von Wohnbauflächen an den äußeren Siedlungsändern. Unter Berücksichtigung der landesplanerischen Ziele sollen dabei vorrangig Innenentwicklungsflächen für die Schaffung von Wohnraum genutzt werden. Da sämtliche im Wohnbauflächenbericht 2019 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 Bornkamp/Schärenweg, wird die Entwicklung von Wohnbauflächen im Plangebiet insbesondere zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Hansestadt Lübeck für unverzichtbar erachtet.

3.5 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept

Das Stadtteilzentrum St. Jürgen – Hochschulstadtteil / Campus Center liegt fußläufig weniger als 500 m entfernt. Eine ausreichende Versorgung des Plangebietes ist somit gegeben.

3.6 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Das Plangebiet liegt nicht in einem großräumigen, besonders wertvollen Landschaftsbereich, grenzt aber unmittelbar an einen solchen an. Der nordwestlich angrenzende Bereich Ringstedtenhof ist entsprechend seiner Bedeutung als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

Gemäß dem Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept „Erholung“ des Landschaftsplanes der Hansestadt Lübeck liegt das Plangebiet weder in einem dort ausgewiesenen Erholungsgebiet noch in einem ausgewiesenen Grünzug. Nördlich des Plangebietes grenzt unmittelbar der Grünzug 2.5 „Ringstedtenhof und Bornkamp“ an das Plangebiet an. Über das Plangebiet verläuft dabei im Zuge des Schärenweges eine Hauptwegeverbindung zwischen dem nördlich angrenzenden Landwirtschafts- und Kleingartenflächen und dem südlich des Plangebietes verlaufenden Lisa-Dräger-Weg. Von der La-Rochelle-Brücke läuft der Lisa-Dräger-Weg zurzeit entlang der Straße Bornkamp durch die Siedlung. Eine mehr an die Landschaft angebundene Wegeführung am Siedlungsrand soll mit dieser Planung umgesetzt werden (siehe 5.3).

3.7 Landschaftsschutzgebiet

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Ringstedtenhof“. Es umfasst die extensiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen mit einer hohen Kleingewässer- und Knickdichte. Die Kleingartenanlage parallel zur Bahn ist nicht Teil des Landschaftsschutzgebietes.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 09.13.00 soll vor allem die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung eines Wohngebietes für 240 bis 250 Wohneinheiten für unterschiedliche Nutzergruppen (allgemeines Wohnen und Studentenwohnen) geschaffen werden. Unter Berücksichtigung des dringenden Wohnbedarfs der Hansestadt Lübeck wird von einer gemäß erstem Aufstellungsbeschluss vom 06.07.2015 zu prüfenden Ansiedlung hochschulaffiner Dienstleistungen abgesehen und der Entwicklung von Wohnraum Vorrang eingeräumt.

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

- Befristete Zulässigkeit der Flüchtlingsunterkunft,
- Umnutzung des ehemals als Sportplatz vorgesehenen Geländes durch die Entwicklung eines Wohngebietes zur baulichen Abrundung des Wohngebiets „Bornkamp“,
- Umsetzung eines Baukonzeptes für 240 – 250 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Bauformen und Wohnungstypen für unterschiedliche Nutzergruppen,
- Entfernung des westlich des Schärenweges befindlichen Lärmschutzwalls und Verschwenkung des Schärenweges nach Osten für die Entwicklung von Doppelhausgrundstücken im Anschluss an die Bestandsbebauung im Westen des Plangebietes,
- Städtisch geprägte Einfamilienhausbebauung mit Hausgruppen aus zweigeschossigen Reihenhäusern gegliedert durch eine private Grünfläche im mittleren Bereich des Plangebietes,
- Drei- bis vier- geschossige Mehrfamilienhäuser als Riegelbebauung parallel zur Bahnlinie als Lärmschutzbebauung,
- Dreigeschossiges Studierendenwohnheim im Süden am Eingang des Wohngebietes,
- Landschaftliche Einbindung des neuen Wohngebiets durch Erhaltung randlicher Baum- und Gehölzbestände im Norden zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet und als Abgrenzung im Osten zur Bahnlinie,
- Schaffung von Wegebeziehungen im Plangebiet und Anbindung an die öffentlichen Erholungswege und den Bahnhofpunkt,
- Spiel- und Bolzplatz im Norden des Plangebietes,
- Konzept zur Bewirtschaftung des Oberflächenwassers mit vollständiger Rückhaltung und Versickerung im Plangebiet.

4.1 Städtebauliches Entwurfskonzept

Dem Entwurf des Bebauungsplans liegt das im Anhang beigefügte städtebauliche Konzept zugrunde. Im Einzelnen sind folgende Nutzungen vorgesehen:

Errichtung eines Studierendenwohnheims mit ca. 120 Plätzen im Süden

Vorgesehen ist die Errichtung eines Gebäudes mit bis zu drei Geschossen (zuzüglich Staffelgeschoss). Die bauliche Ausgestaltung des Wohnheims ist noch offen, insofern ist die Baukörperdarstellung im städtebaulichen Entwurf als Chiffre bzw. Platzhalter zu verstehen.

Geschosswohnungsbau mit ca. 80 Wohneinheiten im Osten und Jugend- und Nachbartreff

Am östlichen Rand des Plangebietes ist eine weitgehend geschlossene 3- (zuzüglich Staffelgeschoss) bis 4- geschossige Bebauung in Nord-Süd-Richtung vorgesehen, die zugleich als Lärmschutzbebauung für die westlich anschließenden Flächen dient. Aufgrund einer nicht überbaubaren Wassertransportleitung ist die Bebauung von der Bahntrasse abgerückt und

die erforderlichen Stellplätze sind im Osten des Grundstücks angeordnet. Vorgesehen ist die Errichtung von Mietwohnungen, wobei mindestens eines der Gebäude im geförderten Wohnungsbau errichtet werden soll.

Des Weiteren wird in Zusammenarbeit mit dem Bereich Jugendarbeit die Integration eines Jugend- und Nachbarschaftstreffs geprüft.

Spiel- und Bolzplatz im Norden

Im Norden in ca. 70 m Entfernung von der geplanten Bebauung und durch die Gehölzstrukturen beidseitig des Rad- und Fußweges abgeschirmt, ist ein öffentlicher Spiel- und Bolzplatz geplant. Ein entsprechendes Angebot wurde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gefordert.

Reihenhauszeilen mit 37 Wohneinheiten im mittleren Bereich

Im mittleren Bereich des Plangebietes sind vier in Ost-West-Richtung ausgerichtete Reihenhausbänder vorgesehen, die in der Mitte durch einen Grünzug in zwei Teilbereiche getrennt werden. Die Süd-Ausrichtung der Gebäude begünstigt die Nutzung von Solarenergie; die Süd-Terrassen und Gärten bieten eine hohe Wohnqualität.

6 Doppelhäuser mit 14 Wohneinheiten im Westen

Auf der Fläche des heutigen Lärmschutzwalls sollen Doppelhausgrundstücke entstehen. Die Gebäudeausrichtung mit Terrassen und Gärten im Westen der Grundstücke trägt gleichermaßen den Wohnbedürfnissen der künftigen Bewohner Rechnung, wie auch ein hinreichender Abstand zu den westlich angrenzenden bestehenden Doppel- und Reihenhäusern gewahrt wird.

5. Inhalt der Planung

5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet		Ca. 51.220 m²
davon		
Allgemeines Wohngebiet		Ca. 23.050 m²
WA 1 für freistehende Einfamilienhäuser (Doppelhäuser)	Ca. 3.650 m ²	
WA 2 für Einfamilien-Reihenhäuser (westlich)	Ca. 4.260 m ²	
WA 3 für Einfamilien-Reihenhäuser (östlich)	Ca. 3.860 m ²	
WA 4 für Geschosswohnungsbau	Ca. 5.780 m ²	
WA 5 für Geschosswohnungsbau	Ca. 1.970 m ²	
WA 6 für Studierendenwohnen	Ca. 3.530 m ²	
Verkehrsflächen		Ca. 12.030 m²
Straßenverkehrsflächen Planstraße A	Ca. 4.910 m ²	
Besondere Zweckbestimmung (Schärenweg neu)	Ca. 1.470 m ²	

Besondere Zweckbestimmung (Geh- und Radwege)	Ca. 2.300 m ²	
Verkehrsgrün	Ca. 3.350 m ²	
Bahnflächen		Ca. 7.680 m²
Fläche für Versorgung (Pumpstation)		Ca. 40 m²
Private Grünflächen		Ca. 3.430 m²
Retentionsfläche Teilgebiete WA 2 und WA 3	Ca. 1.560 m ²	
Kleingarten	Ca. 1.870 m ²	
Öffentliche Grünflächen		Ca. 4.990 m²
Spiel- und Bolzplatz	Ca. 3.900 m ²	
Wegeverbindung	Ca. 1.090 m ²	

5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Teilräumlich gegliedertes Wohngebiet

Da die künftigen Baugrundstücke vorwiegend dem Wohnen dienen sollen, wird für das gesamte Gebiet allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Sicherung des angestrebten Charakters als ruhiges Wohnquartier werden im gesamten Gebiet die ansonsten in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen als mit einem ruhigen Wohngebiet unvereinbare Nutzungen ausgeschlossen.

Aufgrund der kleinteiligen Wohnnutzung und der Erschließung über einen verkehrsberuhigten Bereich und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in den Teilgebieten WA 1 bis WA 3 werden Gemeinbedarfseinrichtungen und nicht störende Handwerksbetriebe für diesen Bereich auf solche Nutzungen beschränkt, die keine wesentlichen Besucherverkehre erzeugen. Auch Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO können hier nur ausnahmsweise zugelassen werden, 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

Nach dem Beschluss der Bürgerschaft „Kurswechsel in der Wohnungspolitik“ (VO/2019/07446 beschlossen am 28.03.2019) mindestens 30 Prozent der Wohneinheiten im

geförderten Wohnungsbaubau zu errichten, müssen bei ca. 130 Wohneinheiten (ohne die Studierendenwohnungen) ca. 39 geförderte Wohneinheiten entstehen.

Da das Baugesetzbuch nur die Ausweisung von klar abgrenzten 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 die Hansestadt Lübeck oder der Entwicklungsträgerin „Koordinierungsbüro Wirtschaft Lübeck GmbH“ (KWL) kann jedoch sichergestellt werden, dass mindestens 30 % der erstellten Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau entstehen. Dabei muss die 30%-Quote nicht zwingend in jedem einzelnen Teilgebiet, sondern kann auf den Baugrundstücken mit Geschosswohnungsbau insgesamt erfüllt werden.

Zur Förderung der sozialen Durchmischung können auch geförderte und freifinanzierte Wohnungen in den Gebäuden kombiniert werden.

Wohnraum für geflüchtete Menschen

Im Februar 2018 hat die Bürgerschaft den Antrag der GAL-Fraktion „Wohnraum für Studierende, Auszubildende und Flüchtlinge“ (VO Nr. 5781) mit Mehrheit angenommen. Dieser Antrag fordert die Verwaltung auf zu prüfen, wie ein integratives Wohnprojekt für Auszubildende, Studierende und (junge) Geflüchtete in Lübeck entstehen kann. Der Auftrag wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 09.13.00 - Bornkamp / Schärenweg – bearbeitet.

Minderjährige unbegleitete Geflüchtete werden in Wohngruppen betreut, die von sozialen Trägern betrieben werden. Die zuständigen städtischen Bereiche haben geäußert, dass Ihrer Meinung nach ein integratives Wohnprojekt an dem Bedarf geflüchteter erwachsener Menschen vorbeigehe. Diese wollten eine dauerhafte Wohnmöglichkeit und seien an integrativen Projekten mit Studierenden, die auf eine begrenzte Dauer ausgelegt sind, eher nicht interessiert.

Das Ziel ist es deshalb dauerhaften Wohnraum für geflüchtete Menschen zu schaffen. Dies entspricht auch dem Aufstellungsbeschluss. Im Zuge des Verkaufs der Grundstücke für Wohnungsbau mit einem zu bestimmenden Anteil geförderter Wohnungen kann die Hansestadt Lübeck dazu Besetzungsrechte (§ 26 Abs. 2 Satz 4 Wohnraumförderungsgesetz - WoFG) für eine bestimmte Anzahl Wohnungen für geflüchtete Menschen vertraglich vereinbaren. Die zuständige Stelle hat damit das Recht direkt einen Wohnungssuchenden zu bestimmen, dem der Verfügungsberechtigte eine bestimmte belegungsgebundene Wohnung zu überlassen hat. Ziel ist eine ausgewogene Mischung von freifinanzierten Wohnungen, geförderten Wohnungen ohne Besetzungsrechte und geförderten Wohnungen mit Besetzungsrechten für geflüchtete und ggf. auch für weitere Gruppen, die Zugangsschwierigkeiten zum freien Wohnungsmarkt haben.

Zum Erreichen dieses Ziels kann auch eines der Grundstücke für Mehrfamilienwohnen (oder zwei oder alle drei) in das Vermögen der Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH als Tochter der Hansestadt Lübeck eingelegt werden und mit dieser die Errichtung von sozialem Wohnungsbau auf diesem Grundstück vereinbart werden.

Studierendenwohnen

Das Teilgebiet WA 6 am Eingang des neuen Wohngebiets soll von der Hansestadt Lübeck oder von der Erschließungsträgerin „Koordinierungsbüro Wirtschaft Lübeck GmbH“ (KWL) öffentlich für die Errichtung von Studierendenwohnen ausgeschrieben werden. Das Studentenwerk Schleswig-Holstein hat Interesse geäußert sich an der Ausschreibung beteiligen zu wollen und diese Fläche für ein Studentenwohnheim von der Hansestadt Lübeck als Erb-

pachtgrundstück zu übernehmen. Aufgrund seiner satzungsbedingten, sozialen Verpflichtung betreibt und stellt das Studentenwerk 100% sozialen Wohnraum zur Verfügung. Das Unternehmen nimmt dazu Förderungen für sozialen Wohnraum (WoFöR) in Anspruch. Bedingt dadurch ist das Studentenwerk für Neubauten an eine Baukosten- und Mietobergrenze gemäß den Richtlinien für soziale Wohnraumförderung gebunden.

Jugend- und Nachbarschaftstreff

In Zusammenarbeit mit dem Bereich Jugendarbeit wird im Norden des Teilgebiets WA 4 die Integration eines Jugend- und Nachbarschaftstreffs geprüft. Hier soll ein zweigeschossiges Gebäude mit insgesamt ca. 200 m² auf zwei Ebenen mit Veranstaltungsräumen, Büros und Beratungsmöglichkeiten entstehen. Aufgrund des Lärmschutzes muss das Gebäude, auch wenn für die Nutzung nur ein zweigeschossiges Gebäude benötigt wird, mindestens eine Gebäudehöhe von 9 m erreichen.

5.2.2 Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen

Das künftige Wohngebiet wird Emissionen aus Gewerbe- und Verkehrslärm ausgesetzt sein, die im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung berechnet wurden. Im Ergebnis werden für die geplante Wohnbebauung Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Ein wirksamer aktiver Lärmschutz (z.B. Lärmschutzwand oder -wall) müsste zur Erreichung des Schutzziels auch für die oberen Geschosse eine Höhe von mehr 12 m haben.

Da eine solche Lärmschutzanlage für städtebaulich unverträglich erachtet wird, wird hier der Errichtung einer weitgehend geschlossenen Lärmschutzbebauung parallel zur Bahnlinie der Vorzug gegeben (siehe hierzu auch Kap. 5.5 Lärmschutz). Gemäß der schalltechnischen Untersuchung können durch eine weitgehend geschlossene, 9 m hohe Bebauung die Immissionsgrenzwerte an der westlichen, lärmabgewandten Seite des Geschosswohnungsbaus sowie für den Großteil der geplanten Reihenhausbauung eingehalten werden. Lediglich in der Nacht kommt es durch Verkehrslärm zu Überschreitungen der Orientierungswerte im nordöstlichen Reihenhausbaufeld. Beurteilungspegel ≥ 50 dB(A) stellen sich nicht ein, sodass eine nächtliche Lüftung von Schlafräumen mit Fenstern in Spaltlüftungsstellung möglich ist.

Da die Riegelbebauung parallel zur Bahnlinie Voraussetzung für wohngebietsverträgliche Lärmbelastungen der angrenzenden Wohngrundstücke ist, wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf den übrigen Wohngrundstücken (WA 1 bis WA 3) durch bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB an die vorherige Errichtung der Lärmschutzbebauung im WA 4 und WA 5 geknüpft.

5.2.3 Auflösend bedingtes Baurecht und Fläche für den Gemeinbedarf „Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende“

Im westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich zurzeit noch das Containerdorf, welches als Flüchtlingsunterkunft genutzt wird. Auf einer rechteckigen Fläche von ca. 38 m x 100 m befinden sich 64 Container (61 Einzel- und 3 Doppelcontainer, davon 56 Wohncontainer, 2 Gemeinschaftseinheiten, 3 Nutzeinheiten und 3 Büros), die parallel zum Schärenweg jeweils in 4er Blöcken kombiniert in zwei Reihen aufgestellt sind. Zwischen den Containergruppen und den zwei Reihen sind 5 m breite Bewegungsflächen freigehalten.

In der Mitte der Anlage in der östlichen Reihe wurde ein Containerblock ausgespart, wodurch ein kleiner Platz als Treffpunkt entsteht. Nördlich und westlich dieses Platzes sind die 3 Doppelcontainer als Gemeinschaftsräume und Küche angeordnet. Hier stehen auch die 3 Bü-

rocontainer und ein Container für die Heizungsanlage. Im Norden der Anlage befindet sich der Müllplatz und im Osten ist ein sandiger Bolzplatz als Bewegungsfläche für Kinder und Jugendliche angelegt worden.

Die Nutzung soll zunächst für die Dauer ihres Bestehens planungsrechtlich gesichert werden. Aus diesem Grund wird für die betreffende Fläche gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB festgesetzt, dass die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende nur bis zum 31.12.2023 zulässig ist. Neben der Gemeinschaftsunterkunft sind auch die jeweils dazugehörigen Nebenanlagen (Müllplatz), Außenanlagen und Parkieranlagen auf der Fläche zulässig. Da die Unterkunft in ihrer jetzigen Ausprägung bis zum Abbau erhalten bleiben und nicht verändert werden soll, werden eine eingeschossige Bebauung und eine zulässige Grundfläche von 1.800 m² festgesetzt. Die festgesetzte Grundfläche entspricht der Grundfläche der vorhandenen Container.

Die Festsetzung der befristeten Zulässigkeit der Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge erfolgt in einer Nebenzeichnung, die neben der Gemeinbedarfsfläche auch die vorhandene Straße (Schärenweg) und den vorhandenen Lärmschutzwall einschließt.

Mit der Aufgabe der Flüchtlingsunterkunft soll die in der Hauptzeichnung festgesetzte Folgenutzung der geplanten Doppel- und Reihenhausbebauung mit zugehöriger Erschließungsstraße ermöglicht werden.

5.2.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Maß der baulichen Nutzung

Zur Sicherung der geplanten unterschiedlichen Bebauungsstruktur werden im Plangebiet teilgebietsbezogene Festsetzungen zur maximalen Grundflächenzahl (GRZ), zur maximal zulässigen Grundfläche (GR), zur maximal zulässigen Geschossfläche (GF), zur maximalen Geschossigkeit (Anzahl der Vollgeschosse) und zur maximalen Gebäudehöhe (Oberkante) getroffen.

Da in den Teilgebieten WA 1 (Doppelhäuser) und WA 4 (Mehrfamilienhäuser) jeweils ein durchgehendes Baufenster eine gewisse Flexibilität der Bebauung ermöglicht, wird die zulässige Grundfläche der Gebäude durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 bestimmt. Bei den Reihenhäusern (Teilgebiete WA 2 und WA 3) ergibt sich die zulässige Grundfläche jeweils aus der durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und der maximal zulässigen Gebäudetiefe.

In den Teilgebieten WA 5 und WA 6 sind jeweils maximal zulässige Grundflächen und für das WA 6 zusätzlich eine zulässige Geschossfläche angeben. Dabei ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.

Für das Teilgebiet WA 5 errechnen sich daraus eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,26 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,08. Diese niedrige Dichte ist durch die Einschränkung der Bebaubarkeit des Grundstücks wegen des notwendigen Abstandes zur Wassertransportleitung zu erklären. Auf dem Teilgebiet WA 6 soll neben der Bebauung und den notwendigen Stellplätzen auch noch Freiraum für den Aufenthalt bleiben, deshalb werden durch die Festsetzung die Höchstgrenzen nach BauNVO nicht voll ausgeschöpft. Es ergibt sich für dieses Teilgebiet eine GRZ von 0,34 und eine GFZ von 1,15.

Da bei der Ermittlung der Grundfläche (GR) auch die Flächen von Balkonen und Terrassen (letztere soweit sie unmittelbar an Gebäude anschließen) einzurechnen sind, ermöglicht der Bebauungsplan in allen Teilgebieten des WA Überschreitungen der zulässigen GR durch die vorgenannten Bauteile um bis zu 30 %. Terrassen müssen nicht innerhalb der Baugrenzen liegen und dürfen diese überschreiten.

In den Teilgebieten WA 1 bis WA 3 soll eine kosten- und flächensparende Bauweise umgesetzt werden. Aufgrund der kleinen Grundstücke reicht die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO generell mögliche Überschreitung der zulässigen GR um 50% durch Stellplätze, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO in diesen Teilgebieten nicht aus, um die oberirdischen Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die privaten Erschließungswege und sonstigen benötigten Nebenanlagen realisieren zu können. Daher wird im WA 1 eine Überschreitungsmöglichkeit für die o.g. Anlagen jeweils um jeweils bis zu 70 vom Hundert und in den WA 2 und WA 3 um bis zu 80 von Hundert zugelassen. Trotz dieser Überschreitung stehen ausreichend private Freiflächen auf den Grundstücken und außerdem die gemeinsam zu nutzenden Grünflächen (zentrale Grünfläche und Spiel- und Bolzplatz) im Plangebiet zur Verfügung. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die Begrünung der Dachflächen und die Verpflichtung zur Regenwasserversickerung vermieden.

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. Die Baukörper der Bebauung im Süden des Plangebiets entlang der Brückenböschung sollen sich in der Höhe von bis zu vier Vollgeschossen (Teilgebiet WA 5 an der Bahnlinie) auf bis zu drei Vollgeschosse (an der Einfahrt in das Baugebiet) abstaffeln. Bei den äußeren Baukörpern wird durch die Höhenfestsetzung jeweils die Errichtung von Staffelgeschossen ausgeschlossen (Teilgebiet WA 6 Abschnitt a und WA 5). Auf dem mittleren, dreigeschossigen Baukörper (Teilgebiet WA 6 Abschnitt b) soll ein Staffelgeschoss (das kein Vollgeschoss ist) zulässig sein. In den weiteren Teilgebieten werden die Geschosse oberhalb der zulässigen Vollgeschosse (je II in den Teilgebieten WA 1 bis WA 3, je III im Teilgebiet WA 4) auf ein Staffelgeschoss beschränkt. Die Staffelgeschosse müssen gegenüber dem darunterliegenden Geschoss an mindestens einer Seite je nach Gebäudetiefe um mindestens um 3,0 m bzw. 4,0 m zurückspringen. Das Zurücktreten wird dabei für die Teilgebiete WA 4 und WA 6 Abschnitt b jeweils für die der Straße zugewandte Seite vorgegeben, damit die Baukörper zur Straße dreigeschossig erscheinen. Für das Teilgebiet WA 4 ist dies die der Nachmittagssonne zugewandte Seite ruhige Seite, die sich für die Anlage von Dachterrassen besonders anbietet. Für das Teilgebiet WA 4 sind aufgrund des Lärmschutzes mindestens zwei Geschosse vorgeschrieben, damit z.B. auch das Gebäude des geplanten Jugend- und Nachbarschaftstreffs mindestens zwei Geschosse aufweist. Auch dieses Gebäude muss die hier als Lärmschutzbebauung notwendige Gebäudehöhe von 9,0 m erreichen.

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. Für die Lärmschutzbebauung parallel zur Bahnlinie wird neben der maximalen Gebäudehöhe auch ein Mindestmaß von 9,0 m festgesetzt, da sich die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung auf diese Höhe der Lärmschutzbebauung beziehen.

Da die Detailplanung für den Straßenausbau und die Geländehöhen erst nach der Planreife erarbeitet wird, liegen noch keine festen Bezugshöhen vor. Aus diesem Grund wird dem jeweiligen Bauvorhaben als Bezugshöhe die zugeordnete private oder öffentliche Erschließungsfläche zugeordnet. Bezugspunkt ist die Oberkante (Endausbauhöhe) der Mitte der

Erschließungsfläche in der Grundstücksmitte. Gebäude, die länger als 20 m sind, können der Höhenentwicklung der Erschließungsfläche angepasst werden. Ausnahmen von der Festsetzung sind ggf. gemäß § 31 Abs. 1 BauGB im Einzelfall zu prüfen.

Da sich das Teilgebiet WA 5 in der Höhe nicht auf eine öffentliche oder private Erschließung beziehen lässt, ist für das Baufeld eine Geländehöhe (in m über NHN) festgesetzt, die sich an der Geländehöhe im Bestand orientiert. Soweit die später hergestellten Geländehöhen von der Höhe des festgesetzten Bezugspunktes abweichen, soll ggf. gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von der Höhenfestsetzung des Bebauungsplans befreit werden.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als zulässige Bauweise für die geplanten Einfamilienhäuser im Nordwesten des Plangebiets werden entsprechend des Baukonzeptes Doppelhäuser (WA 1) bzw. Hausgruppen (WA 2 und WA 3) festgesetzt. Ergänzend wird für die Teilgebiete WA 2 und WA 3 eine Mindestbreite der Reihenhäuser von 5,5 m und maximale Gebäudetiefe von 12,0 m festgesetzt, um hier sehr schmale Reihenhaustypen zu vermeiden.

Um eine Ausnutzung der Baufenster bis an die Baugrenzen zu ermöglichen, dürfen die Baugrenzen in den Teilgebieten WA 4 und WA 5 durch Balkone um bis zu 2,0 m auf bis zur Hälfte der jeweiligen Außenwandlänge überschritten werden. Im Teilgebiet WA 6 ist dies nur jeweils an der östlichen und südlichen Baugrenze zulässig, das die Balkone sonst zu dicht an die öffentlichen Verkehrsflächen heranreichen.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung haben ergeben, dass Unterbrechungen der Riegelbebauung (WA 4 und WA 5) nicht zu deutlich erhöhten Beeinträchtigungen der dahinter liegenden Reihenhausbauung führen. Der Abstand zwischen den Baukörpern darf jedoch 12 m nicht überschreiten.

Damit eine Lärmschutzbebauung auf der ganzen Länge entsteht, werden jeweils Baulinien im Norden und Süden der Baufenster festgesetzt. Planerische Zielsetzung sind mindestens drei Baukörper mit zwei Durchlässen durch den auch ein Luftaustausch erfolgen kann. Einer dieser Durchlässe entsteht durch die Wegeverbindung zum Bahnhaltelpunkt zwischen den Teilgebieten WA 4 und WA 5. Die durchgehende Baugrenze im Teilgebiet WA 4 soll Flexibilität für die möglichen Baukörper schaffen. Damit auch wie geplant hier mindestens ein Durchlass zwischen den Baukörpern entsteht, wird die Baukörperlänge auf 70 m begrenzt.

Für das Teilgebiet WA 6 wird ein größeres Baufenster definiert, um hier einen größeren Spielraum für die Anordnung von Gebäudekörpern für ein Studierendenwohnheim zu schaffen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine gebietsverträgliche Nutzungsdichte zu sichern, wird in Teilgebieten WA 1 bis WA 3 die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt. In den Gebäuden soll keine Vielzahl an Kleinstwohnungen, sondern familieneigneter Wohnraum entstehen. Je Doppelhaushälfte werden zwei Wohnungen zugelassen, damit hier auch die Einrichtung einer Einliegerwohnung möglich ist. In den Teilgebieten WA 2 und WA 3 wird die Anzahl der Wohnungen auf eine pro Reihnhaus eingeschränkt. Eine höhere Anzahl von Wohneinheiten pro Gebäude würde zudem ein höheres Verkehrsaufkommen, einen höheren Stellplatzbedarf und daraus resultierend einen höheren Versiegelungsgrad zur Folge haben.

Einschränkung 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.

Zur Freihaltung einer gärtnerisch gestaltbaren Vorgartenzone und Gewährleistung eines ruhigen Straßenbildes wird die Anlage von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auf den straßenseitigen Grundstücksflächen in den Teilgebieten WA 1 und WA 4 in einer Tiefe von 5,0 m ausgeschlossen, im Teilgebiet WA 6 in einer Tiefe von 3,0 m. Ausgenommen davon sind Standplätze für Abfallbehälter, Fahrradstellplätze mit offenen Überdachungen oder niedrige Fahrradboxen.

Ebenfalls zur Freihaltung einer gärtnerisch gestaltbaren Vorgartenzone und eines ruhigen Straßenbildes wird im Teilgebiet WA 1 die Zulässigkeit für Carports und Garagen auf die überbaubaren Flächen und auf die für Nebenanlagen festgesetzten Flächen beschränkt.

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze sind gemäß städtebaulichem Konzept oberirdisch und auf den jeweiligen Baugrundstücken geplant. In WA 2 und WA 3 soll der Stellplatz vor dem jeweiligen Reihenhaus angeordnet werden. Um die Vorgartenzone von Bebauung freizuhalten und damit für ausreichende Belichtung der Wohnräume im Erdgeschoss gesorgt ist, sind Carports und oberirdische Garagen hier generell unzulässig. Geräteschuppen dürfen nur in den für Nebenanlagen gekennzeichneten Flächen neben den Gebäuden und an den südlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden.

In den Teilgebieten WA 4, WA 5 und WA 6 sind Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen. Stellplätze sind nur in den festgesetzten Flächen für Stellplätze (für WA 4 und WA 5 hauptsächlich auf den Flächen östlich der Wassertransportleitung) zulässig. Aufgrund der durchgehenden Baugrenze in WA 4 ist die Lage der Zufahrt hier noch nicht zu bestimmen (siehe Kapitel 5.3.3).

Damit Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zu den öffentlichen Flächen (öffentliche Verkehrs- und Grünflächen), den privaten Erschließungen der Teilgebiete WA 2 und WA3 und zur privaten Grünfläche zwischen diesen Teilbereichen eingegrünt werden können, sollen diese nicht direkt an die aufgezählten Flächen herangebaut werden.

Zur Integration von Tiefgaragenteilen außerhalb von Gebäuden in die gärtnerisch gestalteten Flächen sind diese mit einer mindestens 40 cm hohen vegetationsfähigen Überdeckung zu versehen und zu begrünen. Die Mindestüberdeckung darf nur für die Anlage von Wegen und Terrassen unterschritten werden.

5.2.5 Gemeinschaftsanlage

Da die Bewirtschaftung des Oberflächenwassers in den Teilgebieten WA 2 und WA 3 auf den kleinen Grundstücken der Reihenhäuser nicht möglich ist (vgl. Kapitel 5.4.2), wird das Oberflächenwasser in die private Grünfläche zwischen diesen Teilgebieten geführt und hier zurückgehalten und versickert. Die private Grünfläche wird als Gemeinschaftsanlage festgesetzt. Die Teilgebiete WA 2 und WA 3 werden zusammen mit der privaten Grünfläche und der darin enthaltenen Rückhaltungs- und Versickerungsanlagen geplant und hergestellt (siehe Kapitel und 5.7.1). Die Wege werden von der Hansestadt Lübeck hergestellt. Der zentrale mittige Weg bleibt in der Verwaltung der Hansestadt Lübeck und wird von dieser unterhalten (siehe Kapitel 5.3.7). Nach der Fertigstellung der Bebauung wird die Fläche außer dem zentralen mittigen Weg anteilig mit den Reihenhäusern veräußert und die Pflege der Gehölzflä-

chen und Versickerungseinrichtungen vertraglich auf die Eigentümergemeinschaft übertragen.

5.3 Erschließung

5.3.1 Anbindung an das vorhandene Straßennetz

Das gesamte Wohngebiet Bornkamp ist nur über eine Zufahrt über die La-Rochelle-Brücke an das Straßennetz der Hansestadt Lübeck angebunden. Für den Notfall bei einer Blockierung der La-Rochelle-Brücke besteht für Feuerwehr- und Rettungswagen eine Notzufahrt zum Wohngebiet von Norden her über die Vorrader Straße und die Zuwegung zum Kleingartenverein Vorraderstraße e.V. am Ringstedtenhof bis zum Schärenweg. Am Schärenweg verhindern Poller ein unbefugtes Befahren dieser Verbindung.

Das neu geplante Baugebiet wird von der Straße Bornkamp aus erschlossen. Die Einmündung soll mit großen Sichtdreiecken besonders Richtung La-Rochelle-Brücke übersichtlich gestaltet werden, damit Gefahrensituationen mit kreuzenden Fuß- und Radfahrern vermieden werden.

5.3.2 Interne Erschließung

Neue Quartiersstraße

Wohnheim-, Geschosswohnungsbau- und die östlichen Reihenhausgrundstücke werden über eine neue Quartierstraße erschlossen, die im Südwesten an die Straße Bornkamp anschließt und hinter dem Studierendenwohnheim nach Osten und dann nach Norden bis zum Park&Ride-Parkplatz verläuft. Die neue Haupterschließung trennt zugleich die höher bebauten Grundstücke im Osten und Süden des Plangebietes von den niedriger bebauten Reihenhausgrundstücken. Die Straße soll als Zone 30 Straße mit getrennt geführten Fußwegen gestaltet werden und wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Im Anschluss an den Bornkamp (Querschnitt A-A) ist eine Gesamtbreite von 16,6 m vorgesehen. Hier sind ein 0,3 m breiter Randstreifen, ein Gehweg von 2,5 m Breite und eine 6,0 m Fahrbahn geplant. Daran schließen sich senkrecht orientierte Parkplätze mit 5,0 m Breite, ein 2,50 m breiter Gehweg und wieder ein 0,3 m Randstreifen mit Beleuchtung an. Die Entwässerungsmulde dient der Aufnahme des Oberflächenwassers und eine 3,0 m breite Gehölzpflanzung zur Abgrenzung von der Bestandsbebauung.

Im südlichen Bereich nördlich des Studierendenwohnens (Querschnitt E-E) sind bei einer Gesamtbreite von 11,55 m an zwei Stellen mehrere, parallel zur Fahrbahn orientierte Parkplätze mit 2,25 m Breite vorgesehen. Die wechselseitige Anordnung dient zur Verkehrsberuhigung. Die Parkplatzflächen sollen mit Baumscheiben zur Fahrbahn hin abgegrenzt werden. Der Gehweg verläuft hier nur einseitig auf der südlichen Straßenseite. Hier ist im Bereich von Parkplätzen der Straßenquerschnitt mit einer 3,0 m breiten Entwässerungsmulde mit Rigole, einer Fahrbahn von 3,5 m und Parkplätzen von 2,25 m Breite geplant. Auch hier soll ein 2,50 m breiter Gehweg und ein 0,3 m Randstreifen mit Beleuchtung vorgesehen.

Im östlichen Bereich parallel zur Bahnlinie (Querschnitt D-D) ist bei einer Gesamtbreite von 11,05 m auch nur auf der östlichen Straßenseite ein Gehweg vorgesehen. Auf der westlichen Seite befinden sich Entwässerungsmulden, die zum Teil mit parallel zur Fahrbahn befindlichen Parkplätzen kombiniert sind. Auch auf der östlichen Seite befinden sich Parkflächen, die alternierend zu den gegenüberliegenden angeordnet sind, was zur Verkehrsberuhigung beitragen soll. Die Parkflächen und die Mulden ohne unterirdische Rigolen sollen mit Baum-

scheiben kombiniert werden.

Hier ist der Straßenquerschnitt in Bereichen ohne Parkplätze mit einer 2,50 m breiten Mulde, einer Fahrbahn von 5,75 m, einem Gehweg in der Breite von 2,50 m und einem 0,3 m breiten Randstreifen mit Beleuchtung geplant.

Der Straßenquerschnitt mit Parken auf der westlichen Straßenseite setzt sich auch einer 2,5 m breiten Mulde, einem Parkplatz von 2,25 m Breite, einer Fahrbahn mit 3,50 m, einem Gehweg mit 2,50 m Breite und einem 0,3 m breiten Randstreifen mit Beleuchtung zusammen.

Mit Parken auf der östlichen Straßenseite ist der Straßenquerschnitt wieder mit einer 2,50 m breiten Mulde, einer Fahrbahn mit 3,5 m, Parkflächen von 2,25 m Breite und auch mit einem 2,50 m breiten Gehweg und einem Randstreifen mit Beleuchtung mit 0,3 m.

Verlegung des Schärenweges

Für die Anlage von tiefen Doppelhausgrundstücken ist eine Verschiebung des Schärenweges in östlicher Richtung erforderlich. Die neue Straße soll gleichermaßen die Doppelhausgrundstücke wie die westlichen Reihenhausgrundstücke erschließen. Die Straße soll als verkehrsberuhigter Bereich mit Mischverkehrsfläche mit hoher Aufenthaltsfunktion (insbesondere auch für Kinderspiel) ausgebildet werden. Bei einer Gesamtbreite von 7,0 m sind wechselseitig 2,5 m breite Parkstreifen, jeweils mit einer Baumscheibe kombiniert, vorgesehen. Der Schärenweg „neu“ (Querschnitt B-B) wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Der Straßenquerschnitt der westlichen Mischverkehrsfläche ist mit einem 0,2 m breiten Randstreifen, einer Fahrbahn mit 4,0 m Breite, Parkflächen von 2,5 m und Randstreifen mit Beleuchtung mit 0,3 m Breite.

Im Norden soll der neue Schärenweg über eine schmale Straße (im Einrichtungsverkehr - Querschnitt C-C) auf der vorhandenen Trasse mit der neuen Haupteinzelverkehrsstraße verbunden werden. Auch diese ist als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Der Straßenquerschnitt der Mischverkehrsfläche im Norden soll mit einem Randstreifen mit Beleuchtung von 0,3 m Breite und einer 4,0 m breiten Fahrbahn ausgeführt werden.

Die Kosten für die Verlegung des Schärenweges und der dort vorhandenen Leitungen werden auf rund 360.000 Euro geschätzt. Diese Kosten werden nicht vom Leitungsträger übernommen, sondern sind in die Kosten der Erschließung einzurechnen. Da auch der Schärenweg in seinem heutigen Verlauf nach dem Verlegen der für das Wohngebiet notwendigen Erschließungsleitungen an der jetzigen Stelle neu auf- und endausgebaut werden müsste, entstehen kaum Mehrkosten für die Erstellung des Straßenendausbaus des zu verlegenden Teilstücks.

5.3.3 Stellplätze, öffentliche Besucherparkplätze, Fahrradstellplätze

Benötigte private Stellplätze und Fahrradstellplätze sind von den Investoren/Bauträgern auch für die Mehrfamilienhäuser und die Studentenwohnheime im Baugenehmigungsverfahren auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Die folgenden Anforderungen gemäß dem Entwurf der Stellplatzsatzung der Hansestadt Lübeck sind zu berücksichtigen.

Private Stellplätze

Für die Doppelhäuser sind Stellplätze, Carports und ggf. auch Garagen auf den Grundstücken vorgesehen. Es wird bei Einfamilienhäusern im Baugenehmigungsverfahren ein Stellplatz pro Wohneinheit gefordert. Den Einfamilienhausbesitzern, außer denen der Mittelreihenhäuser, steht es aber frei weitere Stellplätze auf ihren Grundstücken vorzusehen. Ein Carport oder eine Garage ist auch aus diesem Grund bei den Doppelhäusern in mind. 5 m

Abstand von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten, sodass ggf. (wenngleich nicht als beste Lösung) das Zweitauto davor stehen kann.

Die Stellplätze für die Reihenhäuser sollen jeweils vor den Hausscheiben angeordnet werden. Die Zuwegungen zu den Reihenhäusern sind als private Erschließungsstiche geplant.

Für Mehrfamilienhäuser werden im Baugenehmigungsverfahren in der Regel in vergleichbaren Lagen 0,8 – 0,9 Stellplätze pro Wohneinheit gefordert, im sozialen Wohnungsbau 0,6 Stellplätze pro Wohneinheit. Auch diese Anzahlen können durch den Bauträger erhöht werden. Für die Studierendenwohnungen ist 1 Stellplatz pro 4 Wohneinheiten nachzuweisen. Wenn durch ein Mobilitätskonzept ein geringeres Erfordernis an Stellplätzen für das Studierendenwohnen nachgewiesen werden kann, könnte die Anzahl der Stellplätze auf 1 Stellplatz pro 8 bis 10 Wohnungen reduziert werden.

Für den Geschosswohnungsbau und das Studierendenwohnheim sind die oberirdischen Stellplätze im Osten der Gebäude geplant. Bei den Gebäuden parallel zur Bahnlinie befinden sich die Stellplätze auf der Abstandsfläche, die aufgrund der hier verlaufenden Wasserversorgungsleitung notwendig ist. Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt im WA 4 über eine Durchfahrt zwischen den Gebäudekörpern und sollte zur Minimierung der Versiegelung möglichst jeweils für zwei Gebäude zusammengefasst werden. Die Zufahrt zu den Stellplätzen des WA 5 ist mit dem öffentlichen Gehweg zum Bahnhofpunkt kombiniert. Auch die Stellplatzanlage des südlichen Baukörpers von WA 4 könnte hierüber erschlossen werden.

Öffentliche (Besucher-) Parkplätze

Die Anzahl der Stellplätze im städtebaulichen Entwurf ist als Platzhalter zu sehen, da eine detaillierte Straßenplanung erst im Vorfeld der Erschließung erfolgt. Es ist im Bereich der Anbindung an den Bornkamp die Anlage von öffentlichen (Besucher-) Parkplätzen vorgesehen. Des Weiteren sind öffentliche Parkplätze entlang der neuen HAUPTERSCHLIEßUNG und im verkehrsberuhigten Bereich angeordnet. Die vorhandenen Park&Ride-Parkplätze im Nordosten des Plangebiets bleiben bestehen und sollen künftig nicht mehr über den ursprünglichen Verlauf des Schärenwegs, sondern vorrangig über die neue HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE angefahren werden.

Gemäß dem Entwurf der Stellplatzsatzung sind mindestens 0,125 Parkplätze pro Wohneinheit und 0,04 pro Studentenwohnheimplatz für Besucher im öffentlichen Straßenraum bereitzustellen. Bei 51 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern, ca. 80 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und 120 Studentenwohnungen ist die Anzahl von mindestens 21 Besucherparkplätzen zu erstellen. Im Straßenentwurf der Fassung zum Auslegungsbeschluss kann diese Anzahl im öffentlichen Straßenraum mehr als erfüllt werden. Die vorhandenen Park+Ride-Parkplätze im Nordosten des Gebietes werden nicht in die Berechnungen der Besucherparkplätze eingerechnet.

Fahrradstellplätze

Für Fahrradstellplätze ist bei Einfamilienhäusern kein Nachweis erforderlich. Die notwendigen Fahrradabstellplätze für Mehrfamilienhäuser je Wohneinheit werden nach der Anzahl der Zimmer ermittelt. Für eine Einzimmerwohnung ist 1 Fahrradabstellplatz erforderlich und die Anzahl steigt je Zimmer um 0,5, d.h. für eine 5 Zimmerwohnung sind 3 Fahrradabstellplätze notwendig.

Für das Studierendenwohnheim ist je Bewohner:in ein Fahrradabstellplatz sowie zusätzlich 0,2 Fahrradabstellplätze für Besucher:innen vorzusehen. Bei einem Studierendenwohnheim mit 120 Wohnheimplätzen sind 144 Fahrradabstellplätze einzurichten.

Grundsätzlich sind Abstellanlagen für Fahrräder zu verwenden, die vom ADFC empfohlen werden oder eine gleichwertig Qualität besitzen. Fahrradabstellplätze für Bewohner:innen sind an verschließbaren und komfortabel erreichbaren Orten herzustellen. Das heißt sie sind ebenerdig, über einen Aufzug, eine Rampe oder eine ausreichend breite Treppe mit angemessener Steigung und Schieberinne erreichbar und selbstschließende Türen sind nur mit zeitlicher Verzögerung zulässig. Fahrradabstellplätze für Besucher:innen müssen für diese zugänglich sein und sollen möglichst in Nähe der Hauseingänge errichtet werden.

Zur Erschließung des Bahnhaltepunkts gehören zwei öffentliche Stellplatzanlagen für Fahrräder, davon ist die im Norden auch überdacht. Falls der Bedarf an Fahrradstellplätzen in Zukunft steigt, kann die in Zukunft nicht mehr benötigte Wendeanlage im Norden zur Fahrradabstellanlage ausgebaut werden.

Carsharing und E-Mobilität

Im Schärenweg befindet sich bereits heute eine Carsharing-Station. Die Parkplätze für dieses Angebot können in Absprache mit dem Anbieter auf die öffentlichen Besucherparkplätze am Eingang des Plangebiets verlegt und um Ladesäulen für E-Fahrzeuge ergänzt werden.

5.3.4 Öffentliche Widmung der Verkehrsflächen

Die festgesetzten Verkehrsflächen einschließlich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sollen in einem weiteren Verfahren öffentlich gewidmet werden.

5.3.5 Straßenbegleitgrün

Für eine bessere Lesbarkeit des Bebauungsplanes werden die größeren straßenbegleitenden, begrünt und zu begrünende Flächen von der Straßenverkehrsfläche differenziert als Verkehrsgrün festgesetzt. Dies sind die nördliche Straßenböschung des Bornkamps, die geplante breite Muldenfläche und Heckenpflanzung westlich der Parkplätze an der Einfahrt in den Schärenweg und die Grünfläche nördlich und östlich der Park&Ride-Parkplätze im Norden des Plangebiets.

5.3.6 Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer

Für den Fuß- und Radverkehr ist ein dichtes Wegenetz vorgesehen. Entlang der neuen Quartierserschließung sind separat geführte Fußwege geplant. Eine eigenständige Fuß- und Radwegverbindung in Nord- Südrichtung ist durch den mittigen Grünzug vorgesehen und heute schon durch die Anbindung des Bahnhaltepunktes von der La-Rochelle-Brücke über die Treppenanlage oder barrierefrei entlang der Brückenböschung bis zum Bahnhaltepunkt und von hier Richtung Norden vorhanden. Die fußläufige Querung in Ost-West-Richtung ist über die Privatstraßen der Reihenhausezeilen und Wegeverbindungen im zentralen Grünzug gewährleistet.

Im Norden des Plangebiets schließen diese Wege an die Fuß- und Radwegverbindungen durch das Landschaftsschutzgebiet Richtung Ringstedtenhof und nach Osten Richtung Fuß- und Radweg an der B207n und Hochschulstadtteil an.

Zentrale Wegeverbindung in der privaten Grünfläche

Die zentrale Wegeverbindung von Süden nach Norden in der privaten Grünflächen dient der straßenunabhängigen, fußläufigen Erschließung und auch dem Radverkehr. Da diese Wegeverbindung für das Gebiet eine große Bedeutung hat und für die Öffentlichkeit jederzeit nutzbar sein soll, wird der Weg als öffentlicher Geh- und Radweg festgesetzt. Er wird in Ab-

stimmung mit dem Bereich Stadtgrün und Verkehr vom Erschließungsträger hergestellt, in die Verwaltung der Hansestadt Lübeck (HL) übertragen und zur Sicherstellung der Nutzbarkeit durch die Öffentlichkeit von der HL gepflegt. Der Weg soll so gestaltet werden, dass er höher als die Retentionsflächen liegt und so bei normalen Niederschlagsmengen (bis 10-jähriges Regenereignis) nicht überflutet wird und keine Einschränkung der Benutzbarkeit der Wegebeziehung entsteht. Geringfügige Abweichungen von der Lage des festgesetzten Wegeverlaufs können ausnahmsweise zugelassen werden, da die Detailplanung der Fläche noch erfolgt.

Auch die Durchwegungen von Westen nach Osten werden vom Erschließungsträger erstellt. Diese bleiben aber Teil der privaten Grünfläche und es wird ein Gehrecht für die Allgemeinheit eingerichtet (siehe auch Kapitel 5.3.7), damit eine fußläufige Durchwegung über die privaten Erschließungsflächen der Reihenhäuser und über die private Grünfläche von Westen nach Osten möglich ist.

Wegeverbindung zum Bahnhofpunkt

Zwischen den Teilgebieten WA 4 und WA 5 wird eine Fuß- und Radwegverbindung zum Bahnhofpunkt geschaffen. Zur Verminderung der versiegelten Flächen soll dieser öffentliche Weg gleichzeitig als Erschließung der Stellplatzanlagen der Bebauung im Norden und Süden des Weges genutzt werden. Das anfallende Oberflächenwasser soll in einer wegebegleitenden Mulde aufgefangen und versickert werden.

Wiedereröffnung Wegeverbindung Lisa-Dräger-Weg

Ein landschaftlich besser eingebundener, direkter Verlauf des „Lisa-Dräger-Wegs“ nach der Querung der La-Rochelle-Brücke soll wieder eingerichtet werden. Dies ist auch von der Politik gewünscht (Anfrage im Bauausschuss VO/2019/08039 zum Lisa-Dräger-Weg). Durch die Wiederöffnung der Wegeverbindung in Verlängerung des Schärenwegs über die Straße Bornkamp hinweg nach Süden bietet man eine Alternative zum derzeitigen rund 380 Meter langen Verlauf entlang der zentralen Erschließungsstraße Bornkamp und zwischen Parkplätzen bis der Spaziergänger wieder auf dem Lisa-Dräger-Weg am Siedlungsrand ist.

Der vormals in Verlängerung des Schärenwegs befindliche Schotterweg, der der EBL als Zuwegung zu dem Regenrückhaltebecken diente, wurde nicht mehr benötigt und rückgebaut. Aktuell ist somit zwar ein gut nutzbarer Weg von Westen bis zum Regenrückhaltebecken vorhanden, von dort besteht jedoch derzeit lediglich ein verwilderter Trampelpfad den Hang hinauf bis zur Straße Bornkamp, weil eine Pfosten-Draht-Einzäunung an der Straße von der weiteren Nutzung abhält. Die Einzäunung wurde seinerzeit vorgenommen, um die Spaziergehenden über den Gehweg entlang der Fahrstraße Am Bornkamp zu lenken.

Es ist vorgesehen den letzten Abschnitt der Pfosten-Draht-Einzäunung sowie ggf. Gestrüpp und Ablagerungen zu entfernen, um die Zugänglichkeit der Fläche für die Öffentlichkeit wieder zu ermöglichen. Auf dem Wege der Aneignung kann sich dann der im Ansatz vorhandene Trampelpfad weiter ausbilden und der Pfad als zusätzliches Angebot für die Naherholung wieder entstehen. Auch kann dann hier wieder gerodet werden. Eine Verkehrssicherungspflicht entsteht hierdurch nicht, da es sich um einen Pfad im Außenbereich und keinen offiziellen Weg handelt. Der offizielle Lückenschluss verläuft weiterhin straßenbegleitend über die Straße am Bornkamp und dann in südliche Richtung, wo er wieder auf den in der Landschaft geführten Lisa-Dräger-Weg stößt. Sollte die Nutzung gut angenommen werden, behält sich die Verwaltung vor, zu gegebener Zeit die Anlage eines gepflasterten bzw. im flacheren Bereich eines Weges mit wassergebundener Decke zu prüfen.

Als Ausgleichsmaßnahme für die Beeinträchtigung des Lebensraumes für die Wald- und Zauneidechsen ist wegbegleitend ein Hundeschutzzaun von der Straße Bornkamp bis zum östlichen Regenrückhaltebecken vorgesehen. Der genaue Verlauf des Zauns wird vor Ort mit der Naturschutzbehörde abgestimmt. Zwischen Zaun und Bebauung muss ausreichend Platz für den an der Böschung mäandrierenden Trampelpfad und eine Rodelstrecke für den Winter sein.

Da auch der Weg südlich der Bebauung am Bornkamp zwischen den beiden Regenrückhaltebecken durch die Öffnung an der Böschung höher frequentiert werden wird und freilaufende Hunde die Tiere in den wertvollen Feuchtgebietsflächen südlich der Bebauung am Bornkamp vermehrt stören könnten, wird auch zwischen Weg und dem Schutzbereich ein Hundeschutzzaun errichtet.

5.3.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Da ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht lediglich eine öffentlich-rechtliche Bindungswirkung hat, sind die damit zu regelnden unten aufgeführten Rechte bei der Veräußerung der betroffenen Grundstücke grundbuchlich zu sichern.

Erschließungswege Reihenhäuser

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (G-F-L) nördlich der Reihenhauseilen dienen der Erschließung für die Anlieger, einem Gehrecht für die Allgemeinheit, sowie des Baus und Betriebs der Ver- und Entsorgungsleitungen für die Reihenhäuser in den Teilgebieten WA 2 und WA 3.

Gehrecht für die Allgemeinheit in der privaten Grünfläche

Damit fußläufig eine große Durchlässigkeit des Wohngebietes über die privaten Erschließungsflächen der Reihenhäuser und über die private Grünfläche von Westen nach Osten gegeben ist, werden vom Erschließungsträger diese Verbindungen in der zentralen privaten Grünfläche erstellt. Diese Wegeteile bleiben aber Teil der privaten Grünfläche und es wird auf diese Flächen ein Gehrecht für die Allgemeinheit (G_{Allg.}) eingerichtet (siehe auch Kapitel 5.3.6).

Leitungsrecht Wassertransportleitung

Die als Leitungsrecht „Wassertransportleitung“ gekennzeichnete Trasse ist mit Leitungsrechten zugunsten des für den Betrieb der Wassertransportleitung zuständigen Unternehmensträgers zu belasten und grundbuchlich zu sichern. Es ist ein Schutzstreifen mit jeweils 4 m östlich und westlich der hier verlaufenden Wassertransportleitung inkl. Steuerkabel einzuhalten. Innerhalb dieser Schutzstreifenbreite von 8,0 m ist keine Bebauung mit Nebenanlagen und keine tiefwurzelnde Bepflanzung zulässig. Bei einer Überbauung mit Überfahrten oder der Anlage von Stellplätzen in diesem Bereich ist eine Regelüberdeckung von 1,2 m einzuhalten. Die Schutzstreifenbreite ist frei und für den zuständigen Unternehmensträger jederzeit zugänglich zu halten.

Leitungsrecht Abwasserdruckrohr

Die als Leitungsrecht für das Abwasserdruckrohr gekennzeichnete Trasse ist mit Leitungsrechten zugunsten des für den Betrieb der Abwasserleitung zuständigen Unternehmensträgers zu belasten und grundbuchlich zu sichern. Es ist ein Schutzstreifen mit jeweils 2 m nördlich und südlich der hier verlaufenden Druckrohrleitung einzuhalten. Innerhalb dieser Schutzstreifenbreite von 4,0 m sind keine Bebauung mit Nebenanlagen und keine tiefwur-

zelnde Bepflanzung zulässig. Die Schutzstreifenbreite ist frei und für den zuständigen Unternehmensträger zugänglich zu halten.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung mit Strom, Gas und Wasser sowie die Entsorgung des Schmutzwassers bindet an die vorhandenen Hauptleitungen an.

Die Wärme- und Stromversorgung kann ggf. ganz oder teilweise durch Blockheizkraftwerke, Solarenergie oder ein Nahwärmenetz erfolgen. Aufschluss über eine klimafreundliche und wirtschaftlich sinnvolle Kombination von regenerativen Energiequellen für das Plangebiet kann ein Energiegutachten liefern. Eine Beauftragung durch den Erschließungsträger wird angestrebt.

5.4.1 Schmutzwasser

Nach Aussage der Entsorgungsbetriebe ist vor Ort ausreichend Kapazität im Kanalnetz vorhanden, um das Schmutzwasser abzuführen. Aufgrund der Höhenentwicklung des Plangebiets und der Anschlusshöhe des Schmutzwasserkanals im Bornkamp, wird im Plangebiet eine Fläche für ein Pumpwerk zwischen den Teilgebieten WA 5 und WA 6 vorgesehen. Das Pumpwerk wird in die Fläche der Stellplatzanlage für das Studierendenwohnheim integriert. Die Zufahrt des Stellplatzes kann dann gleichzeitig als Zufahrt zum Pumpwerk genutzt werden. Dies ist als Wegerecht grundbuchlich zu sichern.

Das Schmutzwasser wird von hier Richtung Osten unter dem geplanten Geh- und Radweg zur Bahnline und dann Richtung Süden unter dem vorhandenen Geh- und Radweg in die vorhandene Druckrohrleitung eingeleitet. Diese verläuft am Fuße der Brückenböschung und führt unter der Bahnlinie hindurch in den Hochschulstadtteil.

Problematisch ist die Abführung des Schmutzwassers im weiteren Verlauf des Kanalnetzes. Die verstärkte Bautätigkeit von Siedlungs- und Gewerbeflächen in den letzten Jahren, auch im Bestand nach § 34 BauGB, überfordern das vorhandene Netz in einigen Bereichen. Dies gilt vor allem für die Bereiche in denen das Abwasser noch in Mischsystem, also Regenwasser- und Schmutzwasser gemeinsam, abgeführt wird und Schmutzwasserkanäle, die hydraulisch mit dem Mischsystem gekoppelt sind. Bei einer Überlastung des Kanalnetzes z.B. bei Starkregenereignissen kommt es zu Abschlügen von Abwässern aus der Mischwasserkanalisation in Gewässer. Für diese Einleitungen gibt es bestehende Erlaubnisse. Die meisten Einleitungen von ungeklärten Abwässern in Gewässer entsprechen nicht den seit 1992 geltenden allgemein anerkannten Regeln der Technik. Um die Abschlüge zu verringern, muss das System entlastet und nicht weiter belastet werden.

Seit Ende 2019 liegt der Entwurf des ersten Teils des Masterplans Stadtentwässerung vor, der gemeinsam von der unteren Wasserbehörde und den Entsorgungsbetrieben Lübeck erarbeitet wurde. Das Ziel bis 2037 das Einleiten von Mischwasser in Gewässer abzustellen wird nicht erreicht werden können. Es werden aber auch kurzfristig umsetzbare Maßnahmen aufgenommen, die die Situation der belasteten Gewässer verbessern können.

Aufgrund der unbefriedigenden Situation in den Gewässern und des geltenden Verschlechteungsverbots können Neubaugebiete nur an das vom Mischwasserproblem betroffene Abwassersystem angeschlossen werden, wenn an anderer Stelle im Mischwassernetz eine entsprechende Entlastung geschaffen wird.

Auch auf dem Weg des anfallenden Schmutzwassers aus dem Bornkamp durch das Kanalnetz bis zum Zentralklärwirk befinden sich Abschnitte im Mischwassersystem. Deshalb gilt

der Anschluss als indirekter Anschluss an das Mischsystem. Aus diesem Grund ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde für einen Anschluss des neuen Baugebiets an die Schmutzwasserkanalisation notwendig. Diese prüft, ob ein Ausgleich im Netz an anderer Stelle geschaffen wurde.

Eine Mehrbelastung des Kanalnetzes kann im Verlauf zu Schmutzwasserabschlägen am Regenüberlauf Hafestraße und am Zentralkläwerk führen. Es darf zum einen nur zusätzliches Schmutzwasser an das Kanalnetz angeschlossen werden, das Regenwasser ist im Gebiet zu bewirtschaften. Und zum anderen ist ein dem Projekt direkt zugeordneter Ausgleich durch die Trennung und den Umschluss des Hauptsammlers Ratzeburger Allee zu schaffen. Diese Maßnahme wird schon jetzt kontinuierlich von den Entsorgungsbetrieben umgesetzt.

5.4.2 Regenwasser

Das Plangebiet liegt im natürlichen Einzugsbereich des Niemarker Landgrabens, der im weiteren Verlauf in die Wakenitz mündet. Der Niemarker Landgraben ist bereits überlastet (teilweise Rückstau aus der Wakenitz) und mit den vorhandenen Zuläufen aus dem Bornkamp (Ringstettenhöfer Graben) und dem Hochschulstadtteil als Vorflut an der Kapazitätsgrenze. Dies führt auch dazu, dass die Regenwasserableitung in tiefer liegenden Teilen des vorhandenen Wohngebiets Bornkamp sehr angespannt ist.

Wegen der in Kapitel 5.4.1 aufgezeigten Mischwasserproblematik und der Belastung des Entwässerungssystems des vorhandenen Wohngebiets Bornkamp soll kein Regenwasser zusätzlich in die Entwässerungsanlagen und die Kanalisation einfließen. Das Oberflächenwasser soll vollständig im geplanten Gebiet bewirtschaftet, also hier zurückgehalten, verdunstet und versickert werden.

Im Rahmen einer in Auftrag gegebenen wasserwirtschaftlichen Begleitplanung wurde in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde, der Naturschutzbehörde und dem Bereich Stadtgrün und Verkehr ein Konzept erstellt, welches die Dimensionierung von Rückhaltungs-, Retentions- und Versickerungsflächen errechnet hat und deren Lage und Ausgestaltung empfiehlt.

Das Gelände des Plangebiets ist bis auf die Böschungen des Lärmschutzwalls und der Böschung der Straße Bornkamp relativ eben und neigt sich Richtung Südosten. In dem Bereich des Geländes auf dem Bebauung geplant ist, liegt der höchste Punkt in der nordwestlichen Ecke in der Kurve des Schärenwegs auf 17 m NHN und der tiefste Punkt in der südöstlichen Ecke nördlich des Fußweges zum Bahnhaltopunkt auf 14,5 m NHN. Das Gelände weist in diesem Bereich einen Höhenunterschied von ca. 2,50 m auf. Im Bereich der bestehenden Wohncontainer wurde der Mutterboden entfernt und der Boden mit Betonrecycling aufgefüllt, sodass hier eine leichte Geländeerhöhung besteht.

Um Aussagen über die Versickerungsfähigkeit des Bodens und den Grundwasserstand machen zu können, wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Dabei wurden insgesamt 22 Sondierungsbohrungen im April 2018 untersucht und bereits vorliegenden Bohrungen aus dem Jahr 2015 hinzugezogen.

Die Untersuchung hat ergeben, dass der nördliche Bereich sich nicht für eine Versickerung eignet, da der Grundwasserstand hoch ist und bindige Böden vorherrschen. Im südlichen Bereich wurden Feinsande angetroffen und ein relativ niedriger Grundwasserstand (zwischen 2,5 und 2,7 m), sodass hier Oberflächenwasser versickert werden kann. Die Fließrichtung des Grundwassers entspricht in etwa der Fließrichtung des Oberflächenwassers Richtung niedrigsten Punkt des Geländes in der südöstlichen Ecke Richtung Bahnlinie.

Um den Oberflächenabfluss zu reduzieren und damit die Versickerungs- sowie die Verdunstungsrate zu erhöhen, ist es Ziel den Versiegelungsgrad durch die neue Bebauung im geplanten Wohnquartier möglichst gering zu halten. Der Erhalt einer hohen Verdunstungsrate wirkt sich positiv auf das städtische Klima aus, so wird beispielsweise der Trockenheit im Sommer samt Überhitzung entgegengewirkt. Im Bebauungsplan werden diesbezüglich intensive Dachbegrünung bzw. Retentions-Gründächer und wasserdurchlässiger Ausbau von Stellplätzen, Grundstückszufahrten und Wegen (soweit möglich) festgesetzt. Für die verschiedenen Flächen ist im Bebauungsplan jeweils der zu erreichende Abflussbeiwert bestimmt. Von den festgesetzten Abflussbeiwerten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass das anfallende Niederschlagswasser trotzdem vollständig auf den zugeordneten Flächen zurückgehalten, verdunstet und versickert werden kann. In den Teilgebieten WA 1 und WA 4 bis WA 6 ist dieser Nachweis grundstücksbezogen zu führen. Die Teilgebiete WA 2 und WA 3 müssen dafür in einem Gesamtkonzept betrachtet werden, da hier das Regenwasser gemeinschaftlich bewirtschaftet wird.

Gemäß den vorhandenen Verhältnissen wurde das Baugebiet in 7 unterschiedliche Einzugsbereiche aufgeteilt und die Bemessung der Rückhaltungs- und Versickerungsanlagen auf ein 10-jähriges Regenereignis ausgelegt. Die Spiel- und Sportfläche im Norden des Gebietes wurde hier nicht betrachtet, da auf der unversiegelten Rasenfläche eine flächige Versickerung erfolgen kann.

Die Niederschlagsentwässerung der versiegelten, privaten Flächen erfolgt in der Regel auf den zugehörigen Grundstücken. Die Abwasserbeseitigungspflicht wird auf die Grundstückseigentümer übertragen. Die Abflüsse der Dachflächen sind nur gering durch die Luft verschmutzt, daher können diese ohne vorherige Behandlungsmaßnahme versickert werden. Die Bodenpassage bewirkt eine ausreichende Reinigung. In der Hauptsache erfolgt die Niederschlagswasserbeseitigung über offene Mulden. Rigolen werden nur in den Teilflächen mit guter Versickerungsfähigkeit verwandt.

Da die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Bereich der acht Reihenhauszeilen zum großen Teil schlecht ist und die notwendigen Rückhaltungsanlagen auf den kleinen Grundstücken selbst nicht unterzubringen sind, erfolgt die Zurückhaltung und Versickerung auf der als Gemeinschaftsanlage (siehe Kapitel 5.2.5) festgesetzten privaten Grünfläche zwischen den Teilgebieten WA 2 und WA 3. Die offenen Mulden sind über ein Überlaufsystem miteinander zu verbinden, sodass sich Niederschlagswasser gleichmäßig verteilen kann. Der öffentliche Weg und die mit Gehrechten für die Allgemeinheit belegten Fußwege sind so anzulegen, dass im Fall eines normalen Regenereignisses (10-jähriges) keine Einschränkung der Benutzbarkeit der Wegebeziehung entsteht.

Die Entwässerung der Erschließungsstraßen erfolgt über eine eigene Speicherung, Behandlung und Versickerung innerhalb der Straßenverkehrsflächen bzw. des Straßenbegleitgrüns. Auch hier sind Mulden und in den Bereichen mit guter Versickerungsfähigkeit auch Mulden/Rigolensysteme geplant. Die Mulden ohne unterirdische Rigolen sollen mit standortgerechten Bäumen kombiniert werden, die auch zeitweise Staunässe vertragen. Über die Querneigung der Straße und offene Rinnen wird das Oberflächenwasser in die Mulden geleitet. Auch hier ist für die Reinigung des Oberflächenwassers die Bodenpassage ausreichend. Durch die (teilweise) offenen Systeme ergeben sich zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten, außerdem wird so das Thema Regenwasser und Wasserhaushalt den Bewohnern nähergebracht. Zusätzlich tragen offene Systeme zu besseren klimatischen Bedingungen im innerstädtischen Bereich bei.

Die Einstauhöhen in den oberirdischen Rückhaltanlagen dürfen aus Sicherheitsgründen maximal 30 cm betragen, dann kann auf eine Einzäunung der Flächen verzichtet werden.

Notfallwasserweg

Die Entwässerungsbausteine (Mulden, bzw. Mulden/Rigolen Elemente) sind auf ein 10-jähriges Regenereignis und das hierzu gehörende maximale Stauvolumen ausgelegt. Tritt ein Niederschlagsereignis mit einer größeren Niederschlagsmenge auf, so muss betrachtet werden, welche Fließwege entstehen und wie hierfür zusätzlicher Stauraum geschaffen werden kann, damit die Gebäude und die angrenzende Bahnstrecke ausreichend geschützt werden.

Das Gelände neigt sich nach Süd-Ost, in Richtung Bahngleise und Zufahrtsbrücke. Ein Überlauf in das benachbarte Vernässungsgebiet ist an dieser Stelle unter der Brücke nur schwer möglich, sodass das Niederschlagswasser auf dem Gelände verbleiben soll.

Es werden die benötigten Stauvolumina des 100-jährigen Regenereignisses betrachtet. Das vorliegende Gutachten zeigt, dass mit Hilfe von Geländemodellierungen das benötigte Stauvolumen für das 100-jährige Regenereignis schadlos in den Grünflächen, der Straßenfläche und auf den Stellplätzen aufgefangen werden kann, sodass die Grundstücke und die angrenzende Bahnlinie weitgehend vor Überflutung bis hin zum 100-jährigen Niederschlag geschützt werden.

Für die Mehrfamilienbebauung parallel zur Bahnlinie kann das anfallende Regenwasser in der Grünfläche zwischen den Mulden und der Stellplatzfläche eingestaut werden. Das Gelände muss mindestens 0,03 m tiefer als die Oberkante Fußboden sein. Es ist darauf zu achten, dass zum Gelände der Bahn auf ganzer Strecke der zum Teil vorhandene kleine Wall fortgeführt wird, damit das Wasser nicht auf die Bahnfläche gelangen kann. Auch für das Studentenwohnen kann das Wasser auf der Grünfläche in einem zum angrenzenden Gelände abgesenkten Bereich um die Mulde herum zurückgehalten werden.

Das anfallende Oberflächenwasser der Planstraße „A“ welches bei Starkregenereignissen nicht in dem Muldensystem an der südlichen und östlichen Erschließungsstraße aufgenommen werden kann, wird in einer Höhe von 0,06 m auf der Straßenfläche zurückgehalten. Um einen Überlauf in Richtung Bahnstrecke/ Brücke zu verhindern, muss in diesem Bereich der Bordstein den Ablauf verhindern. Die Überfahrten zu den Stellplätzen dürfen hier nicht mit Absenkungen erfolgen, sondern sind mit Rampen zu gestalten. Um einen Überlauf der Mulden in Richtung der Reihenhäuser auszuschließen sind die Grundstücke um 0,06 m höher zu modellieren.

Bei den Doppelhäusern muss die Gartenfläche um mindestens 0,02 m tiefer als die Oberkanten des fertigen Fußbodens (OKFF) liegen. Das Niederschlagswasser, welches auf dem Bereich der Reihenhausebenen anfällt wird in den zugehörigen Grünbereich in der Mitte der Fläche geleitet. Für einen Einstau für das 100-jährige Regenereignis muss die gesamte Grünfläche um mind. 0,04 m tiefer liegen als OKFF. In der Ausführungsplanung werden genauere Details erarbeitet.

Um generell Schäden in den Gebäuden durch Starkregen zu verhindern, wird eine Sockelhöhe von mind. 15 cm über dem an das Haus angrenzende Geländeniveau festgesetzt.

5.4.3 Löschwasserversorgung

Für das geplante Baugebiet ist zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung der Löschwasserbedarf auf Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W 405 zu ermitteln. Für die Festlegung des Löschwasserbedarfes sind die Zahl der Vollgeschosse (N) und die mögliche Geschossflächenzahl (GFZ) vorzugeben. Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 besteht für die im B-Plan festgesetzte Wohnbebauung (bis zu viergeschossige Bebauung inkl. Staffelge-

schosse) ein Löschwasserbedarf von mind. 96 m³/h für zwei Stunden als Grundschutz. Dieser Löschwasserbedarf wird als Grundschutz für das Bebauungsplangebiet festgelegt. Spätere vom Bebauungsplan abweichende Bebauungen können zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung einen höheren Löschwasserbedarf erfordern, der dann als Objektschutz vom Bauherrn nachzuweisen ist.

5.5 Lärmschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung in Bezug auf Gewerbe- und Verkehrsgeräusche erstellt (siehe Kap. 9.3 Fachgutachten).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 09.13.00 will die Hansestadt Lübeck die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Wohnbebauung schaffen. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens dargestellt und bewertet. Dabei wurden die Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt ermittelt. Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrsflächen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1, verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, sodass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

5.5.1 Gewerbelärm

Das Plangebiet ist durch die Geräuschimmissionen des östlich benachbarten Einkaufszentrums (Campus Center) belastet. Zur Beurteilung der zu erwartenden Lärmsituation innerhalb des Plangeltungsbereichs wurden die Beurteilungspegel sowohl tags als auch nachts ermittelt.

Für den Tageszeitraum zeigt sich, dass der Immissionsrichtwert für allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) an der geplanten schienen- und straßennahen Bebauung eingehalten ist. In der Nachtzeit werden für den Lastfall a (Parkdeck) an der schienen- und straßennahen Bebauung maximale Beurteilungspegel von gerundet 42 dB(A) prognostiziert. Damit wird der nächtliche Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeines Wohngebiet von 40 dB(A) um 2 dB überschritten.

Für den nächtlichen Lastfall b (Anlieferungen) ergibt sich an der schienen- und straßennahen Bebauung ein maximaler Beurteilungspegel von gerundet 46 dB(A). Der nächtliche Immissionsrichtwert der TA Lärm wird um 6 dB überschritten.

Im Westen des Plangebietes in dem Bereich der geplanten Reihen- und Doppelhäuser werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeines Wohngebiet für den nächtlichen Lastfall a (Parkdeck) nicht überschritten. Es werden maximale Beurteilungspegel von 40 dB(A) an dem nordöstlichsten Baufeld berechnet. Der nächtliche Immissionsrichtwert für allgemeines Wohngebiet von 40 dB(A) wird erreicht, jedoch nicht überschritten. Für den nächtlichen Lastfall b (Anlieferungen) werden maximale Richtwertüberschreitungen von 3 dB im Bereich der Reihen- und Doppelhäuser prognostiziert.

Aufgrund der nächtlichen Richtwertüberschreitungen im Plangebiet sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte hinsichtlich kurzzeitiger Geräuschspitzen ist aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Die Prognoseergebnisse zeigen, dass im Bereich der Wohnbebauung Falsterring / Großer Belt die Immissionsrichtwerte für allgemeines Wohngebiet eingehalten sind.

Mit Lärmschutzbebauung

Die prognostizierten Beurteilungspegel zeigen, dass mit Berücksichtigung der Abschirmung der Lärmschutzbebauung für die geplanten Reihen- und Doppelhäuser im westlichen Teil des Plangeltungsbereiches der nächtliche Immissionsrichtwert für allgemeines Wohngebiet (WA) in nahezu allen geplanten Baufeldern eingehalten werden kann. Für das nordöstlichste Bau- feld werden maximale Beurteilungspegel von gerundet 41 dB(A) berechnet. Der nächtliche Immissionsrichtwert wird um 1 dB überschritten. Diese Überschreitung liegt im Rahmen der Prognosegenauigkeit.

An der geplanten mehrgeschossigen Wohnbebauung (Lärmschutzbebauung) sind weitere Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um eine Vereinbarkeit der gewerblich genutzten Nachbarschaft und der Wohnnutzung herzustellen. Es werden an den lärmzugewandten Gebäudeseiten maximale nächtliche Beurteilungspegel von gerundet 46 dB(A) prognosti- ziert.

Grundsätzlich gilt für den Schutz gegenüber Gewerbelärm, dass aktive Maßnahmen erfor- derlich sind, die dazu führen, dass die Immissionsrichtwerte vor den betroffenen Fassaden eingehalten werden. Nach TA Lärm liegt bei bebauten Flächen der maßgebliche Immission- sort 0,5 m außen vor der Mitte des geöffneten vom Geräusch am stärksten betroffenen Fensters eines Aufenthaltsraums.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand oder einer Wall-Konstruktion parallel zur Bahnlinie sind aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar, da für eine ausreichen- de Abschirmwirkung in allen Geschossen der geplanten Bebauung eine Lärmschutzwand mit Gesamthöhe von 12 m und höher erforderlich wäre.

Vom Gutachter wird empfohlen, offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen bzw. offenbare Fenster von Aufent- haltsräumen an den lärmzugewandten Außenwänden mit verglasten Vorbauten oder Vor- hangsscheiben zu versehen.

Eine weitere Möglichkeit, die Vereinbarkeit der geplanten Wohnbebauung mit der gewerblich genutzten Nachbarschaft herzustellen, besteht darin, Schallschutzmaßnahmen an der Ge- räuschquelle (Campus Center) wie z.B. eine massive Brüstung auf dem Parkdeck und ab- sorbierende / abschirmende Maßnahmen im Bereich der Ladezone umzusetzen. Da es sich hier um einen privaten Betreiber handelt, kann eine Umsetzung nicht eingefordert werden. Aus diesem Grund werden Maßnahmen an den neu zu errichtenden Wohngebäuden festge- setzt.

5.5.2 Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Als maßgebende Quellen wurden die Straßen Berliner Allee B207n, Bornkamp und Paul-Ehrlich-Straße sowie die DB-Strecke 1121 Lübeck – Lüneburg berücksichtigt. Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 für den Straßenverkehrslärm und der Anlage 2 der 16. BImSchV für den Schienenverkehrslärm.

Die Straßenverkehrsbelastungen und die Schwerverkehrsanteile (Kfz mit mehr als 3,5 t zu- lässigem Gesamtgewicht, SV) basieren auf Daten der Hansestadt Lübeck aus den Jahren 2016 und 2017 und wurden auf den Prognose-Horizont 2025 hochgerechnet. Die Verkehrs- belastungen für den DB-Schienenverkehr wurden von der Deutschen Bahn AG, Berlin zur

Verfügung gestellt. Hier wurde der Ist-Zustand 2017 und die 2017 von der Bahn erwartete Prognose für 2025 betrachtet.

Bei freier Schallausbreitung würde der Tages-Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird nur in etwa einem Drittel des Plangebiets (im westlichen, schienen- und straßenentfernten Bereich), eingehalten. An der geplanten Bebauung im schienen- und straßennahen Bereich werden maximale Beurteilungspegel von tags 61 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert von 55 dB(A) wird um 6 dB(A) überschritten. Der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) tags wird um 2 dB(A) überschritten.

In der Nacht kommt es (bei freier Schallausbreitung) im gesamten Plangebiet zu Überschreitungen des zugehörigen Orientierungswertes. An der geplanten Bebauung im schienen- und straßennahen Bereich werden maximale Beurteilungspegel von nachts 56 dB(A) prognostiziert. Der nächtliche Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) wird um 11 dB überschritten. Der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) nachts wird um 7 dB(A) überschritten.

Die Anhaltswerte für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden im Plangebiet nicht erreicht.

Aufgrund der Orientierungswertüberschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand oder einer Wall-Konstruktion parallel zur Bahnlinie sind aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar, da für eine ausreichende Abschirmwirkung in allen Geschossen der geplanten Bebauung eine Abschirmeinrichtung mit einer Gesamthöhe von 12 m über Flur und höher erforderlich wäre.

Mit Lärmschutzbebauung

Unter Berücksichtigung der parallel zur Bahnlinie liegenden Bebauung (WA 4) ergeben sich für die geplante Reihenhausbebauung im westlichen Teil des Plangebiets maximale Beurteilungspegel von gerundet 56 dB(A). Dabei wurden die Gebäude mit einer Gebäudehöhe von 9 m berücksichtigt. Der Tages Orientierungswert von 55 dB (A) wird lediglich um 1 dB überschritten. Diese Überschreitung liegt im Rahmen der Prognoseungenauigkeit.

In der Nacht liegen die Überschreitungen der Orientierungswerte maximal bei 5 dB an dem nordöstlichsten Baufeld für die geplanten Reihenhäuser. Beurteilungspegel ≥ 50 dB(A) stellen sich nicht ein, sodass eine nächtliche Lüftung von Schlafräumen mit Fenstern in Spaltlüftungsstellung entsprechend VDI 2719 möglich wäre.

Es wird empfohlen, für die Riegelbebauung parallel zur Bahnlinie (Teilgebiete WA 4 und WA 5) schutzbedürftige Aufenthaltsräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) vorzugsweise an den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren.

Insbesondere vor dem Hintergrund, dass durch die Gewerbe Geräuscheinwirkung Richtwertüberschreitungen für das Teilgebiet WA 4 zu erwarten sind und gegenüber Gewerbelärm bauliche Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche, wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), nach aktueller Rechtsprechung nicht zulässig sind, da diese auch als zu schützende Aufenthaltsräume anzusehen sind, welche auch Möglichkeiten zur Belüftung aufweisen müssen (Hessischer VGH, Urteil vom 22.04.2010 - 4 C 306/09.N). Für das Teilgebiet WA 5 wären bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen, möglich, da die prognostizierte Gewerbe geräuschimmission keine Überschreitungen an der lärmzugewandten Fassade des Baukörpers erwarten lässt. Für die verbleibenden Überschreitungen sind für beide Teilgebiete passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend festzusetzen.

Zusammenfassend zeigt sich, dass mit Berücksichtigung der geplanten "Lärmschutzbebauung" die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete in großen Teilen des Plangebietes eingehalten werden können. Die Überschreitungen begrenzen sich auf den schienen- und straßennahen Bereich an der geplanten "Lärmschutzbebauung". Mit den beschriebenen Maßnahmen ist ein ausreichender Schallschutz für das Planvorhaben des B-Plan 09.13.00 gegenüber Verkehrslärm herzustellen.

Die Prognoseergebnisse zeigen darüber hinaus, dass im Bereich der Wohnbebauung Fals-terring/ Großer Belt die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete überwiegend eingehalten sind.

Besondere Auswirkungen aus dem Ziel-/Quellverkehr im neuen Baugebiet sind ebenfalls nicht zu erwarten.

5.5.3 Schutz gegen Außenlärm

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) unter Berücksichtigung der parallel zur Bahnlinie liegenden Bebauung (WA 4). Der maßgebliche Außenlärmpegel ist in der Abbildung 1 dargestellt.



Abb. 1: Maßgeblich resultierender Außenlärmpegel (MALP) nach DIN 4109 (nachrichtlich Lärmpegelbereiche - LPB)

5.5.4 Sportlärm

Aufgrund von § 22 Abs. 1a BImSchG¹ ist Kinderlärm, der z.B. von Ball- und Spielplätzen für Kinder ausgeht, privilegiert und es dürfen bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Diese Privilegierung gilt nicht für Bolzplätze, auf denen auch Jugendliche spielen können. Diese sind großräumiger angelegt und haben ein anderes Lärmprofil als Kinderspielplätze. Aus diesem Grund muss der im Norden des Plangebietes vorgesehenen Bolzplatz in einer angemessenen Entfernung von

¹ § 22 Abs. 1a BImSchG: Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

der Wohnbebauung geplant werden. Der Bolzplatz soll mit einer Rasenspielfläche ausgeführt werden. Es ergibt sich eine Entfernung von der Mitte des Spielfeldes zur nächsten Baugrenze der Mehrfamilienhäuser von 71 m. Bei Verwirklichung des angedachten Jugend- und Nachbarschaftstreffs vergrößert sich der Abstand zur geplanten Wohnbebauung auf ca. 85 m.

Die nächste Baugrenze der nordöstlichsten Reihenhauserzeile befindet sich in einem Abstand von 82 m von der Spielfeldmitte. Mit einer Störwirkung auf die geplante Bebauung wird aufgrund der Entfernung zu dieser und auch da der Bolzplatz durch zwei dichte Knickgehölzstrukturen entlang des Weges zum Bahnübergang vom Wohngebiet optisch abgetrennt ist, nicht gerechnet. Außerdem muss bei der Mehrfamilienbebauung parallel zur Bahnlinie die nördliche und die östliche Fassade wegen des Gewerbe- und Straßenlärms Lärmschutz aufweisen, der die Wohnnutzung auch gegen ggf. auftretende Geräusche des Bolzplatzes schützt. Ungeschützte Außenwohnbereiche auf dem nördlichen Mehrfamilienhausgrundstück sind in diesem Bereich nur zugelassen, wenn die Wohnung über einen zweiten geschützten Außenwohnbereich verfügt. Die Außenwohnflächen der am nächsten gelegenen, geplanten Reihenhäuser liegen geschützt im Lärmschatten hinter dem Haus.

5.5.5 Ruhige Gebiete

Der Landschaftsraum nördlich des Baugebietes Bornkamp ist im Lärmaktionsplan (2018/2019) als ruhiges Gebiet (gemäß § 47d Abs. 2 BImSchG) gelistet. Die ruhige Achse „1.22 Ringstedtenhof“ grenzt an seiner südlichen Grenze an das geplante Baugebiet und der Spiel- und Bolzplatz liegt innerhalb des ruhigen Gebiets. Die ruhige Achse reicht im Osten bis an die Bahnlinie heran und ist hier von den Emissionen des Bahn- und Straßenverkehrs und des Gewerbelärms vorbelastet.

Grundsätzlich sind in ruhigen Gebieten Erhöhungen der Lärmbelastung zu vermeiden. In Kapitel 3.4.2 nennt der Lärmaktionsplan als Maßnahmen und Zielsetzung: „Als Maßnahme zum Schutz der ausgewiesenen Gebiete ist es zweckmäßig, die Immissionen der angrenzenden, maßgeblichen Emittenten auf diese Flächen in Zukunft zu reduzieren oder mindestens auf dem aktuellen Niveau zu halten, so dass eine Verschlechterung der Situation ausgeschlossen werden kann.“

Durch die Wohnnutzung im neuen Baugebiet kommt es nicht zu einer Lärmzunahme im ruhigen Gebiet. Es kommt jedoch zu einer gewissen Erhöhung des Verkehrs auf dem Schärenweg und auf der neuen HAUPTerschließung (Planstraße „A“). Auf dem Schärenweg ist die Lärmimmission auf das ruhige Gebiet aufgrund der Verkehrsführung und Anlage als gemischte Verkehrsfläche, auf der hauptsächlich langsamer Anwohnerverkehr fährt zu vernachlässigen. Die neue HAUPTerschließung auch Richtung P&R Parkplatz liegt weiter im Osten als der derzeitige Schärenweg und damit mehr im Einfluss der Lärmemissionen von der Bahn und der B207n. Die Emissionen des neu erzeugten Verkehrs sind gegen diese Lärmemissionen untergeordnet. Auch der Spiel- und Bolzplatz liegt in dem von bereits bestehendem Verkehrslärm betroffenen Bereich und wird nicht zu einer Lärmzunahme in den wirklich ruhigen Bereichen der ruhigen Achse im westlichen Teil Richtung Ringstedtenhof führen.

5.6 Erschütterung durch Güterzüge

Die neue Bebauung erfolgt in einem Abstand von ca. 40 m zur Bahnstrecke. Durch die heute hier verkehrenden Schienenbusse ist kaum eine Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Erschütterungen zu erwarten. Güterzüge fahren zurzeit nur selten auf der Strecke. Im Rahmen des Lärmgutachtens wurden die zukünftigen Zugverkehre auch im Zusammenhang mit

einem Ausbau der Strecke im Zuge der Ertüchtigung der Hinterlandanbindung Schiene der festen Fehmarnbelt-Querung prognostiziert. Hier wurden sechs Güterzüge am Tage und zwei in der Nacht erwartet.

Die Strecke ist Teil des Ausbauprojekts Schiene Lübeck – Schwerin / Büchen - Lüneburg (Projektnummer 2-036-V01 Bundesverkehrswegeplan 2030). Das Gesamtprojekt wurde als Entlastungsstrecke für den Knoten Hamburg in den vordringlichen Bedarf aufgenommen. Für die Strecke Lübeck – Büchen - Lüneburg (Teilprojekt 2-036-V04) war unter anderem eine Elektrifizierung und Begradigung geplant. Da das Projekt S 4 Ost als Teil des Knotens Hamburg (K-002-V01) effektiver die Verkehrsbedürfnisse erfüllt, wird das Teilprojekt „ABS Lübeck – Büchen – Lüneburg“ derzeit nicht weiterverfolgt.

Des Weiteren sollen mit dem Deutschlandtakt des Bundes auch Güterzüge nach Fahrplan verkehren. Nach dem Entwurf des Gutachtens zum Deutschlandtakt ergeben sich für die Strecke Skandinavienkai –Büchen-Lauenburg mehr Güterzüge pro Tag. Eine Umsetzung ist in den kommenden elf Jahren geplant.

5.7 Grün-, Natur- und Landschaft

5.7.1 Private Grünflächen

Private Grünfläche in der Mitte des Plangebietes

Die in der Quartiersmitte vorgesehene private Grünfläche soll hauptsächlich als Retentionsfläche für das Regenwasser der anliegenden Reihenhäuser (Teilgebiete WA 2 und WA 3) dienen. Die Fläche ist zugleich Fläche für Gemeinschaftsanlagen (siehe Kapitel 5.2.5) Die Dimensionierung der Rückhalte- und Versickerungsflächen wurde im wasserwirtschaftlichen Gutachten errechnet (siehe auch Kapitel 5.4.2). Die Gestaltung der Retentions- und Versickerungsmulden soll naturnah erfolgen und die Mulden sollen möglichst flach ausgeformt werden, sodass auf eine Einzäunung verzichtet werden kann.

Der private Grünzug nimmt zudem Wegebezüge zum nördlich angrenzenden Frei- und Erholungsraum sowie von Ost nach West durch das Plangebiet auf. Die auch für die Allgemeinheit nutzbaren Wege in der zentralen Grünfläche werden in 1,50 m Breite in wassergebundener Bauweise vom Erschließungsträger angelegt (siehe Kapitel 5.3.7). Der zentrale öffentliche Weg ist so viel höher als die Retentionsmulden anzulegen, dass dieser bei normalen Regenereignissen (10-jähriges) nutzbar bleibt und nicht durch das eingestaute Wasser überflutet wird. Dieser Weg bleibt in der Verwaltung der Hansestadt Lübeck, die Pflege der Wegeteile der Ost-West-Verbindungen geht auf die Eigentümer der privaten Grünfläche über.

Die umliegenden offenen Flächen sollen als magere Wiesenflächen hergestellt und extensiv gepflegt werden, damit sich hier zur Förderung der Strukturvielfalt blühende Stauden- und Kräuterflächen für Bienen- und Insekten entwickeln können. Die Gestaltung der Randbereiche zu den Teilbereichen WA 2 und WA 3 mit Strauchgruppen und die Pflanzung von Obstgehölzen soll Vögeln Nistmöglichkeiten und Nahrung bieten.

Kleingartenfläche

Der bestehende B-Plan 09.12.00 – Kleingartenanlage Vorraderstraße -, Teilbereich I setzt für die mit dem Spiel- und Bolzplatz überplante Fläche private Grünfläche Dauerkleingärten und Gemeinschaftsstellplätze für die Kleingartenanlage fest. Die für den Spiel- und Bolzplatz benötigte Fläche schneidet die als Gemeinschaftsstellplätze festgesetzte Fläche an. Da diese Gemeinschaftsstellplätze nicht an der festgesetzten Stelle verwirklicht worden sind, sondern nördlich des Gemeinschaftshauses, ist dies hier nicht mehr das verfolgte Planungsziel.

Aus diesem Grund wird nunmehr private Grünfläche Dauerkleingärten festgesetzt. Es handelt sich nicht um Kleingärten im engeren Sinn, sondern um Grünflächen zum Vereinsheim gehörig.

5.7.2 Öffentliche Grünflächen

Spiel- und Bolzplatz

Der Bauausschuss hat am 05.11.2018 den Beschluss gefasst, dass ein größerer Ballspielplatz, als er im bisherigen Konzept östlich des geplanten Studierendenwohnheims geplant war, vorzusehen ist. Ein solches Angebot wäre dann nicht mehr als Ballspielplatz, sondern als Bolzplatz einzustufen. Bolzplätze können im Wohngebiet aus Lärmschutzgründen nur mit ausreichendem Abstand zur Wohnbebauung werden. Eine Abstandsfläche um einen Bolzplatz östlich des Studierendenwohnheims würde eine Aufgabe großer Teile der Wohnbauflächen bedeuten. Aus diesem Grund wurden Flächen in der Umgebung auf ihre Eignung für die Anlage eines Bolzplatzes geprüft.

Im Norden des Baugebiets, nördlich der Wegeverbindung zum beschränkten Bahnübergang, befindet sich ein ca. 1,4 ha großes Flurstück auf dem auf einer großen Wiese das Vereinsheim des Kleingartenvereins „Vorrader Straße“ und im Norden des Vereinsheims ein Parkplatz angeordnet sind. Das Vereinsheim wird zumeist an den Wochenenden für private Feiern vermietet. Nur die Fläche im Umkreis von ca. 20 m um das Vereinsheim wird intensiver genutzt, weiter südlich besteht eine extensive Nutzung und es ist ausreichend Platz für die Anlage eines Bolzplatzes vorhanden. Die Fläche ist an den Kleingartenverein verpachtet und muss aus der Zuständigkeit des Kleingartenvereins entlassen werden. Der geschäftsführende Vorstand des Gemeinnützigen Kreisverbandes Lübeck der Gartenfreunde e.V. hat der Anlage eines Bolzplatzes schriftlich zugestimmt.

Der Abstand von der Spielfeldmitte des geplanten Bolzplatzes zum Vereinsheim beträgt ca. 50 m und zur geplanten Wohnbebauung ca. 71 m (bzgl. des Lärmschutzes vgl. Kapitel 5.5.4).

Die Ausgestaltung des Spiel- und Bolzplatzes ist noch offen und kann durch den Bereich Stadtgrün und Verkehr unter Beteiligung der Kinder- und Jugendlichen im Stadtteil erfolgen. Die Umsetzung kann auch als Element der Erschließungsplanung mit inhaltlichen Maßgaben im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages der „Koordinierungsbüro Wirtschaft Lübeck GmbH“ (KWL) übertragen werden.

Der Eingang zum Spiel- und Bolzplatz ist an der südwestlichen Ecke vorgesehen, da hier die aufeinandertreffenden Knickstrukturen schon eine Lücke aufweisen. Für den Bolzplatz ist die Errichtung eines Ballfangzaunes hinter dem östlichen, zur Bahnlinie orientierten Tor vorgesehen. Hier ist auch eine Abzäunung zur Bahnlinie notwendig damit sich keine spielenden Kinder ins Bahngleis verirren. Außerdem soll eine Abpflanzung mit Gehölzen nach Norden als Abgrenzung zu den Flächen des Kleingartenvereins und auch nach Osten zur Bahnlinie angelegt werden. Diese Pflanzung dient auch als Teil der notwendigen Ausgleichspflanzung für das zu entfernende Pioniergehölz (siehe auch Kapitel 5.7.3). Nach Süden und Westen ist die Fläche bereits von großen Gehölzen abgegrenzt.

Öffentliche Grünfläche an der nordwestlichen Plangrenze

Die bereits vorhandene Wegeverbindung an der nordwestlichen Plangebietsgrenze, die von Westen aus dem bestehenden Wohngebiet heraus Richtung Osten führt und dann nach Norden abbiegt, wird wie im zuvor gültigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

5.7.3 Pflanz- und Erhaltungsbindungen

Die Feld- bzw. Baumhecken entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze, nördlich und südlich des Weges Richtung beschränktem Bahnübergang/B207n/Hochschulstadteil und westlich des Spiel- und Bolzplatzes bleiben erhalten und dienen als landschaftliche Einbindung des Quartiers zum angrenzenden Landschaftsraum und Landschaftsschutzgebiet „Ringstedtenhof“. Sie fallen unter den Knickschutz nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG. Sie sind entsprechend der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein–V 534-531.04, 20.01.2017) zu pflegen.

Die Gehölzstrukturen parallel zur Bahnlinie grenzen die Außenbereiche der Wohnbebauung und des Gemeinschaftshauses des Kleingartenvereins sowie den Spiel- und Bolzplatz von den Gleis- und Bahnanlagen ab und sind eine optische Trennung zu diesen. Die Gehölze bremsen und filtern auch die Emissionen des Bahnverkehrs wie Abgase, Funkenflug und Abriebe und mindern subjektiv durch die optische Trennung die akustische Beeinträchtigung durch den Bahnverkehr. Aus diesem Grund sollen die vorhandenen Gehölze erhalten bleiben und durch Neupflanzungen ergänzt werden.

Der neu anzulegende 8 m breite Gehölzstreifen nördlich des Spiel- und Bolzplatzes ist als optische Trennung und als Barriere zu den Außenanlagen des Gemeinschaftshauses des Kleingartenvereins geplant. Auch die geplante freiwachsende Hecke westlich der Parkplätze am Eingang des Schärenwegs soll die neuen Verkehrsanlagen optisch zur Bestandsbebauung an der Straße „Großer Belt“ abgrenzen.

Die Flächen aller Neupflanzungen im Plangebiet sind Teil des notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs für die Gehölzbrüter für den Verlust von Gehölzen (siehe Kapitel 6.5.2).

Die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote für Bäume dienen der Gestaltung des Straßenraums. Da die Planung der Straßenverkehrsflächen noch nicht vorliegt wird das Pflanzen von 22 mittel- bis großkronigen Laubbäumen textlich festgesetzt. Auch die Mulden, die nicht mit Rigolen kombiniert sind, sollen mit Straßenbäumen bepflanzt werden. Diese tragen zur Verdunstung des anfallenden Wassers bei. Die hier verwendeten Gattungen und Arten müssen einen temporären Wassereinstau tolerieren.

Darüber hinaus werden weitere Maßnahmen zur Begrünung des Wohnquartieres vorgesehen. Zur Einfriedung der privaten Baugrundstücke gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen, zu der Bestandsbebauung im Westen, zur privaten Grünfläche in der Quartiersmitte, zu den privaten Erschließungswegen in den Teilgebieten WA 2 und WA 3, sowie zu den öffentlichen Wege sind Laubholzhecken zu pflanzen. Wegen der kleinteiligen Bebauungsstruktur sollen in den Teilgebieten WA 2 und WA 3 je Reihenhauszeile einheitliche Straucharten gepflanzt werden, um ein ruhigeres und einheitliches Bild zu erhalten. Die Hecken sollen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Diese Größe garantiert eine ausreichende Abschirmung der privaten Grundstücke, ist jedoch gleichzeitig niedrig genug, um weiterhin eine soziale Kontrolle zu ermöglichen. Zusätzliche bauliche Einfriedungen dürfen an den Grundstücksgrenzen an denen die Pflanzung einer Hecke vorgeschrieben ist nur als durchsehbare Draht- und Metallzäune in einer Höhe von maximal 1,2 m, an der Grenze der Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Pumpstation“ von maximal 1,4 m errichtet werden. Damit die baulichen Einfriedungen das angestrebte Erscheinungsbild nicht stören, sind diese zum Grundstück hin zu orientieren und die Hecke nach außen.

Private Stellplatzanlagen sind an den Außenkanten mit Hecken einzufassen, um eine ausreichende Eingrünung und Einfassung der parkenden Autos zu erzielen. Es werden konkrete Regelungen zu Einfriedungen durch Hecken getroffen, um gestalterischen Missständen vor-

zubeugen und eine weitestgehend einheitliche städtebauliche Gestaltung zu erreichen. Aus den gleichen Gründen werden auch Festsetzungen zur Eingrünung von Abfallbehältern getroffen. Die für die Heckenpflanzung zulässigen Pflanzen sind in der Pflanzliste in den textlichen Festsetzungen aufgelistet.

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

Im beschleunigten Verfahren gelten zu Teilen die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Ein Ausgleich für den Artenschutz ist davon unabhängig zu leisten. Es werden bei der Umsetzung der Planung Sukzessionsgehölze, Ruderalflächen, Brachen, ein Lärmschutzwall, Lagerflächen und ein Containerdorf mit Bolzplatz überplant. Betroffenheiten von Brutvogelarten der Gehölze, von Wald- und Zauneidechsenvorkommen sind möglich. Es werden Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelungen für Gehölzfällungen, Schutzzaun, Reptilienzaun) sowie Ausgleichsmaßnahmen (Kompensation für Gehölzbrüterarten) erforderlich. Der Gehölzausgleich für die Gehölzbrüter findet innerhalb des Geltungsbereichs und in der unmittelbaren Nähe an der südlichen Brückenböschung des Bornkamps statt (siehe auch Kapitel 6.5.2). Negative Auswirkungen auf die betroffenen Arten sollen dadurch vermieden werden.

Des Weiteren werden zur Minderung der Auswirkungen der Neubebauung auf Natur und Landschaft Dachbegrünungen auf den Hauptgebäuden, falls geplant auf Tiefgaragen und auf Nebenanlagen festgesetzt. Dadurch werden positive Auswirkungen auf das Lokalklima erwartet, wie Luftbefeuchtung durch langsam verdunstendes Wasser, Staubfilterung, Lüfterneuerung und Strahlungsschutz durch Pflanzen.

Vor dem Hintergrund eines möglichst geringen Versiegelungsgrades wird die Verwendung versickerungsfähiger Flächenbefestigungen für neu anzulegende öffentliche Gehwege und Parkplätze, für private Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen vorgeschrieben. Um die natürliche Grundwasserneubildung im allgemeinen Wohngebiet möglichst wenig zu beeinträchtigen, soll anfallendes Niederschlagswasser vollständig im Gebiet bewirtschaftet und möglichst versickert werden.

5.9 Gestaltung

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

Fassadenmaterialien

Für die Doppelhäuser im Teilgebiet WA 1 sowie für die Reihenhauszeilen in den Teilgebieten WA 2 und WA 3 sind jeweils pro Doppelhaus für die zusammengehörenden Hälften bzw. pro Reihenhauszeile einheitliche Materialien und Farben zur Fassadengestaltung zu verwenden. Mit dieser Festsetzung soll ein Mindestmaß an einheitlicher Gestaltung der Gebäude und ein harmonisches und ruhiges Siedlungsbild erreicht werden.

Dächer

Es wird eine Festsetzung getroffen, nach der die Dächer der Haupt- und Nebengebäude nur als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10 Grad ausgeführt werden dürfen. Diese Festsetzung korrespondiert mit der Festsetzung, dass Dächer von Haupt- und Nebengebäuden zu begrünen sind.

Sollen Solaranlagen auf den Dächern installiert werden, können die Module aufgrund der vorgeschriebenen Dachbegrünung nur aufgeständert über der Begrünung errichtet werden. Um eine steile Aufständigung der Anlagen und damit eine weitere optische Erhöhung der Gebäudekörper zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Solaranlagen maximal 1,0 m über die jeweilige tatsächliche Gebäudehöhe hinausragen dürfen. Diese maximale zusätzliche Höhe gilt auch für sonstige technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen. Aufzugräume dürfen bis zu 2,0 m höher sein. Dies gilt auch, wenn hierdurch die als Höchstmaß festgesetzte Gebäudehöhe überschritten wird. Damit diese in der Wahrnehmung zurücktreten, müssen Solaranlagen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu den äußeren Dachabschlüssen einhalten, sonstige technische Aufbauten einen Abstand von 2,0 m. Um ein ruhiges, geordnetes Dachbild zu erreichen, müssen die technischen Aufbauten (außer Solaranlagen) räumlich zusammengefasst werden.

Sockelhöhe

Zudem wird eine Regelung zur Sockelhöhe getroffen. Durch eine Begrenzung der Sockelhöhe auf maximal 30 cm sollen zum einen unverhältnismäßige Höhenversprünge zwischen Bebauung und Erschließungsstraße ausgeschlossen werden. Zum anderen wird mit einer Mindestsockelhöhe von 15 cm ein zusätzlicher Schutz der Gebäude bei Starkregenereignissen gewährleistet.

Bezugspunkt ist zum einen die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens, zum anderen die angrenzende Erschließungsfläche vor der Eingangstür. Dabei kann sowohl der nächstgelegene Gehweg (öffentlich oder privat) als auch die nächstgelegene Straße bzw. Mischverkehrsfläche oder private Erschließung als Bezugspunkt genutzt werden.

Gestaltung nicht überbaubare Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

Damit die Vorgartenflächen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen nicht vollständig versiegelt, sondern vielfältig gestaltet und gärtnerisch angelegt werden, wird für die Teilgebiete WA 1, WA 4 und WA 6 die Flächen der möglichen Versiegelung begrenzt und eine gärtnerische Gestaltung festgesetzt.

Werbeanlagen

Werbeanlagen für Neubauten sollen in das architektonische Konzept integriert werden, die Fassadengestaltung sollte dabei möglichst unterstützt werden. Werbeanlagen sollen so angeordnet werden, dass ein gut gestaltetes Straßenbild als attraktive Adressenbildung wirksam unterstützt wird. Ein wichtiger Teilaspekt für angemessen in die Umgebung eingefügte Werbeanlagen ist deren Beleuchtung. Diese soll so dezent gesteuert werden, dass die Werbeaussagen in der dunkeln Tageszeit lesbar bleiben, aber keine Dominanz beanspruchen.

Sonstige Gestaltungsfestsetzungen

Die Erläuterungen zu den Festsetzungen zu Staffelgeschossen (siehe Kapitel 5.2.4) und den Einfriedungen (siehe Kapitel 5.7.3) erfolgen thematisch passend in den in Klammern angegebenen Kapiteln.

5.10 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise im Bebauungsplan

Landschaftsschutzgebiet

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Ringstedtenhof“. Die Grenze wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Bahnanlagen

Das im Osten des Plangebiets befindliche planfestgestellte Gelände der Deutschen Bundesbahn mit Bahnhaltepunkt, Gleisanlagen und Böschungen mit Vegetation wird nicht überplant. Es wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG

Die Feld- bzw. Baumhecken entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze, nördlich und südlich des Weges Richtung beschränktem Bahnübergang/B207n/Hochschulstadteil und westlich des Spiel- und Bolzplatzes fallen unter den Knickschutz nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG und werden daher als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen.

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. Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung

Zusätzliche Wohneinheiten

Der Bebauungsplan beinhaltet ein Neubaupotenzial von insgesamt etwa 245 Wohneinheiten (WE), die sich wie folgt auf die nachfolgend genannten Wohnungstypen verteilen:

- 14 WE in Doppelhäusern (Annahme: 1 WE / DH, zzgl. 1 Einliegerwohnung je 6 WE)
- 37 WE in Reihenhäusern und sonstigen Hausgruppen (Annahme: 1 WE / RH, keine Einliegerwohnungen)
- ca. 70 - 80 WE im Geschosswohnungsbau (Annahme: durchschnittliche Wohnungsgröße = 100 m² inklusive 20 % für gebäudeinterne Erschließungsflächen und Nebenräume)
- 120 WE im Studierendenwohnheim

Zu erwartende Anzahl der Bewohner

Bei vollständiger Umsetzung der Planung ist für das geplante Neubaugebiet mit insgesamt 450 – 470 Bewohnern (EW) zu rechnen, die sich wie folgt auf die verschiedenen Wohnungstypen verteilen:

- 155 EW in Einfamilienhäusern (Doppelhäuser und Reihenhäuser) (Annahme: 3,2 EW je Hauptwohneinheit, zzgl. 1,0 EW je Einliegerwohnung)
- 185 EW im Geschosswohnungsbau (Annahme: 2,5 EW je Wohneinheit)
- 120 EW im Studierendenwohnheim

6.2 Wohnfolgebedarfe

6.2.1 Soziale Infrastruktur

Zusätzlicher Bedarf an Kita-Plätzen

Das Wohngebiet Hochschulstadtteil/ Bornkamp ist mit einer Vielzahl von Kindertageseinrichtungen im Umfeld ausgestattet (8 Kitas in näherer Umgebung). Da die im Plangebiet neu entstehenden Wohnungen zur Hälfte durch Studierende genutzt werden, sind zusätzlicher Kinder nur in begrenztem Umfang zu erwarten.

Es ist davon auszugehen, dass die zuziehenden Kinder in den bestehenden Kitas betreut werden können, in denen bei Bedarf das Angebot erweitert werden kann. Zusätzlich wird in erreichbarer Entfernung (für Fahrradfahrende) im neuen Wohngebiet Rothebek eine neue Kita entstehen.

Zusätzlicher Grundschulplatzbedarf

Die aus dem neu entstehenden Baugebiet zu erwartenden Schüler:innen-Zahlen je Jahrgang errechnen sich nach der anerkannten Berechnungsformel

$WE \times 2,8 \times 1,5\% = \text{Kinder je Jahrgang}$

Geht man davon aus, dass in den 120 WE für Studenten eher wenige Kinder wohnen werden (in höchstens 10% der Wohnungen) sind dies hier 12 WE zuzüglich der im städtebaulichen Entwurf geplanten 49 Einfamilienhäuser und 75 WE im Geschosswohnungsbau, ergeben sich 136 WE. Dies ergibt nach der Formel ca. 6 Kindern je Jahrgang. Dieses Aufkommen kann nach Aussage des Bereichs Schule und Sport von der Paul-Klee-Schule aufgefangen werden.

Spielplatzbedarf

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird im Nordosten des Plangebiets ein Spiel- und Bolzplatz mit einer nutzbaren Fläche (ohne Gehölzpflanzungen) von ca. 2.540 m² festgesetzt. Die Richtwerte sehen einen Wert von 1,5 m² bis 2,0 m² Spielplatzfläche pro Einwohner vor (Untersuchung „Die öffentlichen Spielplätze der Hansestadt Lübeck 2010“), was einer Fläche von ca. 940 m² entspricht. Im Plangebiet wird damit mehr als die doppelte Fläche angeboten, wobei ca. 2/3 der Fläche als Bolzplatz geplant ist, der als Einzugsgebiet das gesamte Wohngebiet Bornkamp hat. Die Ausgestaltung des Spiel- und Bolzplatzes wird vom Bereich Stadtgrün und Verkehr geplant und ausgeführt.

In der DIN 18034 wird eine „Erreichbarkeit [...] für Kinder zwischen 6 und 12 Jahren [...] bis 400 m Fußweg“ festgelegt. Die fußläufige Entfernung zum Spielplatz aus dem geplanten Wohngebiet liegt bei höchstens 280 m, ist also gut.

Des Weiteren ist der Gerätspielplatz an der Kadettrinne fußläufig in 450 m zu erreichen. Auch dieser hat eine neuere, zeitgemäße Ausstattung.

6.3 Verkehrliche Auswirkungen

Mit einer Verkehrssimulation wurde die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte im weiteren Verlauf bis zur B207n untersucht. Diese erfolgte auf der Grundlage von Verkehrszählungen von 2016 und 2017 und Prognosezahlen für die Verkehre des zwischenzeitlich an der Maria-Mitchell-Straße errichteten betreuten Wohnens und für die Verkehre, die infolge der geplanten Entwicklung des neuen Wohngebiets zu erwarten sind.

Die Simulation hat gezeigt, dass die Knotenpunkte insgesamt leistungsfähig sind, es aber in den morgendlichen und abendlichen Spitzenstunden zu Rückstau kommen kann. Dies ist in der morgendlichen Spitzenstunde an allen drei Knotenpunkten Richtung B207n der Fall. Daher wird nach Verwirklichung der Bebauung am Schärenweg geprüft werden, ob die Maria-Mitchell-Straße und der Lise-Meitner-Weg (Richtung Paul-Ehrlich-Straße) vom Parken am Fahrbahnrand gänzlich freigehalten werden müssen, um keine Engstellen zu schaffen und den Verkehrsablauf nicht zu stören. Falls dies nicht den gewünschten Erfolg hat, wird darüber hinaus geprüft werden, inwieweit die Signalzeitenpläne der Lichtsignalanlagen angepasst werden können.

6.4 Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur

Die geplanten Nutzungen erfordern den Ausbau der technischen Infrastruktur in Bezug auf die Versorgung mit Wasser, Strom, Telekommunikation, Energie usw. und die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers. Konzepte hierzu werden von den Versorgungsträgern entwickelt. Eine wasserwirtschaftliche Begleitplanung zum Umgang mit dem anfallenden Regenwasser wurde erarbeitet (vgl. Kapitel 5.4.2).

6.5 Auswirkungen auf die Umwelt

6.5.1 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

Durch die Inanspruchnahme einer anthropogen beeinflussten Brachfläche sowie die Veränderung des Landschaftsbildes können sich wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft ergeben. Die geplanten baulichen Maßnahmen führen im Wesentlichen zum Verlust von Brachflächen, Bodenlagerfläche, einem ruderal bewachsenen Lärmschutzwall und von Pioniergehölzbestand mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Dem steht gegenüber, dass durch die geplante Nutzung, Bauweise sowie geplante Begrünung eine Strukturvielfalt gefördert wird, von der die heimischen Arten und Lebensgemeinschaften profitieren werden.

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

6.5.2 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG).

Für das Planvorhaben wurde im Sommer 2019 der Zauneidechsenbestand im Rahmen einer Untersuchung mit drei Begehungen kartiert. Für die Ermittlung der übrigen Arten wurde eine faunistische Potenzialabschätzung vorgenommen. Aus den gewonnenen Ergebnissen wurde eine Artenschutzuntersuchung angefertigt.

Brutvögel

In den jüngeren Sukzessionsgehölzen und Brombeergebüschen im Plangebiet ist mit Arten wie Amsel, Kohl- und Blaumeise, Dorngrasmücke und Klappergrasmücke zu rechnen. Mit geringerer Wahrscheinlichkeit kommen auch Arten wie Fitis und Heckenbraunelle vor. Ein Auftreten anspruchsvollerer und störepfindlicher Gehölzbrüterarten kann wegen der geringen Flächengröße der Gehölzflächen, des Fehlens von älteren Bäumen und Höhlenstruktu-

ren und der Nähe zu Siedlungen ausgeschlossen werden. Aber in der näheren Umgebung mit z.T. auch breiteren Gehölzsäumen mit z.T. älteren Bäumen sind eine ganze Reihe von Gehölzbrüterarten zu erwarten, darunter auch anspruchsvollere Arten wie Spechte und Eulen. Aufgrund der geringen Größen der Offenlandbereiche und der hier vorhandenen anthropogenen Störungen ist ein Vorkommen von Bodenbrüterarten und Arten der Hochstauden unwahrscheinlich. In den westlich anschließenden Wohngebieten ist mit dem Vorkommen von Arten der menschlichen Siedlungen zu rechnen.

Durch das Vorhaben werden Gehölzbestände überplant. Betroffen sind die in der Fläche stehenden Pioniergehölze und Brombeerbestände. Diese Gehölze stellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von wenigen Vogelarten dar. Zudem können bei den Eingriffen Tiere gefährdet werden, wenn Fällarbeiten (oder das Abnehmen von Nistkästen) während der Fortpflanzungszeit erfolgen würden.

Außerhalb der Flächeninanspruchnahme befinden sich potenziell deutlich arten- und individuenreicherer Vogelbestände der Gehölze. Da diese Bereiche jedoch bereits erheblich gestört sind (Verkehr auf Wegen, Straßen und Bahn, Bahnhaltestelle, Sportplatz, spielende Kinder, u.a.), sind hier keine besonders empfindlichen Arten/Individuen zu erwarten.

Damit keine Tiere bei der Fällung der Bäume und das Entfernen der Büsche/Brombeerbestände verletzt oder getötet werden, muss dies außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht zwischen 01. März und 30. September erfolgen. Von dem Zeitraum kann dann abgewichen werden, wenn durch Kartierung und Negativnachweis gesichert ist, dass keine Nester von Tieren besetzt sind.

Als artenschutzrechtlicher Ausgleich für die Gehölzbrüter für den Verlust von Gehölzen werden im Plangebiet und südlich daran angrenzend neue Gehölze als Fortpflanzungs- und Ruhestätten entwickelt. Da es sich bei den anzunehmenden Arten um ungefährdete verbreitete Arten handelt, muss dieser nicht zwingend vorgezogen bereitgestellt werden, es ist nach LBV-SH/AfPE (2016) eine zeitliche Lücke hinnehmbar. Das zu entfernende Gehölz hat ca. eine Fläche von 620 m², dazu kommen mehrere Brombeerbestände. Das Pioniergehölz ist ein noch relativ junger Pionierbestand, es fehlen wertgebende Merkmale wie z.B. Höhlen. Daher ist für das Pioniergehölz und die Brombeerbestände ein flächenhafter Ausgleich (ca. 1.000 m²) im Verhältnis 1:1 ausreichend. Der Ausgleich wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen (siehe Kapitel 5.7.3) z.B. nördlich und östlich des Bolzplatzes und parallel zur Bahnlinie festgesetzt. Außerdem wird ein neues Brombeergehölz auf der südlichen Böschung der Straße Bornkamp außerhalb des Geltungsbereichs angelegt. Dadurch werden neue Gehölzflächen von insgesamt ca. 1.200 m² neu geschaffen.

Fledermäuse

Im Bereich der Flächeninanspruchnahme befinden sich keine Bäume mit Höhlen oder ausgeprägten Spalten. Weiterhin fehlen Gebäude mit geeigneten Quartierstrukturen. Daher sind hier keine artenschutzrechtlich relevanten Quartiere zu erwarten. Im Plangebiet und den angrenzenden Gehölzbeständen sind wegen der Vorbelastung durch Straßenbeleuchtung u.a. keine Quartiere, Jagdhabitats und Flugrouten von lichtempfindlichen Arten (Braunes Langohr, Fransefledermaus) zu erwarten.

Im Bereich der älteren Bäume an den Wegen im Norden und an der Bahnlinie sind potenzielle Quartierbäume in den nördlich und östlich angrenzenden Gehölzsäumen (Naturhöhlen, Fledermauskästen) vorhanden. Auch im westlich angrenzenden Siedlungsbereich kann eine Besiedlung nicht ausgeschlossen werden. Es sind Vorkommen der Arten Große Abendsegler,

Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Zwergfledermaus und Mückenfledermaus möglich.

Die Fläche kann als Jagdrevier von Fledermäusen genutzt werden. Aufgrund der Größe und der im Norden und Süden vorhandenen weiteren naturnahen Flächen ist eine essentielle Bedeutung jedoch nicht anzunehmen. Quartiere in der Umgebung sind nicht betroffen, da hier keine besonderen Empfindlichkeiten vorliegen.

Haselmaus

Im Wirkraum Flächeninanspruchnahme befinden sich zwar kleinflächig geeignete Habitate (Brombeergebüsch, Haselsträucher) der Haselmaus. Auf Grund der Kleinflächigkeit, des sehr mäßigen Nahrungsangebots und der Störungen (Fußgänger, Radfahrer, Hunde) ist diese Art hier nicht eher zu erwarten. Bei der Begehung im schon entlaubten Zustand am 16.11.2017 wurden außerdem keine Hinweise auf eine Besiedlung durch Haselmäuse gefunden (Nester, Fraßspuren o.ä.). In der Umgebung können Vorkommen in manchen Bereichen nicht ausgeschlossen werden. Da die Gehölze weitestgehend erhalten bleiben und es sich hier um eine relativ störungsunempfindliche Art handelt (die Art kommt tatsächlich auch in Gehölzstrukturen viel befahrener Straßen wie der B404 vor), sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Zauneidechse

Die Auswertung der Daten des Artenkatasters des Landes zeigt, dass die Bahnlinie und die Umgebung bis zur Straße Bornkamp stabil durch Zauneidechsen besiedelt sind. Die Ergebnisse der Zauneidechsenuntersuchung bestätigen, dass bislang tatsächlich nur die südexponierte Böschung der Straße Bornkamp von wenigen Zauneidechsen besiedelt ist (Nachweis: 1 adulte Zauneidechse, 1 Schlüpfling). Die Bereiche der Flächeninanspruchnahme sind aktuell nicht besiedelt.

Während der Bauphase ist vor allem auf den Böschungsbereichen des Lärmschutzwalles, der Lagerfläche und an der Bahnlinie möglich, dass Zauneidechsen durch Überfahren/ Erdarbeiten getötet werden. Dies betrifft insbesondere auch Fortpflanzungs- und Überwintervorkommen, da die Tiere in dieser Phase nicht mobil sind.

Des Weiteren wird der Verkehr und der Freizeitdruck südlich der Straße Bornkamp und östlich der schon bestehenden Siedlung (Fußgänger mit Hunden, spielende Kinder, u.a.) dauerhaft zunehmen, sodass hier auch das Risiko von Tötungen sich erhöhen wird.

Zur Vermeidung des Tötungstatbestandes wird vor Beginn der Bautätigkeiten in den Monaten April/Mai ein dauerhafter Schutzzaun gegen Betreten der Fläche und Hunde an der südlichen Böschung des Bornkamps bis hin zur Brücke über die Bahnlinie fachgerecht errichtet. Während der Bauphase wird hier zusätzlich temporär ein Reptilienzaun aufgebaut. Der genaue Verlauf des Schutzzaunes wird vor Ort mit der UNB abgestimmt.

Damit die südliche Böschung des Bornkamps mittelfristig ein geeigneter Lebensraum für die Zauneidechse bleibt, muss in den nächsten Jahren unbedingt eine Entkusselung stattfinden, um zu starke Beschattung durch Gehölzaufwuchs zu vermeiden.

Kammolch

Die Auswertung der Daten des Landes-Artenkatasters zeigt, dass in den Gewässern der weiteren Umgebung des Vorhabens der Kammolch recht regelmäßig vorkommt. Da im Plangebiet selbst keine Gewässer vorhanden sind, kann ein Fortpflanzungsvorkommen des Kammolchs hier jedoch ausgeschlossen werden. Auch dass die südlich des Geltungsbe-

reichs im Bereich von Kleingewässern nachgewiesenen Kammolche zur Überwinterung in den Bereich der Flächeninanspruchnahme wandern ist eher unwahrscheinlich, da es im näheren Umfeld genügend andere und näher gelegene geeignete Flächen gibt (Gartenanlagen und Grenzstrukturen der Siedlung, Regenrückhaltebecken, Gehölze an der Bahn).

Da ein Vorkommen der Art im Geltungsbereich ausgeschlossen werden kann, sind keine Konflikte mit artenschutzrechtlicher Relevanz zu erwarten, und auch für die Vorkommen südlich des Bornkamps sind aufgrund der Entfernung der Laichgewässer zum Geltungsbereich und einer eher geringen Störimpfindlichkeit der Art keine relevanten Beeinträchtigungen anzunehmen.

Weitere Arten des Anhang IV

Die hier untersuchten Wirkräume weisen aufgrund ihrer Strukturen keine Eignung für weitere europäisch geschützte Arten auf. Es finden sich keine Gewässer für Amphibien, Libellen u.a. gewässerbewohnende Arten, auch eine Bedeutung als Landlebensraum für Amphibienarten des Anhangs IV sind nicht zu erwarten. Der Baumbestand weist keine Eignung für Käfer des Anhangs IV auf. Auch Insektenarten des Anhangs IV (z.B. Nachtkerzenschwärmer) sind aufgrund fehlender Habitategnung nicht zu erwarten.

„Nur“ national geschützte Arten (Waldeidechse)

Im Rahmen der Zauneidechsenuntersuchung wurde die besonders geschützte Waldeidechse vorwiegend im Süden des Untersuchungsgebietes nachgewiesen. Es wurden maximal 16 Waldeidechsen – davon 11 Schlüpflinge – bei einer Begehung beobachtet.

Maßnahmen für diese Art sind im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen. An den Böschungen des Bornkamps und an weiteren bahnliniennahen Bereichen wurden bedeutsame Bestände ermittelt. Die nördliche Böschung bleibt zwar erhalten und ist nicht direkt durch die Bebauung betroffen. Allerdings wird dieser Bereich so verinselt und gestört (Wege, Hunde etc.), dass er seinen Wert für die Waldeidechsen verlieren wird.

Als Kompensation für den Lebensraumverlust wird die Grünflächen südlich der Straße Bornkamp und westlich der Bahnlinie vor Baubeginn eidechsengerecht aufgewertet. Dies geschieht durch die Einrichtung von Versteckstrukturen (Totholz, Steine) und das Offenhalten von Teilflächen (1 x jährliche Mahd auf mind. 60 % der Fläche). Außerdem wird dieser Bereich mit einer Abzäunung gegen Hunde geschützt.

Vor Baubeginn und bis Ende September werden die im Bereich der nördlichen Böschung am Bornkamp gefundenen Waldeidechsen gesammelt und in die schon vorbereiteten Ersatzhabitate umgesiedelt. Der Reptilienzaun (Vermeidungsmaßnahme Zauneidechse, s.o.) wird verhindern, dass die Waldeidechsen zurückwandern und schützt die Tiere vor dem Überfahren.

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

In Schleswig-Holstein kommen nach LBV-SH / AfPE (2016) aktuell lediglich vier europarechtlich geschützte Pflanzenarten vor, die nur noch mit kleinen Restbeständen an zumeist bekannten Sonderstandorten vertreten sind. Es sind dies das Firnisglänzende Sichelmoos (*Hamatocaulis vernicosus*), Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe coniooides*), Kriechender Scheiberich (*Apium repens*) und Froschkraut (*Luronium natans*). Die Arten kommen im Geltungsbereich nicht vor.

Im Ergebnis kann unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ein durch das Vorhaben bedingter Verstoß gegen die artenschutzrechtli-

chen Verbote ausgeschlossen werden. Ebenfalls auszuschließen ist eine mittelbare Beeinträchtigung, die eine Störung hervorrufen könnte, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer streng geschützten Art oder europäischer Vogelarten verschlechtern würde.

Die Planung und Umsetzung der notwendigen Maßnahmen zum Schutz der Eidechsen werden entweder von der Stadtplanung in Zusammenarbeit mit der uNB und den Liegenschaften beauftragt oder im Rahmen eines Ausgleichsvertrages an die voraussichtlich mit der Erschließung zu betrauende „Koordinierungsbüro Wirtschaft Lübeck GmbH“ (KWL) weitergegeben. Dadurch ist ihre rechtzeitige, vollständige und fachgerechte Umsetzung sichergestellt.

6.5.3 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Die Hansestadt Lübeck hat unter dem Gesichtspunkt der Anpassung der Landnutzungen an den Klimawandel in Lübeck einen thematischen Landschaftsplan „Klimawandel in Lübeck“ erstellt, der in der Entwurfsfassung vorliegt. In diesem Planwerk war das Plangebiet als „Suchraum für Wohnnutzung“ noch nicht vorgesehen.

Integrierte Lage

Das Plangebiet liegt zwischen zwei dicht besiedelten Stadtteilen und ist durch den Schärenweg weitestgehend erschlossen. Durch die Lage am Bahnhofsteil Lübeck-Hochschulstadtteil und nahe der Bushaltestelle der Linie 2 ist die Anbindung an den ÖPNV sehr gut, was zur Reduzierung von zusätzlichem Verkehr beiträgt.

Die Neuversiegelung durch die geplante Wohnbebauung ist zunächst einmal größer als bei der vorausgegangenen Planung eines Sportplatzes. Durch die Errichtung von Geschosswohnungsbauten (einschließlich Studierendenwohnheim) und verdichtete Bauformen bei der Einfamilienhausbebauung (ausschließlich Reihenhäuser und einige wenige Doppelhäuser) wird die Versiegelung im Verhältnis zur Anzahl der neu entstehenden Wohneinheiten vergleichsweise gering gehalten.

Im Rahmen der wasserwirtschaftliche Begleitplanung wurde ein Konzept erarbeitet, das Regenwasser vollständig im Gebiet zurückzuhalten. Es wird festgesetzt, dass Fußwege und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien oder als wassergebundene Decke hergestellt werden müssen. Des Weiteren müssen die Wohngebäude sowie Garagen und Nebenanlagen mit Gründächern ausgeführt werden. Dies wirkt sich durch langsam verdunstendes Wasser positiv auf die Luftbefeuchtung aus. Außerdem tragen die Pflanzen zur Staubfilterung, Lüfterneuerung und zum Strahlenschutz bei.

Kompaktheit, Orientierung, energetische Optimierung, Verschattung, Windschutz

Die Süd-Ausrichtung der Reihenhäuser ermöglicht eine gute Belichtung und Besonnung und begünstigt die Nutzung von Solarenergie. Hierzu tragen auch die Anordnung der Gebäude und ein ausreichender Abstand untereinander bei.

Der umgebende Bewuchs mit höheren Sträuchern und Bäumen bildet einen geeigneten Windschutz.

Versorgungstechnik

Ein Anschluss des Gebietes an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Lübeck scheint nicht wirtschaftlich, da für einen Anschluss an die im Hochschulstadtteil vorhandene Versorgungs-

leitung die Bahnlinie gequert werden müsste. Es wird eine geschlossene, innovative Lösung für das Plangebiet priorisiert.

Am 25.06.2020 hat die Bürgerschaft 49 kurzfristige Maßnahmen zum Klimaschutz in der HL für das Jahr 2020 beschlossen. Auf dem Maßnahmenblatt E04 „Erstellung von Energiekonzepten für alle Verfahren der Bauleitplanung“ ist aufgeführt, dass Energiekonzepte im frühen Planungsstadium erstellt werden sollen. Das Bebauungsplanverfahren Bornkamp/Schärenweg befindet sich schon in einem fortgeschrittenen Planungsstadium, deshalb greift dieser Beschluss für dieses Planverfahren nicht mehr. Dennoch wird im Weiteren in Abstimmung mit Fachbereich 3 bzw. mit der erschließenden „Koordinierungsbüro Wirtschaft Lübeck GmbH“ (KWL) geprüft, ob die Beauftragung eines Energiekonzeptes noch sinnvoll ist. Da der Geschosswohnungsbau und das Studierendenwohnheim geförderte Wohnbauten werden, sind die Maßnahmen, die über die gesetzlich vorgeschriebene EnEV voraussichtlich aus wirtschaftlichen Gründen nicht forderbar. Für die Reihen- und Doppelhäuser können ggf. in den Kaufverträgen höhere Anforderungen an Wärmeschutz und / oder die Nutzung regenerativer Energien geregelt werden.

Topografie / Kleinklima

Im Süden stellt die von West nach Ost ansteigende Böschung der Rampe der Bahn- und Bundesstraßenüberquerung im Zuge der Straße Bornkamp eine klimatische Zäsur für das Plangebiet dar und trennt diese von dem südlich anschließenden Kaltluftentstehungsgebiet.

Durch die mittig liegende Grünfläche, die sich nach Norden hin erweitert, ist das Gebiet jedoch an das im Norden anschließende sauerstoffproduzierende Frischluftentstehungsgebiet angebunden und ist durch die Ost-West-Ausrichtung der meisten Baukörper gut durchlüftet. Das Wohngebiet weist aus diesen Gründen ein gutes Kleinklima auf.

6.5.4 Berücksichtigung des Hochwasserschutzes

Aufgrund der Höhenlage von über 14,6 m ü. NHN liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Planung nicht zu berücksichtigen sind.

Maßnahmen zum Überflutungsschutz gegen Starkregen wurden in der beauftragten wasserwirtschaftlichen Begleitplanung erarbeitet (siehe Kapitel 5.4.2).

6.5.5 Sonstige Umweltauswirkungen

Das Plangebiet ist Verkehrs-, Sport- und Gewerbegeräuschen ausgesetzt. Die für das Vorhaben angefertigte schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Planungsziele unter Berücksichtigung erforderlicher Maßnahmen zum Schallschutz grundsätzlich umsetzbar sind (siehe Kap. 5.5). Für das allgemeine Wohngebiet sind eine Lärmschutzbebauung parallel zur Bahn und passive Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes nicht erwartet.

6.6 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Negative Auswirkungen der Planung auf angrenzende Wohnnutzungen, die ggf. entschädigungsrechtliche Ansprüche bewirken könnten, sind nicht zu erwarten.

7. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

Bodenordnung

Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch erforderlich.

Notwendige Verträge

Derzeit ist geplant, dass die „Koordinierungsbüro Wirtschaft Lübeck GmbH“ (KWL) durch Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Erschließung des Quartiers beauftragt wird. Die Vermarktung der Baugrundstücke übernimmt der Bereich Liegenschaften der Hansestadt Lübeck. Zur Sicherung der gestalterischen Qualität ist angestrebt für die Geschossbauten eine Konzeptausschreibung durchzuführen. Alternativ kann auch ein Wettbewerb oder die Beratung im Gestaltungsbeirat vorgegeben werden.

Zwecks Sicherung der Erschließung und des naturschutzrechtlich erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichs für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft wird die Hansestadt Lübeck im weiteren Verfahren einen Erschließungsvertrag sowie einen städtebaulichen Vertrag zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen mit der KWL abschließen. Der Erschließungsvertrag wird die Herstellung sämtlicher Verkehrsanlagen innerhalb des Plangebietes beinhalten. Der städtebauliche Vertrag zur Sicherung des artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs wird die Durchführung dieser Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zum Inhalt haben. Da es sich um ein Grundstück der Hansestadt Lübeck handelt, ist kein ergänzender städtebaulicher Vertrag notwendig. Vorgaben, die sich nicht im Bebauungsplan regeln lassen, können ggf. in den jeweiligen Grundstückskaufverträgen geregelt werden.

8. Finanzielle Auswirkungen

a) Unmittelbare Kosten

Für die Erstellung von Gutachten (siehe 9.3) und für die Suchschachtungen zur Tiefenbestimmung der Wassertransportleitung sind der Hansestadt Lübeck folgende Kosten von 35.461,11 € entstanden, die sich wie folgt aufteilen:

Artenschutzgutachten mit Eidechsenkartierung	4.848,06 €
Lämtechnische Untersuchung	10.591,01 €
Baugrunduntersuchung	8.205,04 €
Wasserwirtschaftliche Begleitplanung	7.270,90 €
Suchschachtung Wassertransportleitung	<u>4.546,10 €</u>
Summe	35.461,11 €

b) Mittelbare Kosten und Einnahmen

Für die Umsetzung der Planung entstehen vor allem Kosten durch die erforderliche Erschließung des Plangebietes (Erschließungspflicht bei Bebauungsplänen (§ 123 BauGB)). Außerdem fallen Kosten für den Abtrag des Lärmschutzwalls und die Verlegung der im Schärenweg vorhandenen Leitungen an.

Es ist geplant die Erschließung des neuen Wohngebietes der „Koordinierungsbüro Wirtschaft Lübeck GmbH“ (KWL) per Geschäftsbesorgungsvertrag zu übertragen. Diesem Vertrag muss ein Beschluss der Bürgerschaft vorausgehen.

Im Geschäftsbesorgungsvertrag wird geregelt, dass sämtliche im Zusammenhang mit der Baureifmachung des künftigen Wohngebietes entstehenden Kosten (einschließlich Kosten für Ausführungsplanung, Baufeldfreimachung, Erschließung, Ausgleich etc.) vom Bereich Wirtschaft und Liegenschaften zu tragen sind. Entsprechende Mittel sind im Haushalt 2021 und 2022 hälftig angemeldet. Die Vermarktung erfolgt durch den Bereich Liegenschaften. Ein ggf. zu erwartender Gewinnüberschuss verbleibt bei der Hansestadt Lübeck.

Für die künftige Unterhaltung der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen gemäß Flächenbilanz benötigt der Bereich Stadtgrün und Verkehr zusätzliche Vollarbeitszeitkräfte bzw. ein entsprechendes Haushaltsbudget zur Vergabe der Leistungen.

9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

9.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans 09.13.00 wurde am 06.07.2015 durch den Bauausschuss der Hansestadt Lübeck gefasst.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand mit einer Informationsveranstaltung am 27.03.2018 im Forum der Paul-Klee-Schule statt. Des Weiteren erfolgte ein Aushang im Foyer des Fachbereiches Planen und Bauen in der Zeit vom 26.03.2018 bis einschließlich 10.04.2018 und die Veröffentlichung der Inhalte auf der Internetseite der Hansestadt Lübeck.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende wesentliche Anregungen zur Planung vorgebracht:

- Der Gebietscharakter des Bornkamps soll gewahrt bleiben und die Bebauungsstruktur sich am vorhandenen Gebiet orientieren. Es sollen nur Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser entstehen und kein Geschosswohnungsbau. Wenn Geschosswohnungsbau errichtet werden sollte, dann mit weniger Geschossen.
- Es sollen hier kein Studierendenwohnheim, kein sozialer Wohnungsbau und kein Gewerbe entstehen.
- Der Lärmschutzwall soll erhalten bleiben.
- Der Sportplatz soll wie geplant gebaut werden.
- Es sollen Angebote für Kinder und Jugendliche (Spielflächen, Bolzplatz, Skaterbahn, Jugendtreff) geschaffen werden.
- Die Aufnahmefähigkeit der Verkehrsinfrastruktur Bornkamp muss untersucht werden. Hier muss besonders beachtet werden, dass es nur eine Zu- und Abfahrt zum Gebiet über die Brücke gibt.
- Es ist zu wenig Parkraum vorhanden, dies darf sich durch die Neubebauung nicht verschlechtern.
- Die Vorhandenen Entwässerungsprobleme dürfen nicht verschlechtert werden.

Beteiligung von Kinder- und Jugendlichen

Kinder und Jugendliche hatten im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Äußerungen hierzu vorzubringen. Auf eine

über die allgemeine Information und Beteiligung hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen wurde verzichtet, weil es sich bei der Bebauungsplanung gemäß Baugesetzbuch um eine rein flächenbezogene Planung mit Nutzungszuweisungen für gegeneinander abzugrenzende Flächen handelt. Die konkreten gestalterischen Ausformungen des geplanten Jugend- und Nachbarschaftstreffs und des Spiel- und Bolzplatzes beispielsweise, die Gegenstand der Beteiligung von Kindern und Jugendlichen sein könnten, werden im Detail nicht in der Bebauungsplanung geregelt. Die Objektplanung erfolgt durch die Fachbehörden (Bereich Jugendarbeit und Bereich Stadtgrün und Verkehr) bzw. durch den Investor in Abstimmung mit den Fachbehörden. Erst im Zuge der Objektplanung ist eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen sinnvoll, da dann auch zeitnah Ergebnisse zu sehen sind. Zur Planung des Jugend- und Nachbarschaftstreffs ist vom Bereich Jugendarbeit eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen geplant.

Erneuter Aufstellungsbeschluss

Aufgrund rechtlicher Bedenken, ob die bauliche Entwicklung des Plangebietes als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB anzusehen ist, wurde der Aufstellungsbeschluss unter ergänzender Bezugnahme auf § 13b BauGB in der aktuell geltenden Fassung am 05.11.2018 erneut beschlossen.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB fand mit Verschickung vom 19.07.2019 bis zum 16.08.2019 statt. In den eingegangenen Stellungnahmen wurden Anregungen zur Planung vorgebracht, dabei wurden keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung geäußert. Das Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung kann dem Auswertungsbericht entnommen werden.

9.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728))
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Oktober 2019 (GVOBl. Schl.-H. S. 398)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz) vom 24.08.2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 13. November 2019 (GVOBl. Schl.-H. S. 425)

9.3 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Baugrundvorerkundung und –beurteilung, Baukontor Dümcke GmbH, 22.06.2018

- Schalltechnischen Untersuchung, Überarbeitung 1, ALN Akustik Labor Nord GmbH, 13.09.2018
- Artenschutzrechtlichen Prüfung mit Kartierung der Zauneidechse, BBS Büro Greuner-Pönicke, 30.10.2019
- Wasserwirtschaftlicher Begleitplan, OtterWasser GmbH, November 2019

Noch zu erarbeitende Gutachten und Fachplanungen:

- Durchführungsplanung für die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen

Lübeck, den 18.09.2020

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.4 / Mat



BEBAUUNGSPLAN 09.13.00 - BORNKAMP/SCHÄRENWEG STÄDTEBAULICHER ENTWURF
 Stand: Öffentliche Auslegung gem. § 3.2 BauGB und förmliche Behördenbeteiligung gem. § 4.2 BauGB VARIANTE C