



**Vorlage  
-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:  
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

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

**Bebauungsplan 07.32.00 - Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld - und  
zugehörige 127. Änderung des Flächennutzungsplanes  
Auslegungsbeschlüsse**

**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
23.11.2020	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
07.12.2020	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bauausschuss nimmt den Auswertungsbericht der bisher zum Bebauungsplan 07.32.00 – Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld - und zur zugehörigen 127. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführten Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) zur Kenntnis.
2. Die Entwürfe des Bebauungsplanes 07.32.00 und der 127. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die zugehörigen Begründungen werden in den vorliegenden Fassungen (Anlage 2 bis Anlage 7) gebilligt.
3. Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung sowie die zugehörigen Begründungen sind gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
4. Sollten der Entwurf des Bebauungsplanes 07.32.00 und/oder der Entwurf der 127. Flächennutzungsplanänderung 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 Öffentlichkeitsbe-

teiligung 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
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften	Keine grundsätzlichen Bedenken, Umgang mit Anregungen / Hinweisen siehe Abwägung
2.500 Soziale Sicherung	Keine Bedenken
3.370 Feuerwehr	Keine grundsätzlichen Bedenken, Umgang mit Anregungen / Hinweisen 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 / Hinweisen siehe Abwägung
3.820 Stadtwald	Keine grundsätzlichen Bedenken, Umgang mit Anregungen / Hinweisen siehe Abwägung
4.041 Fachbereichsdienste Fachbereich 4	Keine Bedenken
4.401 Schule und Sport	Zustimmend
4.491 Archäologie und Denkmalpflege	Keine grundsätzlichen Bedenken, Umgang mit Anregungen / Hinweisen siehe Abwägung
5.660 Stadtgrün und Verkehr	Keine grundsätzlichen Bedenken, Umgang mit Anregungen / Hinweisen siehe Abwägung
5.691 Lübeck Port Authority	Keine Bedenken

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.

Die Maßnahme ist:

neu  
 freiwillig  
 vorgeschrieben durch:

BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

Ja (Anlage 1)

Nein - Zu den mittelbaren finanziellen Auswirkungen siehe Punkt 9 der Begründung.

Auswirkung auf den Klimaschutz:

Nein

Ja – Begründung:

Die Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf das Klima sowie vorgesehene Maßnahmen zum Klimaschutz werden in der Begründung zum B-Plan dargelegt.

Begründung der Nichtöffentlichkeit  
gem. § 35 GO:

**Begründung:**

Siehe Anlage 4 und Anlage 8

**Anlagen:**

Anlage 1 – Auswertungsbericht zu den bisher durchgeführten Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung (Anlage 1a) – und der Behördenbeteiligung (Anlage 1b)

Anlage 2 – Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan für den Teilbereich Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld

Anlage 3 – 127. Änderung des Flächennutzungsplanes, Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Anlage 4 – Begründung zur 127. Änderung des Flächennutzungsplanes

Anlage 5 – Bebauungsplan 07.32.00, Entwurf zur öffentlichen Auslegung (Planoriginal)

Anlage 6 – Teil A – Planzeichnung mit Legende (verkleinerter Planauszug in DIN-A3-Format)

Anlage 7 – Teil B – (DIN-A4-Druckfassung)

Anlage 8 – Begründung zum Bebauungsplan 07.32.00, Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Senatorin Joanna Hagen

**127. Änderung des Flächennutzungsplanes und  
Bebauungsplan 07.32.00 – Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld –**

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

Vorbemerkung: Am 06.12.2017 fand in der St Philippus Kirche, Schlutuper Straße 52 in der Zeit von 19:30 bis 21.45 Uhr eine Informationsveranstaltung statt, an der ca. 80 Bürgerinnen und Bürger teilnahmen. Des Weiteren wurde die Planung im Foyer des Fachbereichs Planen und Bauen der Hansestadt Lübeck vom 06.12.2017 bis 20.12.2017 ausgehängt. Es gingen während der Beteiligungsfrist 6 schriftliche Stellungnahmen mit Anregungen zum städtebaulichen Entwurf und 9 Interessenbekundungen zum Kauf eines Grundstücks ein. Im Folgenden werden sowohl die während der Informationsveranstaltung als auch die schriftlich vorgebrachten Anregungen ausgewertet.

Die Anregungen und Fragen werden thematisch geordnet aufgeführt:

**Teil A: Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit / Stand: 23.05.2018**

Inhalt der Anregungen und Fragen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis / Behandlung
<b>Nr. 1 Städtebaulicher Entwurf</b>		
Was soll auf den Flächen des ehemaligen Autohauses Kittner passieren? Wünschenswert wäre hier betreutes Wohnen.	Im vorliegenden städtebaulichen Entwurf ist eine entsprechende Nutzung vorgeschlagen, deren Realisierung im weiteren Verfahren geprüft wird. Betreutes Wohnen wäre auch in Teilbereichen des geplanten Wohnquartiers denkbar.	Prüfung im weiteren Verfahren.
<b>Nr. 2 Grünplanung</b>		
Die Anwohner wünschen den kompletten Erhalt des Bewuchses der Grünachse am südlichen Plangebietsrand und weisen darauf hin, dass die Genehmigung zur Fällung von Bäumen heute an hohe Auflagen gebunden ist.	Prinzipiell soll die Grünachse erhalten bleiben und als öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt werden. Im vorliegenden städtebaulichen Entwurf wird die Schaffung von Lichtungen empfohlen. Inwieweit Eingriffe in den Grünbestand erforderlich werden wird im weiteren Verfahren geklärt. Die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit ist Bestandteil der Bebauungsplanung, bei der auch die untere Naturschutzbe-	Prüfung im Rahmen des landschaftsplanerischen Begleitplanes.

Inhalt der Anregungen und Fragen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis / Behandlung
	hörde beteiligt wird.	
<p>Bezüglich des Erhalts des Grüngürtels nördlich der Straße Am Pohl wurde in der Informationsveranstaltung keine klare Aussage getroffen. Frau Ley vom Bereich Stadtplanung und Bauordnung sprach davon, dass der Grüngürtel bestehen bleibt, während Herr Steffens Stadtplaner, Verfasser des städtebaulichen Entwurfes, von der gewünschten Fällung einzelner Bäume zur Minimierung des Schattenwurfes sprach. Es wird um eine klare Aussage gebeten.</p> <p>Der Erhalt des Grüngürtels mit sämtlichen Bäumen einschließlich des Unterholzes ist als folgenden Gründen unverzichtbar. Durch die Überplanung der Kleingartenanlage wird bereits wertvolle Natur zerstört, welche besonders in den Wintermonaten als Rückzugsort für Tiere dient. Tiere wie Eichhörnchen, Insekten und Fledermäuse benötigen diesen Raum. Ein Fällen um Schattenwurf zu vermeiden widerspricht dem Nachbarschaftsrecht. Der Hauptteil der dort befindlichen Bäume besteht aus Wald-Kiefern, die 2017 Baum des Jahres waren.</p>	<p>Grundsätzlich soll der Grünzug erhalten bleiben, wie bereits oben ausgeführt. Es handelt sich allerdings um eine Parkanlage mit einer wichtigen öffentlichen Wegebeziehung, so dass prinzipiell regelmäßige Pflegemaßnahmen zur Verkehrssicherung durchzuführen sind. somit ist ein kompletter Erhalt des gesamten Bewuchses ohne Pflegemaßnahmen schon aus Gründen der Verkehrssicherung ausgeschlossen. Die Erforderlichkeit von Eingriffen ist im Rahmen der Erstellung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu untersuchen, erst dann können belastbare Aussagen getroffen werden.</p>	<p>Prüfung im Rahmen des landschaftsplanerischen Begleitplanes.</p>
<p>Die Belange des Artenschutzes sind nicht ausreichend berücksichtigt, durch die Intensivierung der Nutzung auf den Flächen der ehemaligen Kleingartenanlage werden wichtige Rückzugsräume für seltene Singvögel, Echsen, Frösche und Fledermäuse vernichtet. Es wird angeregt aus Gründen des Artenschutzes den Grünstreifen süd-westlich der aufgegebenen und der verbleibenden Kleingartenanlage zu verbreitern. Dadurch würden auch mögliche Störungen durch Lärmbelastungen zwischen dem geplanten Wohngebiet und der Bebauung der Straße Am Pohl minimiert.</p>	<p>Zu Beginn des gesamten Verfahrens wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse durchgeführt, danach stehen die Belange des Artenschutzes der geplanten Nutzung nicht entgegen. Momentan läuft eine Maßnahme zum Amphibienschutz, möglicherweise ergeben sich bei den weitergehenden konkretisierenden Untersuchungen Erfordernisse zur Durchführung weiterer Schutzmaßnahmen. Die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange ist derzeit noch nicht abgeschlossen. Ebenso wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, auch steht noch die Erstellung eines landschaftsplanerischen Begleitplanes aus, zu dessen Inhalten eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung gehört. Inwieweit Ausgleichsflächen erforderlich werden und ob die Verbreiterung des Grüngürtels eine entsprechende Maßnahme darstellen könnte, ergibt das weitere Verfahren.</p>	<p>Prüfung im Rahmen des landschaftsplanerischen Begleitplanes und weiterer artenschutzrechtlicher Untersuchungen.</p>
<p>Der Bolzplatz wird momentan nur sporadisch genutzt, da durch das neue Baugebiet eine erhebliche Intensivierung der Nutzung zu erwarten ist.</p>	<p>Grundsätzlich bleibt der Bolzplatz erhalten, ob Lärmschutzmaßnahmen notwendig sein könnten, wird im weiteren Verfahren geprüft.</p>	<p>Prüfung im Rahmen des weiteren Verfahrens.</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis / Behandlung
ten ist, sind entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.	fahren geprüft.	
Was passiert mit den auf der ehemaligen Kleingartenfläche befindlichen Obstbäumen. Ein Erhalt ist angesichts der geplanten Bebauung sicher nicht möglich.	Schon aufgrund notwendiger Eingriffe in die Geländemodulation ist ein Erhalt der Bäume nicht möglich. Es sind leider etliche Bäume in einem schlechten Zustand oder bei der Räumung der Kleingärten beschädigt worden. Möglich wäre vielleicht ein Umpflanzen einiger Bäume, zuständig ist hier der Bereich Liegenschaften.	Prüfung im Rahmen der Baufeldfreimachung
<b>Nr. 3 Städtebaulicher Wettbewerb</b>		
Aufgrund welcher Kriterien wurde sich für den vorliegenden städtebaulichen Entwurf entschieden? Sieht er eine höhere bauliche Dichte als die anderen Wettbewerbsbeiträge vor?	Bei der Bewertung der Arbeiten des städtebaulichen Ideenwettbewerbs wurden unterschiedlichste Aspekte berücksichtigt. Ausschlaggebend waren die Platzausbildung an der St. Philippus Kirche, die Lage der Kita, die Bildung von ruhigen Innenhöfen, die Baustruktur, die grüne Achse, die flächensparsame Erschließung, die Flexibilität bezüglich Wohnform und Wohnnutzung, die soziale Mischung, die Möglichkeit Baugemeinschaften zu bilden und die Empfehlungen zum Grundstück Schlutuper Straße 35. Näheres kann bei Bedarf dem Preisgerichtsprotokoll entnommen werden.	Während der Informationsveranstaltung beantwortet.
In den Ausführungen zum städtebaulichen Entwurf wurde für die Fassaden gelber Klinker vorgesehen. Es wird um Erläuterung gebeten.	Als Gestaltungskonzept werden für die geplante neue Gartenstadt gelber Ziegel analog zum vorhandenen Hochhaus und begrünte Flachdächer vorgeschlagen. Das Quartier soll durch eine einheitliche Materialsprache geprägt werden, um Identifikationsmöglichkeiten zu schaffen. Das gelb geklinkerte Hochhaus bildet den Auftakt zum neuen Wohnquartier und bestimmt damit die grundsätzliche Formsprache. Der gelbe Klinker soll als prägendes Element wahrgenommen werden, daneben sind auch andere Materialien denkbar.	Während der Informationsveranstaltung beantwortet.
<b>Nr. 4 Wohnstruktur:</b>		
Warum wird auf freistehende Einfamilienhäuser verzichtet?	Aufgrund der gut integrierten Lage des geplanten Wohnquartiers und der Berücksichtigung ökologischer Belange soll mit dem Baugrund möglichst sparsam umgegangen werden. Die vorgesehenen Einfamilienhäuser in Form von Doppel- und	Während der Informationsveranstaltung beantwortet.

Inhalt der Anregungen und Fragen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis / Behandlung
	<p>Reihenhäusern haben einen geringeren Flächenverbrauch je Wohneinheit als freistehende Einfamilienhäuser. Angesichts der Flächenknappheit von Baugrundstücken und dem Ziel zur Eigentumbildung möglichst breiter Bevölkerungsschichten beizutragen, können mit der vorgesehenen Baustruktur deutlich mehr Wohneinheiten geschaffen werden.</p> <p>Das geplante Wohnquartier liegt in unmittelbarer Nähe zu den Wohngebieten Brandenbaum und Edelsteinsiedlung, die durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt sind, aufgrund der vorhandenen Altersstruktur kann davon ausgegangen werden, dass ein Generationswechsel stattfinden wird. Im Übrigen kann man anhand von Luftbildern nachvollziehen, dass bei einem großen Teil der ehemals freistehenden Einfamilienhäuser durch Anbauten mittlerweile eine relativ geschlossene Struktur entstanden ist. Die im städtebaulichen Entwurf dargestellten Grundstücksbreiten entsprechen in etwa der gewachsenen Struktur.</p>	
Sind bei den Doppelhäusern Keller vorgesehen?	Das ist abhängig insbesondere von den geologischen Gegebenheiten hinsichtlich des Grundwassers. Im Rahmen der weiteren Planung wird die Möglichkeit Keller vorzusehen geprüft.	Klärung des Aspektes im Rahmen der Erstellung des Regenwasserkonzeptes.
Es besteht der Wunsch einen altersgerechten Bungalow zu errichten. Da der städtebauliche Entwurf diese Art der altersgerechten ebenerdigen Bebauung nicht vorsieht, könnte beispielsweise ein Doppelhaus mit einer entsprechenden Größe horizontal geteilt werden, so dass im OG ebenfalls eine Wohnung eventuell mit eingezogener Loggia auf einer Ebene entstehen könnte.	Aufgrund des im BauGB vorgeschriebenen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen im Bebauungsplan keine freistehenden Einfamilienhäuser oder Bungalows entstehen. Das Verhältnis von erforderlicher Grundstücksgröße und entstehender Wohnfläche wäre bei einem Bungalow denkbar ungünstig. Um dennoch eine altersgerechte ebenerdige Wohnnutzung zu ermöglichen hat der Verfasser des städtebaulichen Entwurfes sogenannte Bremer Häuser vorgeschlagen. Das sind breite Reihenhäuser, die beispielsweise im Erdgeschoss die Unterbringung einer getrennten Wohnung oder eine Büronutzung zulassen.	Berücksichtigung im städtebaulichen Entwurf.
<b>Nr. 5 Grundstücksvermarktung:</b>		
Wie werden die Grundstückspreise kalkuliert?	In der Regel werden die Grundstückspreise durch den Gut-	Während der Informati-

Inhalt der Anregungen und Fragen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis / Behandlung
	<p>achterausschuss berechnet. Für das geplante Wohnquartier ist ein Vermarktungsmodell zu entwickeln, welches u.a. die Kosten für Erschließungsmaßnahmen mit berücksichtigt. Beispielsweise die Art der Erschließung hätte Auswirkungen auf die Grundstückspreise.</p> <p>Im Rahmen des weiteren Verfahrens können sich neben der Erschließung noch Aspekte ergeben, die sich auf die Kosten auswirken, wie die Beseitigung möglicher Altlasten usw. Denkbar sind Konzepte zur Grundstücksvergabe über städtische Gesellschaften wie die Trave oder die KWL, die Gründung einer Entwicklungsgesellschaft, die Vermarktung über Investoren oder die Stadt.</p>	<p>onsveranstaltung beantwortet.</p>
<p>Wie soll das Gebiet bezüglich des Grundstücksverkaufs entwickelt werden? Werden einzelne Grundstücke verkauft oder das Areal insgesamt?</p>	<p>Aus stadtplanerischer Sicht sind zum Beispiel Baugemeinschaften gewünscht. Bei der Grundstücksvergabe könnten ähnlich wie im Gründungsquartier Familien, Baugemeinschaften, Einwohner der HL usw. berücksichtigt werden. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens können Anregungen hierzu vorgebracht werden.</p>	<p>Abstimmung mit dem Bereich Wirtschaft und Liegenschaften, Entscheidung durch die politischen Gremien.</p>
<p>Sollen die einzelnen Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften realgeteilt werden oder nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz)? Gewünscht wäre eine Realteilung.</p>	<p>Die Doppel- und Reihenhaushausgrundstücke sollen im Bebauungsplan so festgesetzt werden, dass die Grundstücksgrößen eine Realteilung ermöglichen.</p>	<p>Während der Informationsveranstaltung beantwortet.</p>
<p>Am Quartiersplatz ist eine Ladennutzung geplant, hier sollte nicht nur Kontakt mit der Stadtbäckerei aufgenommen werden, sondern auch andere Firmen angesprochen werden.</p>	<p>Die gewünschte Nutzung am Quartiersplatz wäre ein kleines Quartierscafé mit Verkauf von Backwaren o.ä. Die Stadtbäckerei ist in diesem Zusammenhang nur als Beispiel genannt. Die Fläche muss insgesamt den Bestimmungen gemäß ausgeschrieben werden, die Vermietung an einzelne Firmen obliegt dann dem künftigen Eigentümer. Im Bebauungsplan wird das planungsrechtlich mögliche Nutzungsspektrum festgesetzt.</p>	<p>Während der Informationsveranstaltung beantwortet.</p>
<p>Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens haben 7 Personen/Familien Interesse am Kauf eines Grundstückes bekundet und würden gerne in eine Bewerberliste eingetragen werden. Das Interesse bezieht sich sowohl auf Einfamilienhäuser, als auch auf altersgerechtes Wohnen. Es werden teilweise ganz konkrete Wünsche geäußert, wie die Mög-</p>	<p>Da es noch kein Konzept zur Grundstücksvermarktung gibt, kann auch noch keine Bewerberliste geführt werden.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis / Behandlung
lichkeit Doppelhäuser auch vertikal zu teilen, um im Erdgeschoss ebenerdiges altersgerechtes Wohnen zu ermöglichen oder die Festlegung von Gründächern.		
<b>Nr. 6 Städtebauliche Einbindung</b>		
Wie soll das geplante Baugebiet in den Stadtteil eingebunden werden, sind ausreichend viele Wegeverbindungen vorgesehen?	Die bestehenden Grünverbindungen sollen mit dem geplanten Wohnquartier verbunden werden. Im städtebaulichen Entwurf sind entsprechende Wege und Übergänge als Fortführung vorgesehen. Darüber hinaus ist städtebaulich gewünscht sowohl einen Fußgängerüberweg oder eine Ampel als auch eine Bushaltestelle im Bereich des geplanten Quartiersplatz an der St. Philippus Kirche anzuordnen.	Weiterentwicklung im Rahmen des Verkehrskonzeptes und des landschaftsplanerischen Begleitplanes.
Gibt es städtebauliche Bezüge zwischen den beiden Teilbereichen westlich und östlich der Schlutuper Straße?	Die Teilbereiche sind durch den Straßenzug getrennt, werden aber über einen gemeinsamen Knotenpunkt verkehrlich an die Schlutuper Straße angeschlossen.	Einbindung des Aspektes in das Verkehrskonzept.
Ist eine Ausdehnung des Wohnquartiers Richtung Osten geplant, und damit die Aufgabe weiterer Kleingärten?	Eine weitere Entwicklung ist nicht ausgeschlossen, Voraussetzung ist allerdings die Aufgabe der Kleingärten durch den Verein. Im Rahmen des Wettbewerbes wurde eine Erweiterung diskutiert. Es wird die Bildung einer grünen Zäsur und die Erschließung über die Edelsteinsiedlung empfohlen	Während der Informationsveranstaltung beantwortet.
<b>Nr. 7 Verkehr</b>		
Der hohe Anteil an E-Bikes führt schon jetzt zu Gefährdungen auf dem Radweg.	Dem könnte durch eine Erweiterung des Radweges an der Schlutuper Straße begegnet werden. Der Planungsprozess beinhaltet diesbezüglich eine intensive Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern.	Einbindung des Aspektes in das Verkehrskonzept.
Die Anwohner der Siedlung Heinrich-Mann-Ring sind daran interessiert Stellplätze für das Stadtauto zu bekommen.	Die Berücksichtigung dieser Anregung wird im weiteren Verfahren im Zusammenhang mit der Erstellung eines Verkehrskonzeptes geprüft.	Einbindung des Aspektes in das Verkehrskonzept.
Es wird befürchtet, dass es in den Sommermonaten zu Problemen kommt, wenn für die verbleibenden über 300 Kleingärten keine zusätzlichen Stellplätze vorgesehen werden.	Es sind öffentliche Parkplätze an der Schlutuper Straße vorgesehen. Trotzdem wird voraussichtlich nicht für jeden ein Parkplatz zur Verfügung stehen. Aufgrund des allgemein	Einbindung des genannten Stellplatzbedarfes in das Verkehrskonzept.

Inhalt der Anregungen und Fragen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis / Behandlung
	großen Bedarfes an Parkplätzen in den Städten, der alleine mit Bereitstellung von Flächen nicht mehr lösbar ist, sollen im geplanten Baugebiet neben der Planung von Tiefgaragen Möglichkeiten zum Car-Sharing angeboten werden. Daneben ist das Baugebiet infrastrukturell eingebunden und gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.	
Das Linksabbiegen vom Kaufhof kommend zur Sportanlage des TUS ist gefährlich. Gefährdungen ergeben sich auch für Jugendliche, die die Straße queren.	Momentan wirkt dieser Teil der Schlutuper Straße nicht wie eine Ortsdurchfahrt, in Zusammenhang mit der Realisierung des geplanten Wohnquartiers wird die Schlutuper Straße angepasst, es wird im Vorfeld geprüft, ob Lichtsignalanlagen, Abbiegespuren o.ä. vorgesehen werden müssen, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.	Einbindung des Aspektes in das Verkehrskonzept.
Als sichere Querung über die Schlutuper Straße könnte für Fußgänger insbesondere Kinder und Jugendliche ein Tunnel oder eine Brücke vorgesehen werden.	Die Anregung wird im weiteren Verfahren geprüft	Einbindung des Aspektes in das Verkehrskonzept.
Es wird angeregt eine Intensivierung der Fuß- und Radwegeplanung an der Schlutuper Straße vorzunehmen, um einen flüssigen Radverkehr zu ermöglichen. Das würde dem Ziel der Stadt entsprechen die Anteile von Fußgängern und Radfahrern am Verkehrsaufkommen zu erhöhen.	Das städtebauliche Konzept ermöglicht grundsätzlich eine Intensivierung des Fuß- und Radverkehrs. Dieser Aspekt wird als Teil des zu erstellenden Verkehrskonzepts zu berücksichtigen sein.	Einbindung des Aspektes in das Verkehrskonzept.
Es wird angeregt eine Ampel an der Schlutuper Straße in Höhe des Verbindungsweges Richtung Albert-Schweitzer-Schule vorzusehen, deren Dringlichkeit bereits schon jetzt besteht. Der Umweg über die 150 m entfernte Bedarfsampel wird kaum gewählt.	Im städtebaulichen Entwurf wird ein Fußgängerüberweg im Bereich des geplanten Quartiersplatzes empfohlen. Ob und in welcher Form hier eine Querungshilfe angeordnet wird, soll im noch zu beauftragenden Verkehrskonzept untersucht werden.	Einbindung des Aspektes in das Verkehrskonzept.
Es wird angeregt den Grünweg parallel zur Straße Am Pohl bis zur Albert-Schweitzer-Schule aus Gründen der Sicherheit zu beleuchten. Der Weg ist durch den hohen Baum- und Heckenbestand schon tagsüber recht dunkel, so dass die Nutzung keinen sicheren Eindruck erweckt. Da die Albert-Schweitzer-Schule, eine Grund- und Gemeinschaftsschule mit ca. 1.000 Schülern einen großen Einzugsbereich hat und auch die Kinder aus dem geplanten Wohnquartier die Schule nutzen werden, wird dringend um die Beleuchtung des Weges ge-	Die Anregung betrifft den Bebauungsplan nur mittelbar, da sie sich nur teilweise auf den potentiellen Schulweg für die Kinder aus dem neuen Wohnquartier bezieht. So erscheint eine Übernahme in den Erschließungsvertrag, so dass die Kosten beispielsweise vom Bauträger übernommen werden nicht geboten. Im weiteren Verfahren ist der Punkt stadintern abzustimmen.	Abstimmung im weiteren Verfahren.

Inhalt der Anregungen und Fragen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis / Behandlung
ten.		
<b>Nr. 8 Maß der baulichen Nutzung</b>		
Wie hoch ist das geplante Gebäude für betreutes Wohnen auf der ehemaligen Kittner-Fläche?	Für das Gebäude sind 2 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> bis 3 Geschosse angedacht. Die im städtebaulichen Entwurf dargestellte Bebauung ist als Platzhalter zu verstehen, der aufzeigen soll, welche Art der Bebauung für das Grundstück stadtplanerisch zu empfehlen ist. Bei der Planung der künftigen Nutzung sind u.a. der Lärmschutz, die Erschließung und die Belange des Grundstückseigentümers zu berücksichtigen.	Entwicklung eines tragfähigen Konzeptes für das Grundstück Schlutuper Straße 35 im Rahmen der weiteren Planung.
<b>Nr. 9 Verfahren</b>		
Wie verbindlich ist der vorliegende Masterplan? Sind bereits entscheidende politische Gremien wie Bauausschuss und Bürgerschaft beteiligt worden und gibt es von dort Aussagen zur Planung?	Am 19.09.2016 wurde vom Bauausschuss sowohl der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. Änderung des FNP als auch zur Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbes als kooperatives Gutacherverfahren gefasst. Im Rahmen des Wettbewerbes waren Vertreter des Bauausschusses im Zwischenkolloquium und Preisgericht beteiligt. Daneben bestand das Preisgericht u.a. aus Vertretern zu den Sachthemen Regenwasserbewirtschaftung, Wohnungsbau, soziale Sicherung und Verkehr. Der städtebauliche Entwurf als Ergebnis des Wettbewerbes ist bisher auf breite Zustimmung gestoßen.	Während der Informationsveranstaltung beantwortet.
In das ehemalige Kleingartengelände sind schon mehrfach Unbefugte eingedrungen. Es wurde bereits eine Strafanzeige gestellt.	Der Sachverhalt ist bekannt, die Zugänge sind verschlossen. Die Liegenschaften als zuständiger Bereich werden über den Hinweis informiert.	Information an den Bereich Wirtschaft und Liegenschaften.
Findet der Naturschutz ausreichend Berücksichtigung?	Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die naturschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Beispielsweise wurde eine Artenschutzrechtliche Begutachtung durchgeführt, deren Resultat eine aktuell laufende Maßnahme zum Schutz von Amphibien ist	Berücksichtigung im weiteren Verfahren.
Wann ist der erste Spatenstich geplant.	Der Amphibienschutzzaun als artenschutzrechtliche Maßnahme muss bis September 2018 stehen bleiben, der Be-	Während der Informationsveranstaltung be-

Inhalt der Anregungen und Fragen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis / Behandlung
	wuchs kann dann im Winter 2018/19 entfernt werden, 2019 könnte dann vorausgesetzt Beschluss/ Genehmigung der Bauleitpläne die Erschließungsarbeiten beginnen. Die Realisierung der geplanten Bebauung könnte dann ab 2020 beginnen. Das ist nur eine grobe Schätzung, da die Planung noch sehr am Anfang steht.	antwortet.
<b>Nr. 10 Sporthalle Albert-Schweitzer-Schule</b>		
An der Albert-Schweitzer-Schule ist der Neubau einer Sporthalle vorgesehen, auf dem Grundstück Schlutuper 35 ebenfalls. Ist die Realisierung beider Sporthallen vorgesehen?	Es ist nur eine Sporthalle vorgesehen, im weiteren Verfahren wird der Standort überprüft.	Überprüfung im weiteren Verfahren.
<b>Nr. 11 Soziale Infrastruktur</b>		
Im städtebaulichen Entwurf wurde eine barrierefreie Erschließung berücksichtigt, nicht jedoch die Planung von Möglichkeiten für betreutes Wohnen mit Serviceleistungen beispielsweise hinsichtlich Pflegebedürftigkeit für ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter. Entsprechende Einrichtungen fehlen in Lübeck allgemein.	Die Anregung wird aufgenommen und im weiteren Verfahren geprüft. Diese Wohnform benötigt entsprechende Investoren und/oder Institutionen, die als Betreiber fungieren. Beispielsweise im Bereich des ehemaligen Busdepots am Heilig-Geist-Kamp sind neben einer Pflegeeinrichtung und eines geriatrischen Krankenhausgebäudes auch Wohnungen für betreutes Wohnen realisiert worden.	Die Berücksichtigung des Aspektes wird im weiteren Verfahren geprüft.
Es wird gebeten den Behindertenrat der Hansestadt Lübeck frühzeitig in die Planung miteinzubeziehen. Die Spielplätze sollten behindertengerecht ausgestattet werden. Auch ist die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen im Allgemeinen zu verbessern.	Der Behindertenrat wird gemäß der Anregung am weiteren Verfahren beteiligt. Für eine gezielte Beteiligung von Kindern und Jugendlichen beispielsweise in Form einer Werkstatt ist die Bauleitplanung u.a. aufgrund ihrer Komplexität und Dauer weniger geeignet, hier ist eher die konkrete Realisierungsplanung von öffentlichen Plätzen und Spielplätzen gefragt.	Während der Informationsveranstaltung beantwortet.
Ist es sinnvoll die Kindertagesstätte auf dem Grundstück westlich der Schlutuper Straße anzuordnen?	Es sprechen folgende Gründe für die Anordnung der Kita im Wohnquartier: Die Kita dient u.a. der Versorgung des geplanten Quartiers, es entstehen Synergien mit der bereits bestehenden Kita, die Nähe zu Freiflächen und die Flächenverfügbarkeit.	Während der Informationsveranstaltung beantwortet.

Inhalt der Anregungen und Fragen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis / Behandlung
<b>Nr. 12 Ver- und Entsorgung</b>		
Wird das Gebiet an das Fernwärmenetz angeschlossen oder kann man den Versorger frei wählen?	Ein Konzept zur Energieversorgung liegt noch nicht vor, im weiteren Verfahren werden die Grundsätzlichkeiten zu klären sein. Es würde sich neben Fernwärme auch Nahwärme für die Höfe anbieten, die Energieversorger wie die Stadtwerke werden im weiteren Verfahren beteiligt. Grundsätzlich kann die Energieversorgung im Bebauungsplan nur aus städtebaulich relevanten Gründen festgesetzt werden. IdR. werden in der Begründung die Möglichkeiten beschrieben, die Entscheidung obliegt dann dem Bauherrn.	Prüfung/ Abstimmung des grundsätzlichen Prinzips der Energieversorgung im weiteren Verfahren.
Es besteht die Befürchtung, dass sich durch die zusätzliche Versiegelung sowie die geplanten Tiefgaragen die Menge des abfließenden Wasser erhöht und die verbleibenden Kleingärten vernässt werden.	Der städtebauliche Entwurf sieht bereits ein Konzept zur Entsorgung des Regenwassers vor, welches im Laufe des weiteren Verfahrens konkretisiert wird. Eine Belastung der Kleingärten durch zusätzliches Regenwasser soll vermieden werden.	Klärung des Aspektes im Rahmen der Erstellung des Regenwasserkonzeptes.
In der Siedlung Heinrich-Mann-Ring sind in den Gärten Regenwasserabflüsse (Gullys) vorhanden, die das Regenwasser abführen, so dass die Gärten nicht vernässt werden. Da bereits die Grundstücke am Heinrich-Mann-Ring, die oberhalb des Plangebietes liegen zusätzlich entwässert werden müssen, ist der Bau von Tiefgaragen im tiefer liegenden Plangebiet kritisch zu sehen.	Die Regenwasserentwässerung und die Planung der Tiefgaragen werden hinsichtlich der Hinweise im weiteren Verfahren überprüft.	Klärung des Aspektes im Rahmen der Erstellung des Regenwasserkonzeptes.

Die Originale der Stellungnahmen sowie das Protokoll der Informationsveranstaltung können bei Bedarf im Bereich Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden.

Aufgestellt:  
Lübeck, den 05.06.2018

5.610.2 Ingrid Ley

Hansestadt Lübeck  
Bereich Stadtplanung und Bauordnung

**127. Änderung des Flächennutzungsplanes und  
Bebauungsplan 07.32.00 – Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld –**

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

**Stand: 05.10.2020**

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

Vorbemerkung: Im Rahmen der Behördenbeteiligung (03.12.2018 – 11.01.2019) nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden insgesamt 51 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 6 anerkannte Naturschutzverbände beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Im Ergebnis der Beteiligung sind insgesamt 33 Stellungnahmen beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung eingegangen.

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

1. HL, Bereich 3.390 Umwelt, Natur und Verbraucherschutz – untere Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 10.01.2019)
2. Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration – Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht – (Schreiben vom 24.01.2019)
3. Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 05.12.2018)
4. Stadtverkehr Lübeck GmbH, Verkehrsplanung (Schreiben vom 20.12.2018)
5. HL, Bereich 4.491 Denkmalschutzbehörde, Archäologie (Schreiben vom 06.12.2018)
6. HL, Bereich 3.390 Umwelt, Natur und Verbraucherschutz – untere Wasserbehörde (Schreiben vom 07.01.2019)
7. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz (Schreiben vom 20.12.2018)
8. HL, Bereich 3.370 Feuerwehr (Schreiben vom 13.12.2018)
9. NABU Schleswig-Holstein (Schreiben vom 07.01.2019)
10. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (Schreiben vom 08.01.2019)
11. HL, Bereich 4.041 Fachbereichsdienste – Jugendhilfeplanung (Schreiben vom 10.01.2019)
12. HL, Bereich 3.820 Stadtwald (Schreiben vom 11.01.2019)
13. HL, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 11.01.2019)
14. HL, Bereich 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften (Schreiben vom 11.01.2019)
15. BUND Schleswig-Holstein (Schreiben vom 11.01.2019)
16. HL, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – untere Abfallentsorgungsbehörde - (Schreiben vom 10.01.2019)
17. Netz Lübeck GmbH (Schreiben vom 15.01.2019)
18. Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 04.02.2019)
19. HL, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – untere Naturschutzbehörde, Klima- und Immissionsschutz (Schreiben vom 21.01.2019)

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

20. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Forstbehörde (Schreiben vom 06.12.2018)
21. Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur des Landes Schleswig-Holstein (Schreiben 20.12.2018)
22. Gemeinde Groß Grönau (Schreiben vom 10.12.2018)
23. Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 11.12.2018)
24. Amt Schönberger Land (Schreiben vom 13.12.2018)
25. Gemeinde Stockelsdorf (Schreiben vom 13.12.2018)
26. Tennet TSO GmbH (*überörtliches Stromnetz*) (Schreiben vom 13.12.2018)
27. Handelsverband Nord e.V. (Schreiben vom 18.12.2018)
28. Handwerkskammer Lübeck (Schreiben vom 03.01.2019)
29. Gemeinde Ratekau (Schreiben vom 09.01.2019)
30. Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration – Landesplanungsbehörde – (Schreiben vom 24.01.2019)
31. Vodafone GmbH (Schreiben vom 09.01.2019)
32. HL, Bereich 1.201 Haushalt und Steuerung (Schreiben vom 10.01.2019)
33. HL, Bereich 4.401 Schule und Sport (Schreiben vom 09.01.2019)

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.

- Deutscher Siedlerbund
- Erzbischöfliches Amt Kiel
- Industrie- und Handelskammer Lübeck
- Kirchenkreis Lübeck der Nordelbischen Evangelisch-Lutherischen Kirche
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) – Abt.5 Naturschutz und Forst
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation S-H, Katasteramt Lübeck
- Lübeck und Travemünde Marketing GmbH (LTM)
- Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein
- Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein
- Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein Abt. VI 4 – Verkehr und Straßenbau, Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr
- Polizeidirektion Lübeck
- Römisch-katholische Kirche Lübeck

- Sanierungsträger der Hansestadt Lübeck
- Seniorenbeirat
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH
- Kreisverwaltung Kreis Herzogtum Lauenburg
- Amt Nordstormarn
- Gemeinde Bad Schwartau
- Gemeinde Bliestorf
- Gemeinde Klempau
- Gemeinde Krummesse
- Gemeinde Rondeshagen
- Gemeinde Timmendorfer Strand
- Arbeitsgemeinschaft § 29 BNatSchG Naturschutzverbände AG 29
- Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Lübeck und Umgebung
- Behindertenbeauftragte
- Koordinierungsbüro Wirtschaft Lübeck – KWL
- Landesnaturschutzverband LNV S-H
- Stadtbeauftragter für Naturschutz
- Stadtschülersprecher
- HL, Bereich 1.160 Frauenbüro
- HL, Bereich 2.500 Soziale Sicherung – Wohnraumförderung
- HL, 4.491 Archäologie und Denkmalpflege – Abteilung Denkmalpflege
- HL, 4.510 Familienhilfe / Jugendamt
- HL, 5.610 Stadtplanung und Bauordnung – Welterbekoordinatorin
- HL, 5.610 Stadtplanung und Bauordnung – Bauaussicht
- HL, 5.651 Gebäudemanagement
- HL, 5.691 Lübeck Port Authority – Wasserbau und Wasserwirtschaft

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<b>Nr. 1 HL, Bereich 3.390 Umwelt, Natur und Verbraucherschutz – untere Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 10.01.2019)</b>		
<p>1.1 <u>Altlastenverdacht Grundstück Schlutuper Straße 35</u></p> <p>Auf dem Grundstück Schlutuper Straße 35 (Gemarkung St. Gertrud, Flur 12; Flurstücke 22/28 und 22/18) ist die langjährige Nutzung als KFZ-Werkstatt bekannt. Das Grundstück befindet sich im Altlastenkataster.</p> <p>Aufgrund der Erstbewertung und erster Erkundungsergebnisse muss der Altlastenverdacht auf dem Grundstück Schlutuper Straße 35 durch einen Sachverständigen gemäß §18 BBodschG vor in Kraft treten des B-Plans beseitigt werden. Die erforderliche Tiefenenttrümmerung hat unter Begleitung des Gutachters zu erfolgen. Der Untersuchungsumfang ist im Vorwege mit der unteren Bodenschutzbehörde (uBB Herr Dr. Höhn 0451/ 122 3933) abzustimmen.</p>	<p>Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz, der Eigentümer hat bereits einen Gutachter beauftragt, der in Abstimmung mit der uBB, ein Konzept zur Beseitigung der Altlasten entwickelt hat. Die Beseitigung soll vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes abgeschlossen sein, andernfalls werden die Flächen als Altlastenflächen gekennzeichnet.</p> <p><u>Für den B-Plan: Berücksichtigung</u></p> <p><u>Für die FNP-Änderung: nicht relevant.</u></p>	berücksichtigen
<p>1.2 <u>Altlastenverdacht Grundstück Schlutuper Straße 33</u></p> <p>Auf dem Grundstück Schlutuper Straße 33 (Gemarkung St. Gertrud, Flur 12, Flurstücke 51/38 und 51/39) befindet sich seit 1957 eine laufende Tankstelle, für die ein altlastenverdacht besteht. (Kategorie VP2)</p> <p>Für das Grundstück Schlutuper Straße 33 besteht auf Grund der Nutzung und einer bereits vorliegenden Erstbewertung ein Altlastenverdacht. Es ist zunächst eine Orientierende Erkundung durchzuführen in dessen Anschluss der Altlastenverdacht durch einen Sachverständigen gemäß §18 BBodschG beseitigt werden muss. Der Untersuchungsumfang ist im Vorwege mit der unteren Bodenschutzbehörde (uBB Herr Dr. Höhn 0451/ 122 3933) abzustimmen.</p>	<p>Die Fläche befindet sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck und ist an den Tankstellenbetreiber verpachtet. Da im Bereich der Tankstelle keine Nutzungsänderungen geplant sind und durch die Tankstelle keine Nutzungskonflikte hinsichtlich des Altlastenverdachts bestehen, wird die Fläche aus dem Geltungsbereich genommen.</p> <p><u>Für den B-Plan: Berücksichtigung</u></p> <p><u>Für die FNP-Änderung: nicht relevant.</u></p>	berücksichtigen

<p>1.3 <u>Bodenproben ehemalige Kleigartenanlage</u>  Das Flurstück (Gemarkung St. Gertrud, Flur 12, Flurstück 50/3) besteht aus einem ehemaligen Kleingartengelände.  Das Kleingartengelände muss nach Rückbau der Gebäude von einem Sachverständigen gemäß §18 BBodschG be-  sichtigt werden. Auf der Fläche sind Oberbodenmischpro-  ben gemäß BBodSchV zu nehmen und entsprechend der  geplanten Nutzung auszuwerten. (z.B. Spielplatz, Wohn-  nutzung, Grünfläche)</p>	<p>Da es sich um eine städtische Fläche handelt, ist mit dem  Bereich Liegenschaften zu klären, wann der Rückbau der  Gebäude erfolgen soll. Angestrebt wird eine Probenent-  nahme und deren Auswertung vor Satzungsbeschluss, um  eventuelle Sanierungsmaßnahmen zeitnah durchführen zu  können. Sollte der Rückbau erst später möglich sein, ist die  Durchführung der Untersuchung vertraglich zu sichern und  im Rahmen der Baureifmachung des Geländes durchzufüh-  ren.</p> <p><u>Für den B-Plan: Berücksichtigung</u></p> <p><u>Für die FNP-Änderung: nicht relevant.</u></p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>1.4 <u>Hinweis Mutterboden</u>  Die anfallenden Mengen an Erdaushub 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 Vernichtungsver-  bot von Mutterboden gem. § 202 BauGB, verbunden mit  der gesetzlichen Pflicht zum Schutz des Mutterbodens  (BBodSchG § 1), zu beachten.</p>	<p>Der Hinweis wird unter Hinweise in den Bebauungsplan  übernommen.</p> <p><u>Für den B-Plan: Berücksichtigung</u></p> <p><u>Für die FNP-Änderung: nicht relevant.</u></p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>1.5 <u>Hinweis Bodenbeschaffenheit</u>  Wenn bei der Durchführung der Maßnahme Boden vorge-  funden wird, der durch seine Beschaffenheit (z. B. Fremd-  bestandteile, 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, umge-  hend zu informieren (LBodSchG § 2).</p>	<p>Der Hinweis wird unter Hinweise in den Bebauungsplan  übernommen.</p> <p><u>Für den B-Plan: Berücksichtigung</u></p> <p><u>Für die FNP-Änderung: nicht relevant.</u></p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>1.6 <u>Hinweis Bodenverdichtung</u>  Bodenverdichtungen sind während der Bauarbeiten auf ein</p>	<p>Der Hinweis wird unter Hinweise in den Bebauungsplan</p>	<p>berücksichtigen</p>

<p>Minimum zu beschränken (BBodSchG § 4). Nach Beendigung der Arbeiten sind die natürlichen Bodenfunktionen der vorübergehend genutzten Flächen (z. B. Lager- und Baustelleneinrichtungen) wiederherzustellen.</p>	<p>übernommen.</p> <p><u>Für den B-Plan: Berücksichtigung</u></p> <p><u>Für die FNP-Änderung: nicht relevant.</u></p>	
<p><b>Nr. 2 Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration – Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht – (Schreiben vom 24.01.2019)</b></p>		
<p>2.1 <u>Vorrang der Innenentwicklung</u></p> <p>Das Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht weist daraufhin, dass im Hinblick auf den im § 1 Abs. 5 BauGB betonten Vorrang der Innenentwicklung die Stadt Lübeck gefordert ist, gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung vorzunehmen und ihrer Abwägungsentscheidung zugrunde zu legen. Aus der Begründung ist nicht zu entnehmen, ob und wo ggf. die geplanten Nutzungen auch im Rahmen vorhandener Innenentwicklungspotentiale unterzubringen wären. Weiterhin fehlen Aussagen welche Planungsalternativen geprüft wurden. Hierbei geht es auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht, wie im Umweltbericht erläutert um die alternativen Nutzungsmöglichkeiten auf der überplanten Fläche, sondern um die Frage, welche anderen Flächen (im Innen- und Außenbereich) zur Unterbringung der bestehenden Bedarfe geprüft wurden, und wieso die Wahl auf die vorliegende Fläche gefallen ist. Die Begründung ist um die fehlenden Aussagen zu den Planungsalternativen und den Innenentwicklungspotentialen zu ergänzen.</p>	<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) führt in § 1 Abs. 5 Satz 3 aus, dass die städtebauliche Entwicklung in einer Gemeinde vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.</p> <p>Das vorliegende Plangebiet kann faktisch weder einer Innenentwicklung noch einer Außenentwicklung konkret zugeordnet werden. Es befindet sich in einem Grenzbereich. Der Teilbereich nordöstlich der Schlutuper Straße ist eindeutig dem Innenbereich zuzuordnen, hier handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung einer versiegelten gewerblichen Brachfläche.</p> <p>Auch wenn es sich bei dem Teil des Plangebietes der sich südwestlich der Schlutuper Straße auf ehemaligen Kleingartenflächen befindet, nicht um eine Innenbereichsfläche im Sinne des § 13a BauGB handelt, befindet sich die Fläche jedoch in städtebaulich integrierter Lage und ist infrastrukturell hervorragend erschlossen. Eine Inanspruchnahme freien Landschaftsraumes erfolgt durch die Flächenausweisung nicht. Sie weist durch die bisherige Nutzung als Kleingarten bereits eine gewisse Versiegelung auf. Der Grundsatz "Innen- vor Außenentwicklung" in der Bauleitplanung wurde durch die BauGB-Novelle 2013 in § 1 Abs. 5 ergänzt. Ein wichtiger Grund neben der Verminderung von Flächeninanspruchnahme in der Landschaft war beispielsweise die Reduzierung von Fahrverkehren und die Nutzung vorhandener Infrastruktur wie Verkehrswege und soziale Einrichtungen. Durch das Plangebiet verläuft eine Hauptverkehrsstraße, die direkt in die Innenstadt führt und im</p>	<p>berücksichtigen</p>

Umkreis sind alle erforderlichen Einrichtungen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte usw. fußläufig erreichbar. Damit trägt die Umnutzung der Fläche zum Wohnen zur Stabilisierung vorhandener Infrastruktur bei und entspricht somit einem wichtigen Ziel der Innenentwicklung.

Warum dieser Standort gewählt wurde und welche anderen Standorte parallel geprüft wurden, ergibt sich aus dem Wohnungsmarktkonzept der Hansestadt Lübeck in Verbindung mit dem Konzept „Lübeck 2030“, in dem Suchräume für Wohnbauflächen festgelegt und beurteilt werden. Auf beide Unterlagen wird in den Begründungen zu den Bauleitplänen hingewiesen. Mit dem Wohnungsmarktkonzept 2013 wurde eine strategische Grundlage für die Wohnraumentwicklung in der Hansestadt Lübeck bis in das Jahr 2025 gelegt. Das Wohnungsmarktkonzept baut auf grundlegenden und umfassenden Analysen auf. Das Konzept „Lübeck 2030“ bildet eine Grundlage für die Wohnbauflächenentwicklung in der Hansestadt Lübeck und damit auch für die vorliegende Flächenausweisung. Das Wohnungsmarktkonzept sowie das Konzept „Lübeck 2030“ werden in Bezug auf die wesentlichen Kerndaten sowie in Bezug auf die Suchräume für Wohnbauflächen jährlich fortgeschrieben (vgl. hierzu „Wohnungsmarktbericht 2018“). Danach erfolgt die Entwicklung der Wohnbauflächen nach den Prinzipien der Nachhaltigkeit. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen und als Wald genutzten Flächen soll vermieden werden. Im Rahmen dieses Konzeptes wurden 21 Suchräume für Wohnbauflächen ausgewählt und auf ihre Eignung hin überprüft. Aufgrund der Aufgabe einer Anzahl von Kleingärten zur Reduzierung von Leerständen in der gesamten Kleingartenanlage wurde geprüft, inwieweit sich die Flächen zur Umnutzung zum Wohnen eignen würden. Die derzeit angespannte Lage auf dem Lübecker Wohnungsmarkt erfordert auch die Konversion schwieriger Standorte wie Kleingartenflächen. Weitere alternative Flächen, die für die Entwicklung von Wohnbauflächen geeignet wären, kurz- bzw. mittelfristig zur Verfügung stehen und bei denen es sich nicht um landwirtschaftlich genutzte oder für

	<p>den Naturhaushalt bzw. für die Erholung bedeutsame Flächen handelt, sind in der Hansestadt Lübeck nicht vorhanden. Zur Berücksichtigung der Stellungnahme werden entsprechende Aussagen in die Begründung übernommen.</p> <p><u>Für den B-Plan: Berücksichtigung</u></p> <p><u>Für die FNP-Änderung: Berücksichtigung</u></p>	
<p><b>Nr. 3 Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 05.12.2018)</b></p>		
<p>3.1 <u>Hinweis auf potenzielle Kampfmittelfunde</u></p> <p>Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben, Kanalisation, Gas, Wasser, Strom und Straßenbau ist die betreffende Fläche/ Trasse gem. Kampfmittelverordnung auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.</p>	<p>Nach erfolgter Auswertung durch den Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 12.06.2019) handelt es sich bei den ehemaligen Kleingärten nicht um eine Kampfmittelverdachtsfläche. Damit ist die Fläche für Eingriffe in den Boden freigegeben.</p> <p>Für das Privatgrundstück Schlutuper Straße 35 hingegen gibt es noch keine Freigabe des Kampfmittelräumdienstes, hier sind Eingriffe in den Boden noch nicht freigegeben.</p> <p><u>Für den B-Plan: Berücksichtigung</u></p> <p><u>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</u></p>	berücksichtigen
<p><b>Nr. 4 Stadtverkehr Lübeck GmbH – Verkehrsplanung - (Schreiben vom 20.12.2018)</b></p>		
<p>4.1 <u>ÖPNV-Anbindung</u></p> <p>In der Begründung unter „5.3.3 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)“ ist bereits aufgeführt, dass die Anbindung an den ÖPNV den Standards des aktuellen regionalen Nahverkehrsplanes (RNVP) der Hansestadt Lübeck entspricht. Es wird gebeten zu ergänzen, dass die entsprechenden Haltestellen „Herbartweg“ von den Linien 3, 4 und 11 montags bis sonntags bedient werden.</p>	<p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.</p> <p><u>Für den B-Plan: Berücksichtigung</u></p> <p><u>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</u></p>	berücksichtigen
<p>4.2 <u>Bushaltestellen</u></p> <p>Der Stadtverkehr geht davon aus, dass die vorhandenen Haltestellen sowie die Fahrgastunterstände an den heuti-</p>	<p>Die Lage der Bushaltestellen soll durch die vorliegende Planung nicht verändert werden. Der mögliche barrierefreie</p>	berücksichtigen

<p>gen Orten verbleiben.  Der Stadtverkehr Lübeck regt an, die Haltestellen „Herbartweg“ zeitgleich mit der geplanten Realisierung der Straßenbaumaßnahmen an der Schlutuper Straße barrierefrei zu gestalten.  Es sollte geprüft werden, ob die stadteinwärtige Haltestellenbucht zu einer Fahrbahnrandhaltestelle ausgebaut werden kann.  Für den Ausbau der Fuß- und Radwege wird empfohlen diese hinter den Fahrgastunterständen einzurichten, um ein sicheres Ein- und Aussteigen von mobilitätseingeschränkten Personen zu ermöglichen.</p>	<p>Ausbau wird Bestandteil des Verkehrskonzeptes, ebenso wie Anordnung der Fuß- und Radwege in Bezug auf die Fahrgastunterstände. Die Bestandteile des Verkehrskonzeptes werden dann, soweit planungsrechtlich relevant, in den Bebauungsplan übernommen bzw. in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben.</p> <p><u>Für den B-Plan: Berücksichtigung</u></p> <p><u>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</u></p>	
<p><b>Nr. 5 Hansestadt Lübeck, Denkmalschutzbehörde – Archäologie (Schreiben vom 06.12.2018)</b></p>		
<p>5.1 <u>Kulturdenkmale aus Vor- und Frühgeschichte</u>  Bei dem Plangebiet handelt es sich um im Untergrund ungestörte Landschaftsteile, in denen archäologische Kulturdenkmale, vor allem aus der Vor- und Frühgeschichte zu erwarten sind.  Um das gesamte Planungsgebiet sind bereits in den letzten Dekaden Funde und Siedlungsspuren aus der Steinzeit bis zum Mittelalter aufgedeckt worden, so dass auch innerhalb Planungsgebiets von konvergenten archäologischen Kulturdenkmälern ausgegangen werden darf.  Vor Veränderungen und Bodeneingriffen im Planungsgebiet sind baubegleitende oder bauvorbereitende archäologische Prospektionen durchzuführen, die die historische Relevanz überprüfen. Bei entsprechender zu erwartender Befundlage sind dann archäologische Grabungen gem. Denkmalschutzgesetz SH vorzusehen.  Vor Bodeneingriffen ist die Obere Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie, Meesenring 8, 23566 Lübeck, zu informieren. Ungenehmigte Maßnahmen, die vorsätzlich archäologische Kulturdenkmäler zerstören oder beschädigen, können nach §19 DSchG SH als Straftat geahndet werden. Funde sind gem. § 15 DSchG SH umgehend zu melden. (Rechtsgrundlage: Gesetz zum Schutze der Kul-</p>	<p>Die Ausführungen werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen, außerdem wird ein entsprechender Hinweis in den Text Teil B eingefügt.  Im Rahmen der Erstellung des Bodengutachtens wird eine erste Begutachtung hinsichtlich möglicher archäologischer Befunde erfolgen. Eine archäologische Vorsondierung mittels Felderfassung soll nach Freimachung des Geländes unabhängig vom Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.</p>	<p>berücksichtigen</p>

<p>turdenkmale Denkmalschutzgesetz - DSchG SH in der Fassung des Gesetzes vom 30. Dezember 2014; GVOBL. SH. Nr.1, 2015.) Mitteilungen sind schriftlich oder telefonisch an die Abteilung Archäologie, Meesenring 8, 23566 Lübeck, Tel.: (0451) 122-7176, Fax Nr.: 122-1394 zu richten. Diese Hinweise sind entsprechend inhaltlich in die Begründung aufzunehmen.</p>	<p><u>Für den B-Plan: Berücksichtigung</u> <u>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</u></p>	
<p><b>Nr. 6 Hansestadt Lübeck, Bereich 3.390 Umwelt, Natur und Verbraucherschutz – untere Wasserbehörde (Schreiben vom 07.01.2019)</b></p>		
<p>6.1 <u>Regenwasserbewirtschaftung</u> Die örtliche Zuführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Kreislauf, möglichst durch Versickerung über die belebte Bodenzone, ist in geeigneten Fällen der Fortleitung des gesammelten Niederschlagswassers vorzuziehen (§ 55 WHG). Da das Plangebiet an ein geschütztes Feuchtgebiet, eines der Quellgebiete der Medebek angrenzt und beeinflusst, ist eine Planung der Regenwasserbewirtschaftung für das Gebiet erforderlich. Die untere Wasserbehörde fordert die Einbindung eines wasserwirtschaftlichen Begleitplans in die Landschaftspflegerische Begleitplanung bzw. Umweltprüfung. Grundsätzlich soll der wasserwirtschaftliche Begleitplan eine angemessene und effiziente Integration der Belange der Regenwasserbewirtschaftung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sichern und somit ein funktionierendes Regenwasserbewirtschaftungskonzept sicherstellen. Das Konzept soll folgende Aspekte beinhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erfassung und Bewertung der wasserwirtschaftlichen Gegebenheiten,</li> <li>• Empfehlungen für den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser,</li> <li>• Einbindung des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes in den B-Plan durch entsprechende Festsetzungen, Flächenausweisungen, Kennzeichnungen</li> </ul>	<p>Die gesamte Regenwasserproblematik wird 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 beschreiben.</p>	<p>berücksichtigen</p>

<p>und Hinweise.  Folgende Punkte sollten bei der Planung besonders berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Darstellung der notwendigen Flächen, Maßnahmen und Anlagen, Entwässerungswege, Fließrichtungen, gestalterische Einbindung etc.,</li> <li>• Höhengestaltung der benötigten Flächen (Verkehrs-, Grün- und andere Flächen),</li> <li>• Durchführung hydraulischer Berechnungen,</li> <li>• Darstellung von Notüberlaufmöglichkeiten bei Starkregenereignissen bzw. von Notwasserwegen,</li> <li>• Flächenverfügbarkeit/ Versickerungsmöglichkeiten,</li> <li>• Bemessung von (temporären) Retentionsräumen,</li> <li>• Möglichkeit der multifunktionalen Flächennutzung,</li> <li>• Maßnahmen zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses (z.B. Gründächer),</li> <li>• Vorschläge für wasserwirtschaftliche Festsetzungen,</li> <li>• Abstimmung mit den anderen räumlichen Planungen (städtebauliches Konzept) in einem integrierten, kooperativen Planungsprozess.</li> </ul>	<p><i><u>Für den B-Plan: Berücksichtigung</u></i></p> <p><i><u>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</u></i></p>	
<p>6.2 <u>Kumulative wasserwirtschaftliche Auswirkungen</u>  Die kumulativen wasserwirtschaftlichen Auswirkungen weiterer Bauvorhaben im Einzugsgebiet der Medebek z. B. auf dem Volksfestplatz sind bei der Ermittlung der Einleitmengen in die Medebek zu berücksichtigen. In dem Zusammenhang wird auf die voraussichtliche Anwendung der „wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser (A-RW 1) Teil 1: Mengengewirtschaftung“ hingewiesen.</p>	<p>Die Anregung wird bei der Erstellung des wasserwirtschaftlichen Begleitplanes berücksichtigt.</p> <p><i><u>Für den B-Plan: Berücksichtigung</u></i></p> <p><i><u>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</u></i></p>	berücksichtigen
<p>6.3 <u>Grundwasser</u>  Die im Bereich befindlichen Gartenbrunnen (vor allem auf dem Kleingartengelände) sind in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde rückzubauen.</p>	<p>Der Rückbau der Gartenbrunnen ist Teil der Baufeldfreimachung, die sich an die Bebauungsplanung anschließt. Er ist mit dem Bereich Liegenschaften als Eigentümer der Fläche zu klären. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.</p>	Kenntnisnahme

	<p><u>Für den B-Plan: Kenntnisnahme</u></p> <p><u>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</u></p>	
<p>6.4 <u>Begründung zum Bebauungsplan</u></p> <p>In Kapitel 2.1 und nachfolgende Kapitel des Entwurfes zur Begründung ist neben der Erwähnung der Tankstelle auch das Vorhandensein einer Waschkabine auf dem Grundstück Schlutuper Straße 33 zu ergänzen. Diese fällt nicht unter den Geltungsbereich der AwSV, ist aber immissionsschutzrechtlich möglicherweise relevant.</p>	<p>Die Fläche mit der entsprechenden Nutzung wurde zwischenzeitlich aus dem Umgriff des Bebauungsplanes genommen und ist somit nicht mehr Inhalt der Bebauungsplanung.</p> <p><u>Für den B-Plan: Berücksichtigung</u></p> <p><u>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</u></p>	berücksichtigen
<p>6.5 <u>Stillgelegte Lagerbehälter für wassergefährdende Stoffe</u></p> <p>Auf dem Grundstück Schlutuper Straße 35 wurde mit wassergefährdenden Flüssigkeiten umgegangen und es befinden sich mehrere im Jahr 2010 ordnungsgemäß stillgelegte unterirdische Lagerbehälter für wassergefährdende Stoffe im Erdreich. Die Lagerbehälter sollen laut Prüfbericht mit Kies verfüllt worden sein, ein Ausbau ist laut Aktenlage nicht ersichtlich. Sollten bei Tiefbauarbeiten olefaktometrische Auffälligkeiten festgestellt werden, ist die untere Bodenschutzbehörde der Hansestadt Lübeck umgehend zu informieren.</p>	<p>Auf dem Grundstück wird eine Altlastensanierung durchgeführt, die sich mit möglichen Gefährdungen auseinandersetzt. Die Sanierung soll vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans abgeschlossen sein, bis dahin wird die Fläche im Bebauungsplan als Altlastenfläche gekennzeichnet. Daneben wird ein entsprechender Hinweis in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p><u>Für den B-Plan: Berücksichtigung</u></p> <p><u>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</u></p>	berücksichtigen
<p><b>Nr. 7 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz (Schreiben vom 20.12.2018)</b></p>		
<p>7.1 <u>Öffentliche Grünflächen / Bolzplatz</u></p> <p>In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurde nicht geprüft, welche Auswirkungen die Nutzung der öffentlichen Grünflächen innerhalb des Plangebietes, aber insbesondere die des geplanten Bolzplatzes, auf die vorhandene Wohnbebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes als auch auf die Wohnungen innerhalb des Gebietes hervorgerufen werden.</p>	<p>Bei dem genannten Spielplatz/ Bolzplatz handelt es sich lediglich um einen Rasenplatz ohne Tore oder Ballfangzaun, so dass eine Beeinträchtigung durch unzumutbare Schallimmissionen hinsichtlich spielender Kinder nicht befürchtet wird. Die durch spielende Kinder hervorgerufene Geräusche gelten grundsätzlich als zumutbar. Daher wurde der Rasenplatz nicht in das Schallgutachten einbezogen.</p>	nicht berücksichtigen

	<p><u>Für den B-Plan: keine Berücksichtigung</u></p> <p><u>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</u></p>	
<p>7.2 <u>Sportlärm</u></p> <p>Durch die Planungen sollten die Flexibilität und die sportlichen Entwicklungsmöglichkeiten des Turn- und Sportvereins Lübeck nicht eingeschränkt werden. Das LLUR regt an für den Fußballbetrieb an Sonntagen zwischen 13:00 Uhr und 15:00 Uhr nicht nur eine Stunde, sondern zwei Stunden anzusetzen.</p>	<p>Im Rahmen der Konkretisierung des Lärmgutachtens wurde die Sportanlage lärmtechnisch hinreichend untersucht. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Lärmwerte für Wohngebiete im gesamten Plangebiet eingehalten werden.</p> <p><u>Für den B-Plan: Berücksichtigung</u></p> <p><u>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</u></p>	berücksichtigen
<p>7.3 <u>Gewerbelärm Tankstelle</u></p> <p>Wenn der Nachtbetrieb der Tankstelle durch öffentlich-rechtliche Regelungen (zum Beispiel Baugenehmigung) nicht untersagt wurde, sollte bei der Ermittlung der in der Nachbarschaft hervorgerufenen Schallimmissionen auch die volle Nachtbetriebsstunde unter Berücksichtigung des bisher möglichen Betriebsumfangs angesetzt werden.</p>	<p>Das vorliegende Lärmgutachten wurde inzwischen konkretisiert und die durch die Tankstelle hervorgerufenen Immissionen vollumfänglich in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.</p> <p><u>Für den B-Plan: teilweise Berücksichtigung</u></p> <p><u>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</u></p>	berücksichtigen
<p><b>Nr. 8 HL, Feuerwehr – vorbeugender Brandschutz (Schreiben vom 13.12.2018)</b></p>		
<p>8.1 <u>Löschwasserbedarf</u></p> <p>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. Der auf der Grundlage der vorgegebenen Eckdaten ermittelte Löschwasserbedarf wird dann als Grundschutz für das Bebauungsplangebiet festgelegt. Spätere vom Bebauungsplan abweichende Bebauungen können zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung einen höheren Löschwasserbedarf erfordern, der dann als</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ermittlung des Löschwasserbedarfes und deren Umsetzung erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung und der Realisierung der geplanten Baugebiete. Ein qualifizierter Bebauungsplan enthält regelmäßig Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der vorliegende Bebauungsplanentwurf setzt die Anzahl der Vollgeschosse und Grundflächenzahlen GRZ fest: Aus den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen können die benötigten Informationen ermittelt werden, die sich für die geplante Neubebauung daraus ergebenden Löschwassermengen werden sich</p>	Kenntnisnahme

<p>Objektschutz vom Bauherrn nachzuweisen ist.</p>	<p>im gesamten Baugebiet unterscheiden. Eine Beschreibung der genannten Berechnungsgrundlage wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p><i>Für den B-Plan: Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	
<p>8.2 <u>Hydranten</u></p> <p>Für Löschzwecke bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen auf Grundlage des Arbeitsblattes W 400-1 in das Rohrnetz einzubauen. Dabei sind Unterflurhydranten außerhalb von Parkplatzflächen vorzugsweise an Straßenmündungen in den mit Parkverbot belegten Sichtstreifen einzubauen.</p>	<p>Die Stellungnahme betrifft die spätere Realisierungsphase, die Beschreibung der Anforderungen wird in die Begründung übernommen.</p> <p><i>Für den B-Plan: Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>8.3 <u>Feuerwehrezufahrten</u></p> <p>Neben der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche, Ringstraße im geplanten Wohngebiet, kann es auf Grund der geplanten viergeschossigen Wohnbebauungen insbesondere in den allgemeinen Wohngebieten WA-1 bis WA-4 erforderlich sein, dass im Rahmen der weiteren Planungen gesonderte Feuerwehrezufahrten mit den erforderlichen für das Hubrettungsgerät der Feuerwehr von der öffentlichen Verkehrsfläche entsprechend der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Fassung Februar 2007, auf den Geh- und Radwegen bzw. den geplanten Grünflächen herzustellen sind.</p>	<p>Im Rahmen des weiteren Verfahrens wurden in Abstimmung mit der Feuerwehr die erforderlichen Feuerwehrezufahrten bestimmt und entsprechende Festsetzungen beispielsweise als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p><u><i>Für den B-Plan: Berücksichtigung</i></u></p> <p><u><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></u></p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>8.4 <u>Notzufahrt</u></p> <p>Für die geplante Notzufahrt sind ausschließlich Poller oder Klapppfähle zu verwenden, die von der Feuerwehr mit dem Überflurhydrantenschlüssel nach DIN 3223 leicht geöffnet werden können.</p>	<p>Die Anforderung wird im Rahmen der Realisierung des geplanten Wohngebietes relevant. Sie wird in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.</p> <p><i>Für den B-Plan: Kenntnisnahme</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	<i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i>	
<b>Nr. 9 NABU Schleswig-Holstein (Schreiben vom 07.01.2019)</b>		
<p><b>9.1 <u>Zusätzliche Flächenversiegelung</u></b>  Der NABU äußert Bedenken gegen die zusätzliche Flächenversiegelung eines ökologisch wichtigen Grüngürtels am östlichen Rand Lübecks. Als unvermeidliche Ursache wird der Mangel an bezahlbarem Wohnraum genannt, der die geplanten Wohnbauviertel bedingt. Der NABU regt an, die erforderlichen Wohneinheiten durch Nachverdichtung zu generieren, anstatt weitere Naturflächen ihrer Nutzung zu entziehen. Gerade größere Kleingartenareale analog des Plangebietes stellen bedeutsame und ökologisch wichtige Zonen für den Arten- und Klimaschutz dar.</p>	<p>Bei dem Teil des Plangebietes der sich südwestlich der Schlutuper Straße auf ehemaligen Kleingartenflächen befindet, handelt es sich zwar nicht um eine Innenbereichsfläche im Sinne des § 13a BauGB, die Fläche befindet sich aber in einer städtebaulich gut integrierten Lage und ist Infrastrukturell hervorragend erschlossen. Eine Inanspruchnahme freien Landschaftsraumes erfolgt durch die Flächenausweisung nicht. Sie weist durch die bisherige Nutzung als Kleingarten bereits eine gewisse Versiegelung auf. Ein wichtiger Grund für die Auswahl der Fläche als künftiges Wohngebiet war die Reduzierung von Fahrverkehren und die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur wie Verkehrswege und soziale Einrichtungen. Durch das Plangebiet verläuft eine Hauptverkehrsstraße, die direkt in die Innenstadt führt und im Umkreis sind alle erforderlichen Einrichtungen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte usw. fußläufig erreichbar. Damit trägt die Umnutzung der Fläche zum Wohnen zur Stabilisierung vorhandener Infrastruktur bei und entspricht somit einem wichtigen Ziel der Innenentwicklung.</p> <p>Warum dieser Standort gewählt wurde und welche anderen Standorte parallel geprüft wurden, ergibt sich aus dem Wohnungsmarktkonzept der Hansestadt Lübeck in Verbindung mit dem Konzept „Lübeck 2030“ in dem Suchräume für Wohnbauflächen festgelegt und beurteilt werden. Auf beide Unterlagen wird in den Begründungen zu den Bauleitplänen hingewiesen. Mit dem Wohnungsmarktkonzept 2013 wurde eine strategische Grundlage für die Wohnraumentwicklung in der Hansestadt Lübeck bis in das Jahr 2025 gelegt. Das Wohnungsmarktkonzept baut auf grundlegenden und umfassenden Analysen auf. Das Konzept „Lübeck 2030“ bildet eine Grundlage für die Wohnbauflä-</p>	nicht berücksichtigen

	<p>chenentwicklung in der Hansestadt Lübeck und damit auch für die vorliegende Flächenausweisung. Das Wohnungsmarktkonzept sowie das Konzept „Lübeck 2030“ werden in Bezug auf die wesentlichen Kerndaten sowie in Bezug auf die Suchräume für Wohnbauflächen jährlich fortgeschrieben (vgl. hierzu „Wohnungsmarktbericht 2018“). Danach erfolgt die Entwicklung der Wohnbauflächen nach den Prinzipien der Nachhaltigkeit. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen und als Wald genutzten Flächen soll vermieden werden. Im Rahmen dieses Konzeptes wurden 21 Suchräume für Wohnbauflächen ausgewählt und auf ihre Eignung hin überprüft. Aufgrund der Aufgabe einer Anzahl von Kleingärten zur Reduzierung von Leerständen in der gesamten Kleingartenanlage wurde geprüft, inwieweit sich die Flächen zur Umnutzung zum Wohnen eignen würden. Die derzeit angespannte Lage auf dem Lübecker Wohnungsmarkt erfordert auch die Konversion schwieriger Standorte wie Kleingartenflächen. Weitere alternative Flächen, die für die Entwicklung von Wohnbauflächen geeignet wären, kurz- bzw. mittelfristig zur Verfügung stehen und bei denen es sich nicht um landwirtschaftlich genutzte oder für den Naturhaushalt bzw. für die Erholung bedeutsame Flächen handelt, sind in der Hansestadt Lübeck nicht vorhanden.</p> <p><i><u>Für den B-Plan: keine Berücksichtigung</u></i></p> <p><i><u>Für die FNP-Änderung: keine Berücksichtigung</u></i></p>	
<p>9.2 <u>Ausgleichsmaßnahmen</u></p> <p>Die unter 9.1 geschilderte Problematik wird in der Begründung teilweise beschrieben. Es wird angeregt dem entsprechende Ausgleichsmaßnahmen folgen zu lassen und deren Umsetzung zu überprüfen.</p>	<p>Die Ausgleichsflächen ergeben sich aus dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag und werden in den Bebauungsplan übernommen und/oder vertraglich gesichert. Für die Überprüfung der Umsetzung sind die entsprechenden Ordnungsbehörden zuständig. Zur Berücksichtigung der Stellungnahme wird vorgesehen im städtebaulichen Vertrag eine Kontrolle durch den ausführenden Betrieb im Rahmen der Anwuchs-Pflege zu vereinbaren.</p>	<p>berücksichtigen</p>

	<p><u>Für den B-Plan: Berücksichtigung</u></p> <p><u>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</u></p>	
<p>9.3 <u>Erhalt vorhandener Obstbäume</u></p> <p>Es wird angeregt zu prüfen, ob einige der vorhandenen älteren Obstbäume erhalten und in das Grünflächenkonzept bzw. künftige Straßen- und Wegenetz integriert werden können.</p>	<p>Die Anregung ist städtebaulich insofern interessant, da durch die Berücksichtigung von Obstbäumen im Rahmen der Durchgrünung des geplanten Wohngebietes eine Identität geschaffen würde, die sich auf die vorherige Nutzung bezieht. Aufgrund folgender Aspekte ist aber eine adäquate Neupflanzung vorzuziehen.</p> <p>Innerhalb der im Oktober 2016 aufgegebenen Gärten der Kleingartenanlage befinden sich mehrere Obstbäume und fruchttragende Gehölzstrukturen. Da es eine hohe Leerstandsrate in der Anlage gab und somit viele Gärten seit Jahren nicht mehr genutzt wurden, sind die Obstgehölze größtenteils in einem schlechten Pflegezustand. Einige Gehölze wurden bei der Räumung der Kleingärten zerstört. Da Obstgehölze idR. eine beschränkte Lebensdauer haben, erscheint es sinnvoller im Zuge der Realisierung Neupflanzungen vorzunehmen.</p> <p>Außerdem werden im Rahmen der Realisierung des Wohnquartieres erhebliche Eingriffe in den Boden erforderlich sein, die mit dem Erhalt der Obstbäume nicht vereinbar sind.</p> <p><u>Für den B-Plan: keine Berücksichtigung</u></p> <p><u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	Nicht berücksichtigen
<p>9.4 <u>Artenschutz</u></p> <p>Die in der Begründung genannten Einschätzungen zum Verlust eines optimalen Lebensraumes für diverse Tierarten insbesondere Vögel werden geteilt und sollten dazu führen, dass bei der Errichtung des Geschosswohnungsbaus Ersatzmaßnahmen wie beispielsweise Niststeine für Fledermäuse und andere Höhlen- und Nistbrüter durchgeführt</p>	<p>Im Rahmen der Erstellung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und des landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurden die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der vorgezogenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen bestimmt. Die Durchführung der Maßnahmen ist bereits erfolgt. Es wurden in Abstimmung mit der unteren</p>	berücksichtigen

<p>werden. Dabei sollte der im Bereich Marli-Brandenbaum vorkommende Bestand an brütenden Dohlen berücksichtigt und entsprechende Großnistkästen vorgesehen werden.</p>	<p>Naturschutzbehörde 10 Großraumüberwinterungshöhlen, 8 Spaltenkästen sowie 10 Nisthöhlen für Vögel im angrenzenden Grünzug angebracht. Unabhängig davon wird geprüft, ob zusätzliche Maßnahmen wie beispielsweise das Anbringen von Großnistkästen für Dohlen vorgesehen werden können.</p> <p><i>Für den B-Plan: Berücksichtigung</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	
<p><b>9.5 Berücksichtigung des Freizeitdrucks</b> Bei der Entwicklung einer Wohnsiedlung in der geplanten Ausdehnung ist der zu erwartende Freizeitdruck auf die angrenzenden Naturräume zu berücksichtigen. Die zu erwartenden ca. 1.000 neuen Bewohner werden voraussichtlich mit den üblichen Freizeitaktivitäten wie Joggen, Biken, Hunde ausführen u.a.m. erhebliche negative Auswirkungen auf das nahe gelegene Lauerholz verursachen.</p>	<p>Das Lauerholz verfügt über ein Wegenetz, welches explizit für die Naherholung und Freizeitaktivitäten zur Verfügung steht. Eine Übernutzung und wird aufgrund der Waldgröße auch durch das neue Wohngebiet nicht erzeugt.</p> <p><i>Für den B-Plan: keine Berücksichtigung</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p><b>Nr. 10 Telefónica Germany GmbH &amp; Co. OHG (Schreiben vom 08.01.2019)</b></p>		
<p><b>10.1 Richtfunkverbindungen</b> Die Telefónica Germany GmbH &amp; Co. OHG bittet bei der weiteren Planung um die Berücksichtigung der folgenden Belange, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden: Durch das Plangebiet führen zwei Richtfunkverbindungen hindurch, die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 101550422, 101554371 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 11 m und 41 m über Grund. Zur besseren Visualisierung ist der Stellungnahme ein digitales Bild beigefügt, welches den Verlauf der Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung verdeutlichen soll. Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der</p>	<p>In Abstimmung mit der Telefónica Germany GmbH &amp; Co. OHG (E-Mail vom 18.03.2019) wird der vertikale Schutzabstand zur Richtfunkstrecke von 11 m auf 15 m über Gelände korrigiert, so dass es zu keinen Konflikten mit der geplanten Bebauung kommt. Während der Bauphase ist die Richtfunktrasse bei der Platzierung der Kräne zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>berücksichtigen</p>

<p>Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Es wird gebeten die beiliegenden Skizzen mit Einzeichnung des Trassenverlaufes zu beachten. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m einhalten werden.</p> <p>Es wird um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen einschließlich der geschilderten Schutzbereiche in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan gebeten. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p><u>Für den B-Plan: Berücksichtigung</u></p> <p><u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	
<p><b>Nr. 11 HL, Bereich 4.041 Fachbereichsdienste – Jugendhilfeplanung (Schreiben vom 10.01.2019)</b></p>		
<p>11.1 <u>Kindertageseinrichtung</u></p> <p>Auf der Grundlage der Informationen zur geplanten Anzahl von ca. 435 Wohneinheiten im zukünftigen Wohnquartier wurde bereits im Vorwege der Bedarf an einer zusätzlichen Kindertageseinrichtung abgestimmt. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist eine 3-4gruppige Kindertageseinrichtung für die Versorgung des Wohngebietes mit Kindertagesbetreuungsplätzen entsprechend vorgesehen.</p> <p>Die Träger der Lübecker Kindertageseinrichtungen sind in der Regel am Erwerb eines Grundstücks interessiert, um den Bau einer Kita in eigener Regie durchführen zu können. Kitas müssen barrierefrei gebaut werden. Daher ist es</p>	<p>Die festgesetzte, maximal zulässige Grundfläche der geplanten Kindertagesstätte beträgt 711 qm und ist damit zur Deckung des Bedarfes ausreichend. Damit sind die Anforderungen erfüllt. Teilweise ist eine zweigeschossige Bauweise erlaubt, aber nicht zwingend vorgesehen. Dadurch ergibt sich eine Flächenreserve von zusätzlich 200 qm, die beispielsweise für Räume genutzt werden kann, die keinen ebenerdigen Zugang zu den Außenflächen haben müssen. Die Grundstücksfläche ist mit insgesamt 2.250 qm ausreichend bemessen. Abzüglich der Grundfläche des Gebäudes von 700 qm verbleiben 1.500 qm Außenfläche bei ei-</p>	<p>Berücksichtigung</p>

<p>wünschenswert, die Kita ebenerdig zu bauen, um allen Kindern einen unkomplizierten Zugang zum Außengelände zu ermöglichen. Eine mehrgeschossige Bauweise würde einen Fahrstuhl erforderlich machen und damit höhere Baukosten verursachen. Für die Außenfläche einer Kita gibt es derzeit in Schleswig-Holstein keine Vorgaben in der Kita-Verordnung. Man orientiert sich jedoch an früheren Vorgaben, die pro Kind eine Außenfläche von 10 qm vorsieht, mindestens jedoch 300 qm. Bei 60-80 Kindern in der Kita sollte die Außenfläche entsprechend bemessen sein. Neben dem Platz für Müllentsorgung, Pflichtnachweis / PKWs und Kinderwagenabstellfläche sollte auch ein Schuppen für Außenspielgeräte Platz finden.</p>	<p>nem Bedarf von 800 qm Spielfläche für die Kinder verbleiben 700 qm für die genannten Nebenanlagen.</p> <p><u>Für den B-Plan: Berücksichtigung</u></p> <p><u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	
<p>11.2 <u>Bedarf an besonderem Wohnraum</u></p> <p>Der Bereich Familienhilfen / Jugendamt weist auf den Bedarf an kleinen Wohnungen für junge Erwachsene (Einzelpersonen), die im Rahmen der Verselbstständigung in eigenen Wohnraum ziehen und für Alleinerziehende mit Kindern, die im Anschluss an einen stationären Aufenthalt in einer Mutter/Kind-Einrichtung Wohnraum benötigen.</p>	<p>Die Stellungnahme ist nicht relevant für die Bauleitplanung, im Rahmen der Ausschreibung/Veräußerung des Grundstücks könnten jedoch entsprechende Anforderungen/Bedingungen bezüglich der (Wohn-) Nutzung des Grundstückes bestimmt werden.</p> <p><u>Für den B-Plan: keine Relevanz</u></p> <p><u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>Nr. 12 HL, Bereich 3.820 Stadtwald (Schreiben vom 11.01.2019)</b></p>		
<p>12.1 <u>Schutzstatus Medebek</u></p> <p>Der Bereich Stadtwald weist darauf hin, dass eine Ableitung des Oberflächenwassers aus dem geplanten Wohnquartier in die Medebek, nicht mit dem FFH Schutzstatus des angrenzenden Gebietes kompatibel ist. Es wird daher empfohlen im Vorfeld eine FFH Verträglichkeitsprüfung durch zu führen.</p>	<p>Eine zusätzliche Ableitung von Regenwasser in die Medebek aus dem geplanten Wohnquartier ist nicht vorgesehen. Vielmehr ist eine Rückhaltung und Versickerung innerhalb des Wohnquartieres mit den umgebenden Grünflächen vorgesehen. Die Regenwasserbehandlung soll über ein naturverträgliches Regenwassermanagement erfolgen, dessen vorrangiges Ziel die Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagsmengen durch Rückhalt in der Fläche ist. Da das Plangebiet eine wasserwirtschaftliche schwierige Situation aufweist, wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren</p>	<p>berücksichtigen</p>

	<p>ein detaillierter wasserwirtschaftlicher Begleitplan durch die Ingenieurgesellschaft Possel u. Partner GmbH &amp; Co. KG (IPP) erstellt. Um den Oberflächenabfluss zu reduzieren wurden im Bebauungsplan ein hoher Grünflächenanteil, Retentions-Gründächer, wasserdurchlässiger Ausbau von Stellplätzen und Grundstückszufahrten (soweit möglich), Retentionstiefbeete sowie Fassadenbegrünung festgesetzt. Die mittige Grünachse dient zum Transport des Regenwassers und soll als besonderes Gestaltungselement oberirdisch verlaufen. Im verkehrsberuhigten Bereich soll ein zur Ableitung des Wassers nutzbares geeignetes Straßenprofil zum Einsatz kommen. Das Niederschlagswasser wird durch parallel zur Fahrbahn verlaufenden Rinnen zu Versickerungsmulden abgeleitet, überschüssiges Wasser wird zu Retentionstiefbeeten geführt. Die Entwässerungsanlagen sind so auszuführen, dass bei Überlastung maximal einmal jährlich Regenwasser in den geschützten Landschaftsbestandteil (GLB) eingeleitet werden darf.</p> <p><u>Für den B-Plan: Berücksichtigung</u></p> <p><u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	
<p><b>Nr. 13 HL, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 11.01.2019)</b></p>		
<p>13.1 <u>Stellplatzschlüssel</u></p> <p>Aus den Unterlagen ist kein in Ansatz gebrachter Stellplatzschlüssel für private und öffentliche Parkplätze erkennbar. Die Straßenverkehrsbehörde fordert einen Stellplatzschlüssel von 1,5 / WE.</p> <p>Für den geplanten Neubau des Gemeindezentrums der Freien Ev. Gemeinde Lübeck ist ein gesonderter Stellplatzbedarf auf dem Grundstück nachzuweisen. Als Anhaltspunkt ist dabei die höchst zulässige Personenzahl im Andachts-/Gebetsraum zu Grunde zu legen. Die weitere Berechnung sollte wie bei Veranstaltungen erfolgen: abzüglich 30 % Anreise per ÖPNV geteilt durch 3 Personen / Fz. Des Weiteren sind auf den Grundstücken der diakonischen Ein-</p>	<p>Der Straßenverkehrsbehörde obliegt u.a. die Anordnung von Verkehrszeichen und Verkehrsmaßnahmen. Der Stellplatzschlüssel folgt stadtplanerischen und verkehrsplanerischen Zielen. Die Ordnungsbehörde ist anordnende Behörde und nicht für konzeptionelle Planungen zuständig.</p> <p>Mit der Novellierung der Landesbauordnung Schleswig-Holstein 2016 wurde Stellplatzerlass aufgehoben, welcher nach Art der Gebäudenutzung variierende Richtzahlen für zu schaffende Stellplätze vorgab. (z.B. Mehrfamilienhaus 0,7 bis 1 Stellplatz je Wohnung). Die Richtzahlen konnten im begründeten Einzelfall auch unterschritten werden. Andere Mobilitätskonzepte sollten gestärkt werden. Die Aufhebung der des Erlasses erfolgte, da eine allgemeingültige</p>	<p>Kenntnisnahme bzw. nicht berücksichtigen</p>

<p>richtung, der Pflegestation und/oder Hospiz Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter nachzuweisen.</p>	<p>Anzahl der Stellplätze nicht mehr zeitgemäß war. Die Kommunen sollten in die Lage versetzt werden, den Bedarf situationsgerecht variieren zu können. Die Kommunen haben die Möglichkeit eine entsprechende Satzung (§ 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO) aufzustellen, ein entsprechender Entwurf wurde bereits erarbeitet.</p> <p>Der Bedarf an Stellplätzen sollte differenziert an der jeweiligen Art der (Wohn)Nutzung orientiert sein, ein allgemeiner Richtwert erscheint nicht gerechtfertigt. So kann der Stellplatzschlüssel etwa bei geförderten Wohnungen deutlich niedriger liegen. Auch sollten die günstige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, das Vorhandensein einer guten Verknüpfung mit dem Radwegenetz und die Schaffung von passenden Voraussetzungen für Carsharing-Angebote berücksichtigt werden.</p> <p>Unabhängig vom Bedarf ist die Herstellung von Außenstellplätzen städtebaulich störend und reduziert die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erheblich. Der Bau von Tiefgaragen verteuert den heute ohnehin kostspieligen Wohnungsbau zusätzlich. Die zur Refinanzierung notwendige Miete steigt, ein bedarfsgerechtes Angebot bezahlbarer Wohnungen kann nicht entwickelt werden, was insbesondere bei hoher Wohnungsnachfrage und entsprechend großem (auch politisch angemahnten) Neubaubedarf problematisch ist.</p> <p><i><u>Für den B-Plan: Kenntnisnahme</u></i></p> <p><i><u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></i></p>	
<p>13.2 <u>Flächenbilanz</u> Es wird gebeten in der Flächenbilanz unter Pkt. 5.1 der Begründung zum Bebauungsplan zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen zu differenzieren.</p>	<p>Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist lediglich eine private Grünfläche nördlich der Quartiersgarage vorgesehen. Die Flächenbilanz wird bezüglich der privaten und öffentlichen Grünflächen entsprechend differenziert.</p>	<p>berücksichtigen</p>

	<p><u>Für den B-Plan: Berücksichtigung</u></p> <p><u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	
<p>13.3 <u>Kosten</u></p> <p>Für die künftige Unterhaltung der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen gemäß Flächenbilanz benötigt der Bereich Stadtgrün und Verkehr zusätzlich 0,63 Vollarbeitszeitkräfte.</p>	<p>Es wird davon ausgegangen, dass der Bereich Stadtgrün und Verkehr die Personal- und Mittelplanung entsprechend anpasst.</p> <p><u>Für den B-Plan: Berücksichtigung</u></p> <p><u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	Kenntnisnahme
<p>13.4 <u>Quartiersplatz</u></p> <p>Die fahrtechnische Erschließung der Nutzungen am Quartiersplatz wie Kita, Diakonie und Kirchengemeinde ist im weiteren Verfahren zu konkretisieren.</p>	<p>Grundsätzlich ist der Quartiersplatz verkehrstechnisch direkt an die Schlutuper Straße angebunden. Das Abstellen von Fahrzeugen ist nur in besonderen Fällen (beispielsweise Hochzeiten, Trauerfeiern o.ä.) vorgesehen, reguläre sollen die Parkplätze in der Quartiersgarage genutzt werden. Eine Durchfahrt zur inneren Ringstraße ist nicht bzw. nur für Rettungsfahrzeuge vorgesehen.</p> <p><u>Für den B-Plan: Berücksichtigung</u></p> <p><u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	berücksichtigen
<p><b>Nr. 14 HL, Bereich 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften (Schreiben vom 11.01.2019)</b></p>		
<p>14.1 <u>Private Grünfläche</u></p> <p>Es ist zu klären, wem die privaten Grünflächen zwischen den Reihenhäusern künftig zu zuordnen sind bzw. in wessen Eigentum sie übernommen und wie sie künftig gepflegt werden sollen. Es gibt Bedenken gegen gemeinschaftliche Miteigentumsanteile o.ä. da diese regelmäßig zu Unstimmigkeiten führen. Es wird deshalb angeregt, diese Grünflächen den davorliegenden RH-Grundstücken als Gartenfläche zuzuschlagen und vertraglich eine Regelung zutreffen, die eine Bebauung der Flächen ausschließt (also auch kei-</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf wurde dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden folgend zur Schaffung weiterer Wohnbebauung soweit verdichtet, dass keine privaten Grünflächen zwischen den Reihenhäusern angeordnet werden.</p> <p><u>Für den B-Plan: Berücksichtigung</u></p>	berücksichtigen

<p>ne Schuppen o.ä.) und bestimmt, dass sie nur als Rasenfläche o.ä. genutzt werden dürfen. Sollten diese Flächen für alle Bewohner zugänglich gemacht, so wird die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche angeregt.</p>	<p><u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	
<p><b>Nr. 15 BUND Schleswig-Holstein (Schreiben vom 11.01.2019)</b></p>		
<p>15.1 <u>Versiegelung freier Landschaft</u>  Der BUND äußert Bedenken gegen die geplante Bebauung des aufgegebenen Kleingartengeländes, da sie einen weiteren Schritt zur Versiegelung und Überbauung der freien Landschaft darstellt.</p>	<p>Der Teil des Plangebietes der südwestlich der Schlutuper Straße ehemalige Kleingartenflächen überplant, befindet sich in einer städtebaulich gut integrierten Lage und ist infrastrukturell hervorragend erschlossen. Eine Inanspruchnahme freien Landschaftsraumes erfolgt durch die Flächenausweisung nicht. Sie weist durch die bisherige Nutzung als Kleingarten bereits eine gewisse Versiegelung auf. Ein wichtiger Grund für die Auswahl der Fläche als künftiges Wohngebiet war die Reduzierung von Fahrverkehren und die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur wie Verkehrswege und soziale Einrichtungen. Durch das Plangebiet verläuft eine Hauptverkehrsstraße, die direkt in die Innenstadt führt und im Umkreis sind alle erforderlichen Einrichtungen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte usw. fußläufig erreichbar. Damit trägt die Umnutzung der Fläche zum Wohnen zur Stabilisierung vorhandener Infrastruktur bei und entspricht somit einem wichtigen Ziel der Innenentwicklung.</p> <p>Aufgrund der Aufgabe einer Anzahl von Kleingärten zur Reduzierung von Leerständen in der gesamten Kleingartenanlage wurde geprüft, inwieweit sich die Flächen zur Umnutzung zum Wohnen eignen würden. Die derzeit angespannte Lage auf dem Lübecker Wohnungsmarkt erfordert auch die Konversion schwieriger Standorte wie Kleingartenflächen. Weitere alternative Flächen, die für die Entwicklung von Wohnbauflächen geeignet wären, kurz- bzw. mittelfristig zur Verfügung stehen und bei denen es sich nicht um landwirtschaftlich genutzte oder für den Naturhaushalt bzw. für die Erholung bedeutsame Flächen handelt, sind in der Hansestadt Lübeck nicht vorhanden.</p>	<p>Nicht berücksichtigen</p>

	<p><i>Für den B-Plan: keine Berücksichtigung</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: keine Berücksichtigung</i></p>	
<p>15.2 <u>Neubau Einfamilienhäuser</u></p> <p>Im Hinblick auf die Tatsache, dass im Zuge der demografischen Entwicklung in den kommenden Jahren aus dem vorhandenem Bestand zunehmend Häuser in Lübeck auf dem Markt angeboten werden, ist der langfristig wirkende Neubau von Einfamilienhäusern auch unter diesem Gesichtspunkt grundsätzlich infrage zu stellen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird bereits insofern berücksichtigt als das von den etwa 435 geplanten Wohneinheiten (WE) 300 WE im Geschosswohnungsbau errichtet werden. Es gibt momentan in der Hansestadt Lübeck einen großen Bedarf an Einfamilienhäusern, der nur unzureichend gedeckt werden kann. Ziel ist es durch den Geschosswohnungsbau eine Möglichkeit zu schaffen, dass die Eigentümer von Einfamilienhäusern rund um das Plangebiet beispielsweise aus Altersgründen in eine bequemere Wohnung ziehen können, ohne ihre angestammte Umgebung verlassen zu müssen. Der verbliebende Anteil von 135 WE in Einfamilienhäusern wird flächensparend als Reihen- und Doppelhäuser im Bebauungsplan festgesetzt, die auch horizontal geteilt werden können, um ebenerdiges Wohnen zu ermöglichen.</p> <p><i>Für den B-Plan: teilweise Berücksichtigung</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	teilweise berücksichtigen
<p>15.3 <u>Geschützter Landschaftsbestandteil</u></p> <p>Der BUND beurteilt die erforderliche Abschirmung des geschützten Landschaftsbestandteils „Lauerhofer Feld“ von der geplanten Bebauung als unzureichend. Es wird ange-regt, die Bebauung am nördlichen Rand durchgehend so weit zurückzunehmen, dass eine mindestens 30 m breite, mit Laubgehölzen bestandene Pufferzone geschaffen werden kann. Diese wird als notwendig betrachtet, um negative Einwirkungen aus dem Wohngebiet zu verhindern und die verstärkte Verinselung des gesetzlich geschützten Gebietes zu mildern.</p>	<p>Der Grünstreifen zum geschützten Landschaftsbestandteil wird um 5 m erweitert, so dass ein Grünstreifen von 15 m sowie ein Abstand bis zu den Baufeldern von mindestens 25 m vorgesehen ist. Zwischen den Gartengrundstücken und der Grünfläche sind Hecken zu pflanzen. Außerdem wird südlich des abschirmenden Grünstreifens nur eine lockere Bebauung vorgesehen. Es sind hier sowohl die Belange die Bevölkerung ausreichend mit adäquaten Wohnraum versorgt zu werden, als auch die Belange des Naturschutzes zu berücksichtigen. Ein Grünstreifen von 30 m ohne jegliche Nutzung würde sich deutlich negativ auf das städtebauliche Konzept als Grundlage für den Bebau-</p>	teilweise berücksichtigen

	<p>ungsplan auswirken. der sich durch einen geschützten und teilweise als Grünfläche vorgesehenen Mittelstreifen auszeichnet und eine Verknüpfung mit den umgebenden Grünflächen darstellt.</p> <p><i>Für den B-Plan: teilweise Berücksichtigung</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	
<p>15.4 <u>Solarthermie</u></p> <p>Es wird angeregt in der Satzung die Nutzung der südlich exponierten Dachflächen für Fotovoltaik und/oder Solarthermie - soweit rechtlich möglich – verbindlich vorzuschreiben. Unter anderem wären die Vorgaben für die Dachneigungen darauf auszurichten.</p>	<p>Es ist nicht möglich über einen Bebauungsplan die Nutzung von Fotovoltaik oder Solarthermie verbindlich festzusetzen. Der Bebauungsplan dient der Regelung der Bodennutzung, es ist zwar möglich in einem Bebauungsplan beispielsweise als stadtgestalterische Festsetzung die Dachneigungen zu bestimmen, dies muss jedoch aus städtebaulichen Erwägungen geschehen. Es ist jedoch möglich energetische Konzepte über städtebauliche Verträge oder Kaufverträge zu fixieren.</p> <p>Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde ein Energiekonzept erstellt, welches eine klimaschonende und umweltgerechte Energieversorgung des Wohnquartieres zum Inhalt hat und im Rahmen der Kaufverträge sichergestellt werden soll. Das Konzept sieht u.a. eine Nutzung aller Dachflächen zur Gewinnung von Strom aus Sonnenenergie vor. Alle Dächer werden als Retentions Gründächer mit einer flachen Neigung festgesetzt, dadurch kann die Anzahl der Kollektoren noch erhöht werden.</p> <p><i>Für den B-Plan: keine Relevanz</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>
<p>15.5 <u>Versiegelung</u></p> <p>Um das Ausmaß versiegelter Flächen zu mindern, sollte die Wasser- und Luftdurchlässigkeit von Stellflächen und Zufahrten auf den Grundstücken verbindlich vorgeschrieben</p>	<p>Parallel zum Bebauungsplan wurden ein wasserwirtschaftlicher Begleitplan und ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, die beide Vorschläge zur Minimierung der Ver-</p>	<p>berücksichtigen</p>

<p>werden. Die Überprüfung von zahlreichen baulich realisierten B-Plänen in Schleswig-Holstein durch den BUND ergab das Ergebnis, dass nur auf ca. 10 % der Grundstücke entsprechende Vorgaben umgesetzt waren. Deshalb sieht der BUND die Notwendigkeit, die Art des Befestigungsaufbaus präziser vorzugeben (z.B. Rasengittersteine oder breittufige Pflasterung auf wasserdurchlässigem Unterbau) und generell auf die Kontrolle der umweltschutzbezogenen Satzzungsfestsetzungen sowie auf mögliche Zwangsgeldfestsetzungen bei Nichtbeachtung hinzuweisen (und später auch durchzuführen).</p>	<p>siegelung beinhalten, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen wurden. Daneben wird die zusätzliche Regelung über die Kaufverträge geprüft. In Abstimmung mit der Bauordnung wird aktuell ein Konzept abgestimmt, welches künftig eine bessere Überwachung der Umsetzung ermöglicht.</p> <p><i>Für den B-Plan: Berücksichtigung</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	
<p><b>Nr. 16 HL, Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – untere Abfallentsorgungsbehörde (Schreiben vom 11.01.2019)</b></p>		
<p>16.1 <u>Abfallrechtliche Bedingungen</u> Das Grundstück Schlutuper Straße 35 (Gemarkung St. Gertrud, Flur 12; Flurstück(e) 22/28 und 22/18) befindet sich im Altlastenkataster. Auf dem Grundstück Schlutuper Straße 33 (Gemarkung St. Gertrud, Flur 12, Flurstück(e) 51/38 und 51/39) befindet sich seit 1957 eine laufende Tankstelle, für die ein altlastenverdacht besteht. (Kategorie VP2) Daher sind aus abfallrechtlicher Sicht folgende Bedingungen in den B-Plan mit aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Abbruchmaterial oder Bodenaushub anfallen sollte, ist der unteren Abfallentsorgungsbehörde (uAB) der Hansestadt Lübeck vor Beginn der Maßnahme ein Entsorgungskonzept vorzulegen. Sollten Abfälle mit unterschiedlichen Schadstoffbelastungen anfallen, sind diese getrennt zu lagern und zu entsorgen. (Vermischungsverbot für Abfälle § 9 Absatz 2 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes)</li> <li>• Die tatsächlich vorgenommene Verwertung bzw. Entsorgung ist der uAB durch Vorlage von Begleit- oder Übernahmescheinen nachzuweisen.</li> </ul>	<p>Die Hinweise sind insofern nicht bebauungsplanrelevant, da sie den Bauantrag bzw. die Abbruchgenehmigung betreffen. Sie werden aber zur allgemeinen Information in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fallen Abfälle an, die nicht verwertet werden können, so sind diese als Abfälle zur Beseitigung andienungspflichtig an die Entsorgungsbetriebe Lübeck als öffentlich-rechtlichem Entsorgungsträger abzugeben.</li> <li>• Fallen mehr als 10 Kubikmeter Bau und Abbruchabfälle an, ist der uAB eine Dokumentation gem. § 8 Abs. 3 Gewerbeabfallverordnung vorzulegen.</li> </ul>	<p><i>Für den B-Plan: Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	
<p><b>Nr. 17 Netz Lübeck GmbH – Planung Strom und Funktionscontrolling (Schreiben vom 15.01.2019)</b></p>		
<p>17.1 <u>Fernwärmeversorgung</u></p> <p>Für eine Fernwärmeversorgung ist ggf. der Platzbedarf für ein BHKW, beispielsweise im Bereich der Mischgebietsfläche, zu berücksichtigen.</p>	<p>Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde ein Energiekonzept erstellt, welches eine Versorgung über ein kaltes Nahwärmenetz gespeist durch Erdwärme vorschlägt. Ein BHKW ist somit nicht erforderlich, dennoch werden sicherheitshalber Vorhalteflächen beispielweise für einen möglichen Wärmespeicher nördlich der Quartiersgarage festgesetzt.</p> <p><i>Für den B-Plan: teilweise Berücksichtigung</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>
<p>17.2 <u>Elektrizitätsversorgung</u></p> <p>Für die Elektrizitätsversorgung ist ebenfalls ein Standort für eine Netztransformatorstation notwendig, welcher vorrangig im Mischgebiet oder im Sondergebiet liegen sollte.</p>	<p>Westlich der Schlutuper Straße wurde eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt, die als Standort für eine Netztransformatorstation geeignet ist.</p> <p><i>Für den B-Plan: Berücksichtigung</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>17.3 <u>Leitungsrechte</u></p> <p>Für Leitungstrassen, die zukünftig nicht in öffentlich gewidmeten Verkehrswegen liegen bzw. gelegt werden, ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, inkl. einer entsprechenden Schutzstreifenbreite zugunsten der Netz Lübeck GmbH vorzusehen.</p>	<p>Entsprechende Leitungstrassen zugunsten der Netz Lübeck GmbH bzw. des Leitungsträgers wurden im östlichen Teilbereich zwischen den geplanten Reihenhäusern festgesetzt. Alle weiteren Leitungen können in öffentlichen Straße und Wegen verlegt werden.</p>	<p>berücksichtigen</p>

	Für den B-Plan: Berücksichtigung  <i>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i>	
<b>Nr. 18 Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 04.02.2019)</b>		
<p>18.1 <u>Schmutzwasserentsorgung</u></p> <p>Hinsichtlich der schmutzwassertechnischen Erschließung ist eine Anbindung an das bestehende Schmutzwassernetz in der Schlutuper Straße erforderlich. Aufgrund der Topographie ist es höchstwahrscheinlich nicht möglich das Gebiet im Freigefälle anzuschließen. In diesem Fall ist im Plangebiet eine öffentliche Pumpstation vorzusehen. Hierfür ist ein Grundstück im Bebauungsplan festzusetzen, welches von der öffentlichen Straße aus angefahren werden kann. Hinsichtlich der erforderlichen Größe des Grundstückes müssen noch Abstimmungen stattfinden.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt, in dem an der Schlutuper Straße eine Fläche für ein Pumpwerk vorgehalten wird. Die Fläche hat eine Größe von 160 m<sup>2</sup> und grenzt direkt an die Straßenfläche.</p> <p><i>Für den B-Plan: Berücksichtigung</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: Berücksichtigung</i></p>	berücksichtigen
<p>18.2 <u>Niederschlagswasserbehandlung</u></p> <p>Das in dem Gebiet anfallende Niederschlagswasser kann nicht in die öffentlichen Regenwasserleitungen in der Schlutuper Straße eingeleitet werden, da diese dafür nicht dimensioniert wurden.</p> <p>Es befinden sich im nördlichen Bereich des Plangebietes mehrere Gräben in denen das anfallende Niederschlagswasser eingeleitet wird, und teilweise versickert. Als Vorflut dient ein Seitengraben an der Straße, der nordöstlich des Sportplatzgeländes in die öffentliche Kanalisation mündet. Die Gräben befinden sich in keinem guten Zustand und können nicht als Vorflut genutzt werden. Diese Anlagen befinden sich nicht in der Verwaltung der Entsorgungsbetriebe.</p> <p>Gem. beigefügtem Detailplan Versickerung des LANU sind im südlichen Teilbereich gut versickerungsfähige Böden vorhanden. Im nördlichen Teilbereich ist eine Versickerung nur in unteren Bodenlagen möglich, wobei dort die GW-Wasserstände nahezu an der Geländeoberkante an-</p>	<p>Die Anmerkungen zur Regenwasserbehandlung sind in den wasserwirtschaftlichen Begleitplan eingeflossen und mit den zuständigen Dienststellen abgestimmt worden. Das Regenwasserkonzept kann dem wasserwirtschaftlichen Begleitplan entnommen werden.</p>	berücksichtigen

<p>stehen. (<math>\leq 1,00</math> m unter Gelände OK) Vorrangig sollte geprüft werden, ob das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet versickert werden kann. Dabei ist auch der Einfluss auf die umliegende Bebauung zu prüfen. Die Einleitung in das Grabensystem und letztlich auch in die öffentlichen RW-Leitungen mit Vorflut in die Medebek könnten nur durch die Wasserbehörde genehmigt werden. Der Bereich Stadtwald ist zwingend zu beteiligen. Die Einleitmengen sind von der UWB vorzugeben. Das Regenrückhaltebecken wäre entsprechend groß anzulegen und im Plangebiet anzulegen. Die Ergebnisse des wasserwirtschaftlichen Begleitplans sind den Entsorgungsbetrieben vor der Beteiligung der Behörden gem. §4(2) BauGB vorzulegen.</p>	<p><i>Für den B-Plan: Berücksichtigung</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	
<p><b>18.3 <u>Minimierung Regenwasserabfluss</u></b>  Um den Abfluss aus dem Plangebiet zu minimieren empfiehlt es sich auf allen Gebäuden eine Dachbegrünung vorzusehen. Die Stellplätze, sowohl auf den privaten Flächen und auch im öffentlichen Bereich sollten in Pflasterbauweise mit großen Fugen ausgeführt werden.</p>	<p>Im geplanten Wohnquartier sind sämtliche Dächer als Retentions Gründächer auszubilden. Die Anregung wird also entsprechend gefolgt, ebenso wurde ein wasserdurchlässiger Ausbau beispielsweise in Pflasterbauweise der Stell- und Parkplätze sowie der privaten Zuwegungen zu den Grundstücken festgesetzt.</p> <p><i>Für den B-Plan: Berücksichtigung</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	berücksichtigen
<p><b>18.4 <u>Prüfung dezentrale Versickerung</u></b>  Es ist zu prüfen, ob auch eine dezentrale Versickerung auf den privaten Grundstücken im Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Das gilt auch für die Straßenverkehrsflächen.</p>	<p>Die Prüfung ist im Rahmen der Erstellung des wasserwirtschaftlichen Begleitplanes erfolgt. Jegliches Regenwasser welches im Plangebiet anfällt, soll auch hier versickert werden. Die öffentlichen Flächen sollen an eine zentrale Versickerungsanlage in der mittleren Grünfläche angeschlossen werden, für die privaten Grundstücke ist eine Grundstücksentwässerung über eine dezentrale Versickerung auf den einzelnen Grundstücken z.B. durch eine Rigolen Versickerung angedacht. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen.</p>	berücksichtigen

	<p><i>Für den B-Plan: Berücksichtigung</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	
<p><b>18.5 Flächen Regenwasserbehandlung</b></p> <p>Die in der Planzeichnung eingetragene Fläche für die Regenwasserversickerung bzw. Regenwasserrückhaltung erscheint zu klein. Bei den weiten Fließwegen des Niederschlagswassers zum Becken ergibt sich eine große Tiefe der ankommenden Leitungen. Daraus resultiert eine große Fläche für das Becken und damit auch für das Grundstück. Die erforderliche Flächengröße ist zwingend im wasserwirtschaftlichen Begleitplan zu berücksichtigen und Bebauungsplan entsprechend festzusetzen.</p>	<p>Im Rahmen der Erstellung des wasserwirtschaftlichen Begleitplanes hat sich gezeigt, dass für die Regenwasserbehandlung kein Regenrückhaltebecken erforderlich ist. Das Regenwasser wird im mittigen Grünstreifen, straßenbegleitenden Mulden bzw. Rigolen und auf den Grundstücken zurückgehalten. Die Einzelheiten können dem wasserwirtschaftlichen Begleitplan entnommen werden.</p> <p><i>Für den B-Plan: Berücksichtigung</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	berücksichtigen
<p><b>Nr. 19 HL, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – untere Naturschutzbehörde, Klima- und Immissionsschutz (Schreiben vom 21.01.2019)</b></p>		
<p><b>19.1 Dimension des Abstandsstreifens zum geschützten Landschaftsbestandteil (GLB)</b></p> <p>Der in den Vorabstimmungen von der Landschaftsplanung bereits geforderte Pufferstreifen zwischen Baugebiet und dem direkt angrenzenden Geschützten Landschaftsbestandteil „Lauerhofer Feld“ ist im vorliegenden B-Planentwurf unzureichend berücksichtigt worden. Der mind. 30 m breite Streifen sollte, damit er seine Funktion erfüllen kann, von privaten Nutzungen gänzlich frei sein, sowohl von baulicher als auch von gärtnerischer Nutzung. Der Streifen sollte vielmehr von den privaten Flächen, z.B. durch eine wirksame Abzäunung (ähnlich wie beispielsweise im gepl. Wohngebiet „Keppler-Quartier“) und eine extensive Pflege der vorherrschend nassen Böden, klar erkennbar getrennt werden. Um eine entsprechende Korrektur des Entwurfes wird gebeten.</p>	<p>Die Planung des neuen Wohnquartieres soll dazu dienen, neben anderen geplanten Wohngebieten den Wohnraumbedarf in der Stadt Lübeck zu decken. Im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes und seiner Aktualisierung durch die Wohnungsmarktberichte wurden diese Bedarfe ermittelt und Standorte für künftige Wohnungsbauflächen geprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass nur wenige Standorte für eine kurz- bis mittelfristige Umsetzung dringend benötigter Wohngebiete geeignet sind. In der Konsequenz ist es geboten diese Flächen möglichst gut zu nutzen. Die Ausnutzung auch der vorhandenen und neu zu schaffenden Infrastruktur beispielsweise hinsichtlich der Belange des MIV ergibt, dass es optimal ist möglichst viele Grundstücke mit möglichst wenig Straßenfläche erschließen zu können, so wie</p>	teilweise berücksichtigen

<p>Der geforderte Schutzstreifen zwischen der geplanten Bebauung einschließlich Gärten und dem geschützten Landschaftsbestandteil von 30 m ist als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ vorzusehen. Er soll neben dem Schutz des GLB der Eingriffsminimierung, insbesondere der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und biologische Vielfalt dienen.</p> <p>Die Anlage von naturnahen Retentionsflächen im Schutzstreifen ist grundsätzlich möglich. Die für die Regenwasserrückhaltung vorgesehene Fläche direkt neben dem Kinderspielplatz zieht sicherlich eine massive Einzäunung nach sich, sodass die Lage des Spielplatzes an dieser Stelle aus Sicht des Naturschutzes abgelehnt wird.</p>	<p>vorgesehen. Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Entwurf gibt diesbezüglich ein ideales Verhältnis vor. Der GLB wird im städtebaulichen Entwurf insoweit berücksichtigt, dass hier Ver- und Entsorgungsflächen sowie eine aufgelockerte Bebauung in Form von Doppelhäusern vorgesehen sind, deren Baufelder mindestens 25 m und deren Gärten mindestens 15 m Abstand zum GLB einhalten müssen. Die Abstände wurden der Anregung entsprechend um 5 m verbreitert. Ein weiterer Abstand zum GLB würde das gesamte städtebauliche Konzept welches alle Belange eines nachhaltigen und bewohnerorientierten Wohnquartiers berücksichtigt, in Frage stellen.</p> <p><i>Für den B-Plan: teilweise Berücksichtigung</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: teilweise Berücksichtigung</i></p>	
<p><u>19.2 Nutzung des Abstandsstreifens zum geschützten Landschaftsbestandteil (GLB)</u></p> <p>Der Kinderspielplatz (KSP) sollte ebenfalls nicht im Pufferstreifen zum benachbarten Schutzgebiet eingerichtet werden. Es wird vorgeschlagen den KSP in die südöstliche, im Planungsumgriff enthaltene Grünfläche, auf der sich der schon vorhandene Ballspielplatz befindet, zu integrieren. KSP und Ballspielplatz an diesem Standort würden zudem besser frequentiert werden, da sie auch von Kindern mitbenutzt werden würden, die nicht aus dem neuen Wohnquartier kommen.</p>	<p>Der Bolzplatz soll um einen KSP erweitert werden. Es besteht jedoch darüber hinaus Bedarf für einen weiteren KSP, der der Anregung entsprechend im anvisierten Bereich verbleibt, aber weiter nach Süden verschoben wird.</p> <p><i>Für den B-Plan: Berücksichtigung</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	berücksichtigen
<p><u>19.3 Geplante mittige Grünachse</u></p> <p>Die vorgesehene, in nordsüdlicher Richtung verlaufende Grüne Achse mit Wanderweg wird aus landschaftsplanerischer Sicht ausdrücklich begrüßt. Sie gliedert das zukünftige Wohngebiet, schafft zusätzliche Erholungsmöglichkeiten für die künftigen Anwohner und trägt, vor allem bei einer umfangreichen Bepflanzung mit Laubbäumen, zur Verbesserung des örtlichen Bioklimas bei.</p>	<p>Die Grünachse erhöht die Aufenthaltsqualität des geplanten Wohnquartiers und bildet damit ein wichtiges städtebauliches Element.</p> <p><i>Für den B-Plan: Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	zur Kenntnis nehmen

<p>19.4 <u>Südlicher Randbereich</u></p> <p>Entlang der südlichen Bebauungsgrenze verläuft der Grünzug (GZ) „Brandenbaumer Feld“. Der GZ mit seinem Hauptweg ist über Jahrzehnte vor allem mit Gehölzen gut eingewachsen. Es hat sich eine umfassende Parkanlage, z.T. mit waldähnlichem Charakter entwickelt, der von den Anwohnern benachbarter Stadtbereiche (z.B. Marli, Brandenbaum, Edelsteinsiedlung und Eichholz) sehr geschätzt und entsprechend genutzt wird. Die Flächen des GZ liegen hier innerhalb des B-Plangebietes, eine mögliche Rücknahme von Bäumen, um eine eventuelle Verschattung der hier an der südl. Grenze des Baugebietes vorgesehenen Hausgärten zu verringern, wird aus landschaftsplanerischer Sicht jedoch abgelehnt, um den genannten Charakter des GZ zu erhalten.</p>	<p>Der südliche Grünstreifen mit seiner überörtlichen Wegeverbindung wird seiner Nutzung entsprechend als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der Bewuchs wird zusätzlich durch die Ausweisung einer Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert. Eingriffe in den Grüngürtel sind nur im Rahmen von Pflegemaßnahmen zulässig.</p> <p><i>Für den B-Plan: Berücksichtigung</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>19.5 <u>Östlicher Randbereich:</u></p> <p>Der GZ „Brandenbaumer Feld“ verläuft auch hier entlang des Plangebietes. Die Trennung zwischen privaten Grundstücken und Hauptwanderweg des GZ soll gem. Entwurf lediglich durch eine Gehölzreihe erreicht werden. Diese Form der Grünabgrenzung und der landschaftlichen Einbindung des Baugebietes ist unzureichend. Es sollten daher sämtliche östliche Grundstücksparzellen entfallen und der somit entstehende bebauungsfreie Geländestreifen sollte durchgängig begrünt und beispielsweise durch Wegebeziehungen zwischen Wohnquartier und GZ strukturiert werden. Eine Rücknahme der geplanten Bebauungen sowohl am östlichen Rand als auch im Pufferstreifen (s. 19.1) zugunsten von Grünbereichen / Grünentwicklungen ist aus Sicht des Naturschutzes (angrenzendes Schutzgebiet) sowie der Naherholungsfunktion (GZ) gerechtfertigt, da für das Bauvorhaben die Grünsubstanz der gesamten Kleingartenanlage mit ihren positiven Auswirkungen auf beide Belange vollständig entfallen ist.</p>	<p>Der Grünzug weist eine Breite von 16 m bis 85 m auf, die bisherige Ausdehnung wird beibehalten. Die Fläche des geplanten Wohnquartieres entspricht den Abmessungen der ehemaligen Kleingartenanlage. Der städtebauliche Entwurf reagiert auf den Grünzug mit einer quer dazu orientierten Gebäudestellung, die große Durchlässe ermöglicht. Es ist gerade der Sinn des städtebaulichen Entwurfes das geplante Wohnquartier mit den umgebenden Grünzügen zu verzahnen und somit die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Eine Abgrenzung zu den umgebenden Grünflächen mit ihren Wegebeziehungen ist nicht gewollt und auch nicht sinnvoll, da es sich um eingegrünte Wegebeziehungen handelt. Eine Nutzung durch die künftigen Bewohner ist gewünscht. Außerdem ist es das Ziel der Planung ein neues Wohnquartier zu entwickeln, eine Erweiterung des Grünzuges in dem bereits von den Grünflächen geprägten Stadtbezirk scheint nicht erforderlich. Zumal durch eine der Anregung entsprechende Erweiterung des Grünzuges etwa die Hälfte der geplanten Reihen- und Doppelhäuser wegfallen würde, was dem Wohnraumbedarf widersprechen würde. Die Zielkonzeption der Bauleitplanung wäre nicht ge-</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

	<p>wahrt. Bereits seit der frühzeitigen Beteiligung gibt es eine große Nachfrage insbesondere nach den Doppel- und Reihenhäusern.</p> <p><i>Für den B-Plan: keine Berücksichtigung</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: keine Berücksichtigung</i></p>	
<p>19.6 <u>Allee Schlutuper Straße</u></p> <p>Die entlang der Schlutuper Straße vorhandene Lindenallee sollte aus Sicht der Landschaftsplanung nicht nur „größtmöglich erhalten“ bleiben (vgl. S. 30 der Begründung), sondern innerhalb des Planumgriffs vollständig wiederhergestellt werden, d.h., die gegebenen Lücken von 90 m (Ostseite) und 60 m (Westseite) sollten geschlossen werden. Mögliche Baumlücken für Zufahrten in beide Teilbereiche des Plangebietes sind zu minimieren. In diesem Zusammenhang wird angeregt, den geplanten Parkplatz am nördlichen Rand ebenfalls in einen zentralen Abschnitt des künftigen Wohngebietes zu verlegen, um die Zufahrtbereiche und damit die Lücken der Lindenallee an der Schlutuper Straße zu reduzieren.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Lindenallee soll, soweit die erforderlichen Straßenausbaumaßnahmen dies zulassen, erhalten bleiben. Bereits vorhandene oder durch die Bauarbeiten entstehende Lücken sollen, der Anregung entsprechend durch Neupflanzungen geschlossen werden.</p> <p><i>Für den B-Plan: Berücksichtigung</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	berücksichtigen
<p>19.7 <u>Darstellung geschützter Landschaftsbestandteil (GLB)</u></p> <p>Die Darstellung des GLB im gültigen Flächennutzungsplan entspricht nicht der tatsächlichen Gebietsabgrenzung. Es wird gebeten dies zu korrigieren und in der Legende mit dem Symbol G zu kennzeichnen. In der 127. Änderung ist die noch zu entlassende Fläche zu berücksichtigen.</p>	<p>Die unkorrekte Abgrenzung des GLB liegt außerhalb des Änderungsbereiches und ist daher für die 127. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht relevant. Die Korrektur erfolgt in Zusammenhang mit der Neuauflistung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Die Signatur G für den geschützten Landschaftsbestandteil wird der Anregung entsprechend ergänzt.</p> <p><i>Für den B-Plan: keine Relevanz</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: teilweise Berücksichtigung</i></p>	teilweise berücksichtigen
<p>19.8 <u>Schutzgut Boden (Umweltbericht 127. FNP-Änderung)</u></p> <p>Die Aussage des Absatzes c), erster Satz trifft nur auf den</p>	<p>Die zusätzliche Versiegelung im Bereich der Kleingartenan-</p>	berücksichtigen

<p>Teilbereich westl. der Schlutuper Straße zu. Der Bereich der ehemaligen Kleingärten wird in erheblichem Maße neu versiegelt. Dies führt zu einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden, wie an anderer Stelle bereits zutreffend ausgeführt wird.</p>	<p>lage steht außer Frage und wird im Umweltbericht beschrieben. Auch wird in dem Absatz c) draufhingewiesen, dass die Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung und damit auch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen wurden ergänzt. Die Anregung ist insofern berücksichtigt.</p> <p><i>Für den B-Plan: keine Relevanz</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: Berücksichtigung</i></p>	
<p><u>19.9 Schutzgut Biologische Vielfalt (Umweltbericht 127. FNP-Änderung):</u></p> <p>Der Einschätzung in Absatz b und c kann insbesondere ohne Vorlage des vollständigen Umweltberichtes, der Eingriffs-Ausgleichbilanzierung und des Artenschutzgutachtens nicht gefolgt werden. Es wird stattdessen folgende Formulierung für den 2. Satz vorgeschlagen: Die damit einhergehende Reduzierung der biologischen Vielfalt wird im Rahmen der Eingriffsbearbeitung berücksichtigt. Der Absatz c wäre dann analog auszuführen: Die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung usw. werden im Umfang der Kompensationsmaßnahmen nach §1a Abs. 3 BauGB bzw. als Teil der Maßnahmen für den Artenschutz berücksichtigt.</p>	<p>Eine Anpassung des Textes macht insofern keinen Sinn, da der Umweltbericht im Laufe des weiteren Verfahrens um die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ergänzt und ebenso das komplettierte Artenschutzgutachten in den Umweltbericht eingearbeitet wurde. Damit wird die Anregung gegenstandslos.</p> <p><i>Für den B-Plan: keine Relevanz</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: Kenntnisnahme</i></p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>
<p><u>19.10 Planzeichnung</u></p> <p>Die Signatur „Öffentliche Grünfläche“ weicht im Plan und in der Legende voneinander ab.</p> <p>Abgesehen von der Allee ist der gesamte Baumbestand weder als zu erhalten noch als künftig fortfallend gekennzeichnet. Es wird um Ergänzung gebeten. In dem Zusammenhang wird daraufhin gewiesen, dass das Baufeld 20 bis zum Stamm eines bestehenden Baumes heranragt und durch das Baufeld 41 einen Baum überplant wird.</p>	<p>Der Anregung entsprechend wurde die Legende korrigiert und der Plan um ein Beiblatt ergänzt, das die zu erhaltenen und die wegfallenden Bäume kennzeichnet.</p> <p><i>Für den B-Plan: Berücksichtigung</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	<p>berücksichtigen</p>
<p><u>19.11 Tiefgaragen</u></p> <p>Die Tiefgaragen ragen über die Bauflächen hinaus bis an den mittleren Grünzug heran. Eine Reduzierung bis zur</p>	<p>U.a. aufgrund der hydrogeologischen Gegebenheiten wird auf den Bau von Tiefgaragen zugunsten einer oberirdi-</p>	<p>berücksichtigen</p>

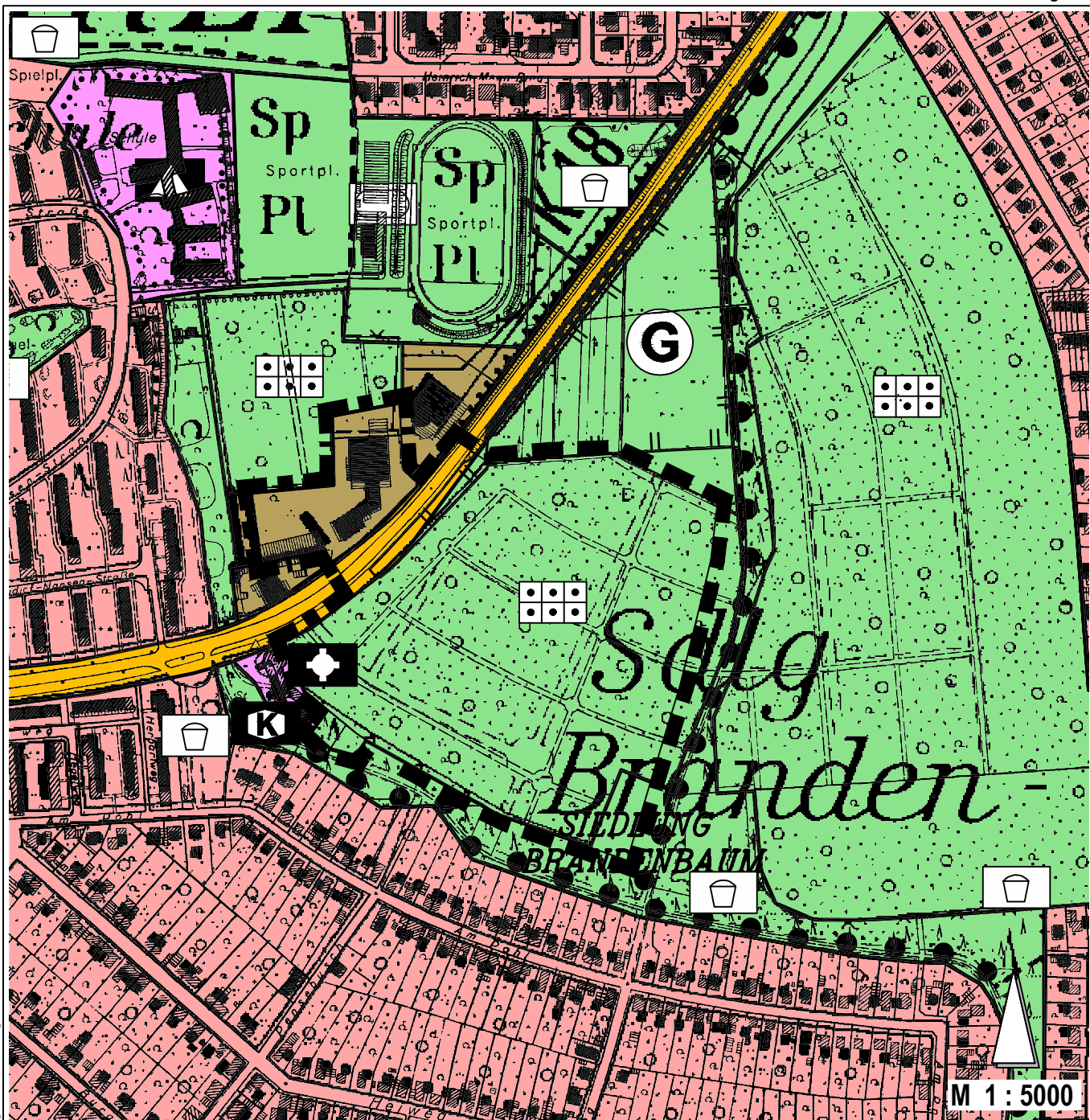
<p>Bauflicht ist zur Eingriffsminimierung erforderlich, zur Bepflanzung siehe auch Teil „V- Gesundheitsschutz“.</p>	<p>schen Quartiersgarage verzichtet. Damit ist auch die Anregung berücksichtigt.</p> <p><i>Für den B-Plan: Berücksichtigung</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	
<p><u>19.12 Schutzgut Pflanzen</u> Im weiteren Planungsprozess ist der Gehölzbestand in den Grünzügen planungsrechtlich zu sichern, wie in der Begründung unter 5.5.2 dargelegt. Über einzelne Baumfällungen ist anhand ihres Wertes für den Naturhaushalt und ihrer Vitalität im Rahmen der Eingriffsbearbeitung zu entscheiden.</p>	<p>Die Grünzüge sind der Anregung entsprechend in den Bebauungsplan übernommen und als zu erhalten festgesetzt worden.</p> <p><i>Für den B-Plan: Berücksichtigung</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	berücksichtigen
<p><u>19.13 Artenschutz</u> Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan soll eine detaillierte Eingriffsermittlung und artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des konkretisierten B-Plan Entwurfs zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB“ erfolgen. Eine abschließende Beurteilung der artenschutzrechtlichen Betroffenheiten und erforderlichen Maßnahmen ist daher derzeit noch nicht möglich.</p>	<p>Der landschaftsplanerische Fachbeitrag und der Umweltbericht wurden entsprechend ergänzt, so dass eine abschließende Beurteilung der artenschutzrechtlichen Betroffenheiten und der erforderlichen Maßnahmen jetzt möglich ist.</p> <p><i>Für den B-Plan: Berücksichtigung</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	berücksichtigen
<p><u>19.14 Klimaschutz</u> Mit dem „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ wurden im Jahr 2011 die Erfordernisse des allgemeinen (globalen) Klimaschutzes als weitere zentrale Leitlinie ins Baugesetzbuch aufgenommen (§1a (5)). Um dieser vom Gesetzgeber gewünschten stärkeren Beachtung des allgemeinen Klimaschutzes im Bauleitplanverfahren zu entsprechen, sollte der allgemeine Klimaschutz als separates Schutzgut in einen Umweltbericht aufgenommen werden. Dieser betrifft deutlich andere Aspekte als die Betrachtung des Lokalklimas,</p>	<p>Die Gliederung des Umweltberichtes erfolgt gemäß § 2a Abs. 2 BauGB nach der Anlage 1 zum BauGB. Der Umweltbericht befasst sich danach mit den lokalen Umweltthemen. Der globale Klimaschutz ist zwar mittelbar Zielgegenstand der Bauleitplanung, jedoch nicht Thema des Umweltberichtes. Zur Behandlung des genannten Kriteriums wurde, der Anregung entsprechend ein Energiekonzept einschließlich Wärmeversorgung erstellt, welches einen geringeren Anteil an Treibhausgasen bedingt, als eine herkömmliche Wärmeversorgung. Die Einzelheiten können</p>	berücksichtigen

<p>welches schon sehr lange ein Belang des Baugesetzbuches ist. Beim globalen Klimaschutz ist insbesondere §1 Abs. 6f BauGB von Interesse, da hier Möglichkeiten zur Minimierung von Treibhausgasen im Mittelpunkt stehen. Dieses fehlt im vorliegenden Umweltbericht, der zwar sehr gründlich und ausführlich auf das Lokalklima (Klimatope, Luftqualität vor Ort) eingeht, aber die mit dem globalen Klimaschutz verbundenen Themen (z.B. Energieversorgung des Baugebietes) ausspart. Potential wird insbesondere bei der Planung der Wärmeversorgung des Gebietes gesehen. So ist im Klimaschutzkonzept der Hansestadt Lübeck nachzulesen, dass ein großer Teil der Treibhausgase in Lübeck – wie in anderen Städten auch – durch Heizung (und Warmwasser) verursacht wird. Deshalb sollte im Rahmen der Umweltprüfung oder ggf. mittels eines Gutachtens u.a. geprüft werden, ob Wärmenetze oder andere Wärmequellen im Nahbereich des Baugebietes vorhanden sind, die einen Beitrag zur Wärmeversorgung des Gebietes leisten können. (Hier sollte insbesondere eine Abstimmung mit der Wärmenetzplanung der Stadtwerke stattfinden.) Im Einzelnen sollte geprüft werden, ob die Versorgung des Gebietes mittels Kraft-Wärme-Kopplung im Plangebiet realisierbar ist und die Nutzung erneuerbarer Energiequellen durch planerische Vorgaben gefördert werden kann.</p>	<p>dem Energiekonzept bzw. der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden. Da die Grundstücke der Stadt Lübeck gehören und direkt vergeben werden sollen, kann die Wärmeversorgung neben den Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan auch über die Grundstücksvergabe gesteuert werden. Dies spielt insofern eine Rolle, da zwar gemäß § 1 Abs. 5, der globale Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel Einzug in die Bauleitplanung gefunden hat, aber Festsetzungen diesbezüglich nur zulässig sind, sofern sie einen örtlichen, bodenrechtlichen Bezugspunkt aufweisen. Das Versorgungskonzept soll mit den betroffenen städtischen Dienststellen und Behörden abgestimmt werden.</p> <p><i>Für den B-Plan: Berücksichtigung</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	
<p><u>19.15 Immissionen Luft:</u></p> <p>Wie im Umweltbericht auf Seite 25 korrekt dargestellt, hat die überplante Fläche östlich der Schlutuper Straße für die umgebende Bebauung bzw. Nutzung einen bioklimatisch hohen Wert. Da in der Umgebung des Bebauungsplanes Kleingartenflächen erhalten bleiben, spricht aus Sicht des Gesundheitsschutzes nichts gegen die geplante Bebauung des Areals – insbesondere, da der Versiegelungsgrad vergleichsweise gering ausfällt und eine zentrale Belüftungsachse vorgesehen wird. Um den Wert des neuen Wohngebietes für das Stadtklima trotz der geplanten Bebauung in Teilen aufrechtzuerhalten, wird für das weitere Verfahren</p>	<p>Zur Reduzierung des Regenwasserabflusses wurden Maßnahmen wie Dachbegrünung, die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge usw. bestimmt und als entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.</p>	<p>berücksichtigen</p>

<p>Folgendes empfohlen:  Die Festsetzung von Vorschriften zur Dachbegrünung in Bebauungsplänen ist mittlerweile gängige Praxis. Der folgende Festsetzungstext wird vorgeschlagen: „Im Plangebiet müssen Flachdächer und flach geneigte Dächer aller baulichen Anlagen bis 20° Neigung zu mindestens 80% dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt sein, mit Ausnahme von Teilflächen unter 5 m². Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen. Grundsätzlich ist möglichst Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft zu verwenden. Durch die qualitätsvolle Dachbegrünung muss ein Abflussbeiwert von mindestens 0,5 erreicht werden.  Zur Versickerungsförderung des Niederschlags sollte geprüft werden, inwieweit die unbebauten Bereiche (Stellplätze in Sammelanlagen oder auf den Grundstücken, Wege und Zufahrten) mit wasserdurchlässigen Belägen errichtet werden können. Die Tiefgaragen für den Geschosswohnungsbau sollten – soweit möglich – nicht über die bebauten Bereiche hinausgehen, um die Bodenversickerung zu fördern und tiefwurzelnde Pflanzen zu ermöglichen.</p>	<p><i>Für den B-Plan: Berücksichtigung</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	
<p><u>19.16 Immissionen: Lärm</u>  Da die zukünftige Gebäudeanordnung noch offen ist, empfiehlt es sich aufgrund der erhöhten Lärmbelastung durch den Straßenverkehr vor allem für die erste Bebauungsreihe zu untersuchen, welche Anordnung / Ausrichtung der Gebäude den bestmöglichen Schallschutz für die dahinterliegende Bebauung bietet. Folglich ist im Hinblick auf einen optimierten Schallschutz ein entsprechendes Schallschutzkonzept zu entwickeln. Dieses sollte auch die Ausrichtung der Wohnungen berücksichtigen. Vor allem die Wohnungen der ersten Bebauungsreihe sollten vom Grundriss so gestaltet werden, dass besonders schützenswerte Räume wie Kinder- und Schlafzimmer zur lärmabgewandten Gebäudeseite hin orientiert werden.  Wenn es konkrete Planungen für die Pflegeeinrichtung gibt, muss auch für dieses Gebäude ein geeignetes Schall-</p>	<p>Im Rahmen der Konkretisierung des schalltechnischen Gutachtens u.a. hinsichtlich der Gebäudestellung und der Baufeldausweisung wurden Aussagen zum Schallschutz ergänzt, aus denen wiederum Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan resultieren. Dabei wurden auch die Nutzungen westlich der Schlutuper Straße berücksichtigt.</p> <p><i>Für den B-Plan: Berücksichtigung</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	<p>berücksichtigen</p>

schutzkonzept erstellt werden.		
<p>19.17 <u>Maßgebliche Außenlärmpegel</u></p> <p>In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung (LK2017.288.1, Lärmkontor GmbH vom 28.03.2018) wurden in den Anlagen 4a und 4b die maßgeblichen Außenlärmpegel nach der DIN 4109:2018-01 dargestellt (freie Schallausbreitung). Sobald konkrete Gebäudeplanungen vorliegen, sollte die Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel mit einer Simulation der geplanten Gebäude erfolgen. Für eine bessere Differenzierbarkeit ist zu empfehlen, dass statt der breiten 5 dB-Pegelbänder die einzelnen Isophonen separat abgebildet werden.</p>	<p>Die Anregung wurde im Rahmen der Konkretisierung des schaltechnischen Gutachtens berücksichtigt.</p> <p><i>Für den B-Plan: Berücksichtigung</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	berücksichtigen








Aufgestellt: Lübeck, den 20.10.2020  
Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Abt. 5.610.4 / Ly



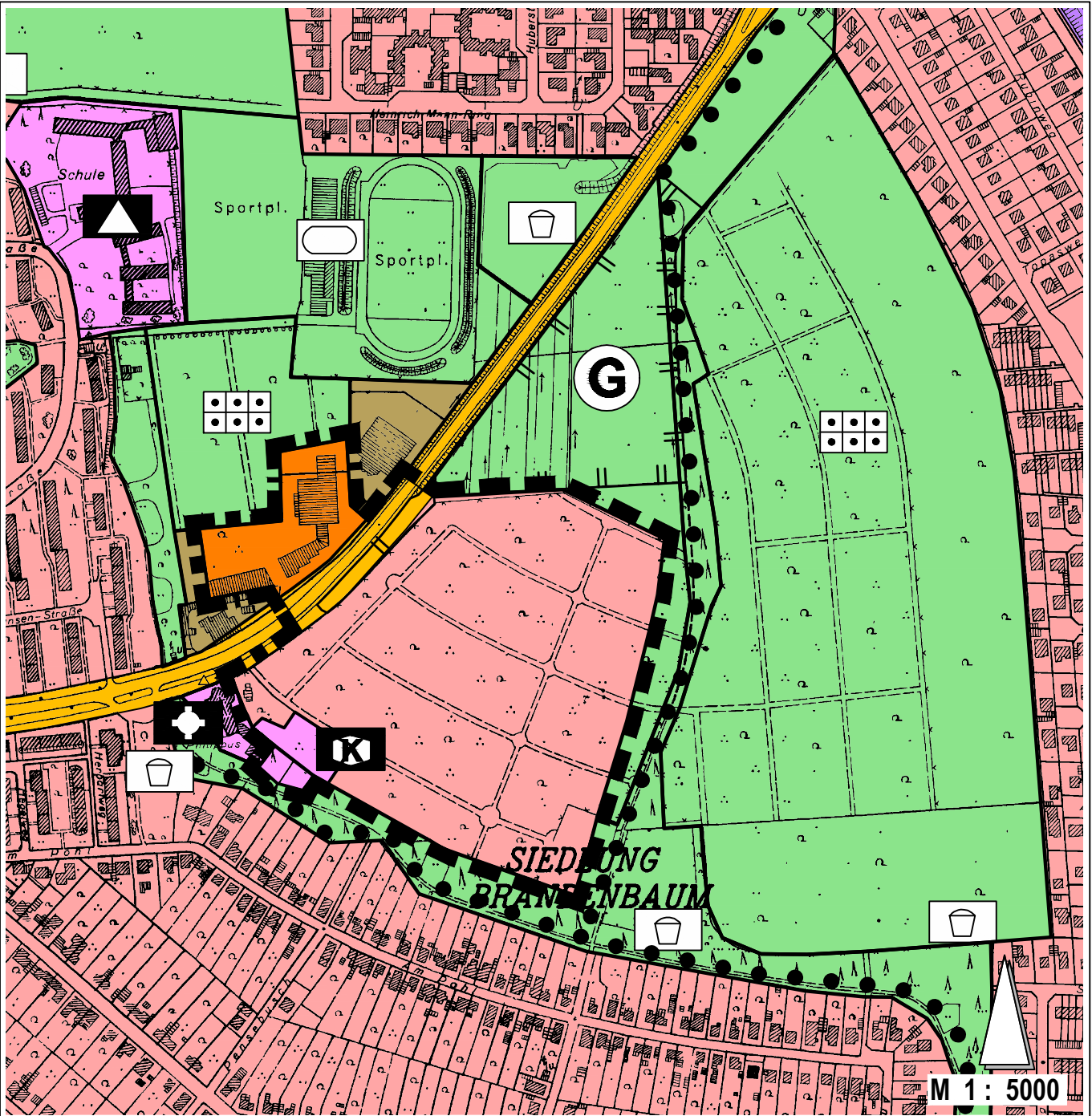
**AUSSCHNITT AUS DEM GELTENDEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
DER HANSESTADT LÜBECK  
FÜR DEN TEILBEREICH: " Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld "**

**Zeichenerklärung:**

-  Gewerbliche Bauflächen  
§5 Abs.2 Nr. 1 BauGB
-  Wohnbaufläche  
§5 Abs.2 Nr. 1 BauGB
-  Gemischte Baufläche  
§5 Abs.2 Nr. 1 BauGB
-  Fläche für Gemeinbedarf  
mit Zweckbestimmung: Kirche, Kindergarten  
§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
-  

-  Fläche für Straßenverkehr  
§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
-  Grünfläche  
§5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB
-  Kleingärten
-  Sportplatz
-  Spielplatz
-  Geschützter Landschaftsbestandteil
-  Geltungsbereich der 129.  
Flächennutzungsplanänderung

Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Planen und Bauen  
Breich Stadtplanung|Baordnung



## 127. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT LÜBECK FÜR DEN TEILBEREICH: " Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld "

### Zeichenerklärung:

<p> Wohnbaufläche § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB</p> <p> Gemischte Baufläche § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB</p> <p> Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung : Soziales § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO</p> <p> Grünfläche § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB</p>	<p> Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung: Kirche, Kindergarten § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB</p> <p> Fläche für Straßenverkehr § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB</p> <p> Geschützter Landschaftsbestandteil</p> <p> Geltungsbereich der 127. Flächennutzungsplanänderung</p>	<p>Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Planen und Bauen Breich Stadtplanung Bauordnung</p>
--	---	--

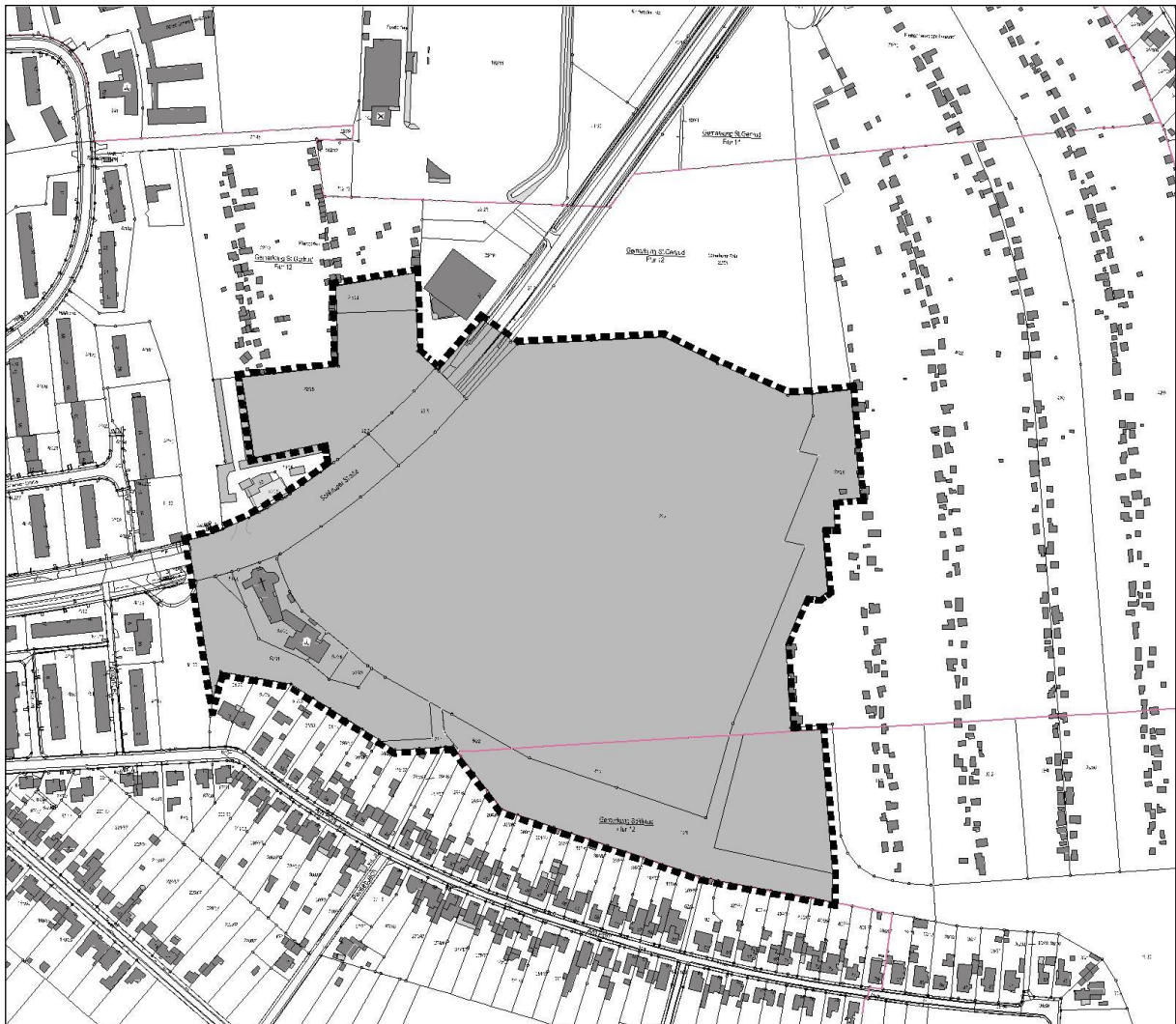
## BEGRÜNDUNG

ZUR

### 127. Änderung des Flächennutzungsplans in Lübeck, St. Gertrud für den Teilbereich Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld

Entwurf zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB  
und  
zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Fassung vom 26.10.2020



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1	Lage und Abgrenzung des Teilbereiches der 127. Änderung des Flächennutzungsplanes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	4
<b>2.</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>4</b>
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	4
2.2	Natur und Umwelt	6
2.2.1	Topographie	6
2.2.2	Vegetationsbestand	6
2.2.3	Landschaftsbild und Erholung	6
2.2.4	Baugrund	6
2.2.5	Altlasten	7
2.2.6	Potenzielle Kampfmittelbelastung	8
2.2.7	Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes	8
2.2.8	Natur- und Artenschutz	8
2.3	Eigentumsverhältnisse	10
2.4	Bisheriges Planungsrecht	10
2.5	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	10
2.6	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	10
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>10</b>
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	10
3.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	10
3.3	Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030	11
3.4	Wohnungsmarktbericht 2017	11
<b>4.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>11</b>
<b>5.</b>	<b>Inhalt der Planung</b>	<b>12</b>
5.1	Wohnbauflächen	12
5.2	Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung der kirchlichen, sozialen und gesundheitlichen Nutzung	12
5.3	Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge	12
5.4	Grünflächen	12
5.5	Flächenbilanz	12
5.6	Erschließung	12
5.6.1	Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	12
5.6.2	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	13
5.6.3	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	13
5.7	Schallschutzmaßnahmen	13
5.8	Grün, Natur und Landschaft	16
5.8.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und	

Landschaft	16
<b>6. Umweltbericht</b>	<b>16</b>
6.1 Vorbemerkungen	16
6.1.1 Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Inhalte der Bauleitplanung	16
6.1.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes	17
6.1.3 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen	19
6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
6.2.1 Schutzgut Boden	19
6.2.2 Schutzgut Fläche	22
6.2.3 Schutzgut Wasser	23
6.2.4 Schutzgut Luft	24
6.2.5 Schutzgut Klima	25
6.2.6 Schutzgut Pflanzen	25
6.2.7 Schutzgut Tiere	27
6.2.8 Schutzgut Biologische Vielfalt	29
6.2.9 Schutzgut Landschaft	30
6.2.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	31
6.2.11 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit	31
6.2.12 Wechselbeziehungen und -wirkungen zwischen den Schutzgütern	33
6.2.13 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	34
6.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	34
6.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	34
6.5 Anfälligkeit des durch die Planung ermöglichten Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen / Möglichkeit des Verursachens schwerer Unfälle oder Katastrophen durch das Vorhaben	35
6.6 Zusätzliche Angaben	35
6.6.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	35
6.6.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	35
6.6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	35
6.6.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	35
<b>7. Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>36</b>
7.1 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung	36
7.2 Verkehrliche Auswirkungen	36
7.3 Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur	36
7.4 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft	36
7.4.1 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	36
7.4.2 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	36
<b>8. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten</b>	<b>36</b>
8.1 Verfahrensübersicht	36
8.2 Rechtsgrundlagen	37
8.3 Fachgutachten	38

## **1. Einleitung**

### **1.1 Lage und Abgrenzung des Teilbereiches der 127. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Der Teilbereich liegt etwa 2,5 km östlich der Lübecker Altstadtinsel im Stadtteil St. Gertrud, Stadtbezirk Marli / Brandenbaum. Es umfasst die Flächen der Kleingartenanlage Lauerhof Gartenfeld 1 sowie das Grundstück Schlutuper Straße 35 (Flurstücke 22/7, 22/18, 22/22, 22/28, 23/5, 41/3, 50/3 und 584 tlw. aus Flur 12 der Gemarkung St. Gertrud und die Flurstücke 41/1 und 41/3 aus Flur 12 der Gemarkung Schlutup).

Begrenzt wird der ca. 13 ha große Änderungsbereich im Norden durch den geschützten Landschaftsbestandteil Lauerhofer Feld sowie im Nordwesten durch die jenseits der Schlutuper Straße gelegene Sportanlage des Turn- und Sportvereines von 1893 e.V., im Osten durch die verbleibenden Flächen der Kleingartenanlage Lauerhof, im Süden durch die Gärten der Wohnbebauung an der Straße Am Pohl und im Westen durch die Kleingartenanlage zwischen dem Grünzug in Verbindung zur Albert-Schweitzer-Schule und den Tennisplätzen des TUS Lübeck.

Der Teilbereich der 127. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 07.32.00 - Schlutuper Straße Lauerhofer Feld.

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

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist die vorgesehene Entwicklung von Kleingartenflächen zu Wohnbauflächen bzw. Gewerbeflächen zu Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Soziales. Das Gebiet ist hinsichtlich seiner siedlungsstrukturell günstigen Lage und der guten infrastrukturellen Ausstattung für eine Flächenentwicklung zu Gunsten von Wohnungsbau hervorragend geeignet. Die Realisierbarkeit kann als gut bewertet werden. Um dem ermittelten Wohnungsbedarf des Wohnungsmarktkonzeptes 2013 bzw. des Wohnungsmarktberichtes 2017 Rechnung zu tragen, sollen die Flächen als Wohnbauflächen entwickelt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, da der Änderungsbereich größtenteils als Grünfläche dargestellt ist und damit die beabsichtigten Festsetzungen der Wohnnutzung im Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wären.

### **1.3 Planungsrechtliches Verfahren**

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes 07.32.00 Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld geändert.

## **2. Ausgangssituation**

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

#### Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Der Änderungsbereich umfasst zum einen das Gartenfeld 1 der Kleingartenanlage Lauerhof östlich der Schlutuper Straße und zum anderen die Flächen des ehemaligen Autohauses Kittner westlich der Schlutuper Straße.

### Bereich westlich der Schlutuper Straße

Das Gebiet befindet sich außerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur und wurde bisher gewerblich durch das Autohaus Kittner als Werkstatt und Verkaufsraum genutzt. Inzwischen sind die Gebäude abgerissen und die Fläche wird für die Unterbringung von Obdachlosen genutzt. Es handelt sich um eine mobile Unterkunft in Form einer zweigeschossigen Wohncontaineranlage. Westlich des Plangebietes, durch einen 30 m breiten Grünzug getrennt, grenzt das Wohnsiedlungsgebiet Marli mit Geschosswohnungsbauten in dreigeschossiger Zeilenbauweise an, nördlich befindet sich die Sportanlage des Tennisvereins.

### Bereich östlich der Schlutuper Straße / Kleingartenanlage Lauerhof – Feld 1 -

Die Fläche wurde bisher als Kleingarten, Gartenfeld 1 der Anlage des Kleingartenvereins Lauerhof e.V. genutzt (KGV). Der KGV verzeichnet seit einigen Jahren eine hohe Leerstandsrate, aufgrund dessen wurde mit der Stadt, dem KGV und dem Kreisverband der Kleingärtner die Auflösung eines rund 8 ha großen Teils (Feld 1) der Kleingartenanlage vereinbart. Die noch in diesem Teil der Anlage verbliebenen Pächter konnten in andere Teile umziehen. Für die aufzugebenden Gärten erhielten die Pächter eine Entschädigung nach den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes. Die geräumte Fläche wurde bereits an die Stadt zurückgegeben und soll künftig für Wohnungsbau genutzt werden. Die Rücknahme des Feldes 1 der Kleingartenanlage Lauerhof wurde am 28.04.2016 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossen (VO/2016/03494). Südöstlich des Gartenfeldes 1 der Kleingartenanlage befindet sich ein öffentlicher Ballspielplatz in Verwaltung des Bereiches Stadtgrün und Verkehr.

Die gesamte Kleingartenanlage ist nördlich, östlich und südlich von Einfamilienhausbebauung eingefasst. Im Norden befindet sich der geschützte Landschaftsbestandteil Lauerhofer Feld, der abgesehen von einer leichten Modifizierung erhalten bleibt.

### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Schlutuper Straße, die im Rahmen der geplanten Realisierung des Wohnungsbaus und der sozialen Nutzung (Hospiz und Palliativzentrum) entsprechend angepasst wird.

### Entwässerung

Die schmutzwassertechnische Erschließung für das Gebiet ist über die vorhandenen Schmutzwasserleitungen in der Schlutuper Straße möglich.

Das zusätzlich auf den geplanten Wohnbauflächen anfallende Niederschlagswasser kann nicht in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Schlutuper Straße eingeleitet werden, da dieser dafür nicht bemessen wurde.

Es wurde ein wasserwirtschaftlicher Begleitplan erstellt, der bezüglich der Niederschlagsentwässerung ein Konzept aus Rückhaltung, Speicherung und Versickerung von Regenwasser vorsieht und damit die Grundlage einer schadensfreien Ableitung bzw. Behandlung des Regenwassers darstellt.

Für die Erschließung des Gebietes ist eine Zustimmung der Wasserbehörde erforderlich, da das Entwässerungsnetz östlich der Kanalstraße, welches auch das Plangebiet umfasst, noch nicht getrennt ist und ein Verschlechterungsverbot gilt.

### ÖPNV-Anbindung

Durch die Bushaltestellen in der Schlutuper Straße ist das Plangebiet hervorragend an den

öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des aktuellen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

## **2.2 Natur und Umwelt**

### **2.2.1 Topographie**

#### Bereich westlich der Schlutuper Straße

Die Topographie ist eben. Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 12 m üNNH.

#### Bereich östlich der Schlutuper Straße / Kleingartenanlage Lauerhof

Das Gelände weist ein leichtes Gefälle von ca. 14,5 m im Süden des Plangebietes bis ca. 11 m üNNH im Nordwesten auf.

Aufgrund der Höhenlage liegen beide Bereiche des Plangebietes nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten der Trave, so dass Belange des Hochwasserschutzes bei der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu berücksichtigen sind.

### **2.2.2 Vegetationsbestand**

#### Bereich westlich der Schlutuper Straße

Das Grundstück weist keinen Grünbestand auf und ist nahezu komplett versiegelt.

#### Bereich östlich der Schlutuper Straße / Kleingartenanlage Lauerhof

Das Grundstück ist durch Gehölzpflanzungen eingefasst, der Gehölzstreifen, der südlich innerhalb des Geltungsbereiches verläuft, weist eine Breite von etwa 30 m auf und ist größtenteils mit hochgewachsenen Nadelbäumen bewachsen. Nördlich an das Gebiet grenzt die Grünfläche Lauerhofer Feld, ein nach § 21 Landesnaturschutzgesetz geschützter Landschaftsbestandteil. Zwischen der Kleingartenanlage und dem geschützten Landschaftsbestandteil befindet sich ein gem. § 21 LNatSchG geschützter Knick. Die Kleingärten selbst sind inzwischen komplett aufgegeben und mit Zier- und Nutzsträuchern sowie Obstbäumen bewachsen. Großkronige Bäume sind auf den Gartenparzellen nicht vorhanden.

### **2.2.3 Landschaftsbild und Erholung**

Die Grünflächen der Kleingartenanlage und der geschützte Landschaftsbestandteil sind Teil des Grünzuges Brandenbaumer Feld, der seine Fortsetzung im Grünzug Marli findet und eine Zäsur zwischen den Wohnsiedlungen Brandenbaum und der Edelsteinsiedlung bildet. Südwestlich außerhalb des Geltungsbereiches verläuft ein weiterer Grünzug, der Teil einer Grün- und Wegeverbindung bis zur Dieselstraße ist und vorbei am Schulgrundstück der nördlich gelegenen Albert-Schweitzer-Schule bis zum Marliring bzw. der Arnimstraße verläuft. Das Plangebiet stellt eine Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsbestandes dar. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (Höhenbegrenzung, Eingrünung etc.) können negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert werden. Zum geschützten Landschaftsbestandteil ist ein Schutzstreifen vorzusehen.

### **2.2.4 Baugrund**

Die Ingenieurgesellschaft Possel und Partner GmbH & Co. KG (IPP) wurde mit der Durchführung von Orientierenden Untergrunderkundungen beauftragt. Im Ergebnis zeigt sich, dass der Untergrund unterhalb der voraussichtlichen Gründungssohlen größtenteils aus sandig-humosen Oberböden besteht, die nicht ausreichend tragfähig im Hinblick auf die geplante Bebauung

sind. Sie müssen komplett gegen einen verdichteten Kiessand ausgetauscht werden. Im südlichen Grundstücksteil folgt unterhalb der Sande hingegen ein weich- bis steifplastischer Geschiebemergel, der als ausreichend tragfähig einzustufen ist.

Grundwasser wurde mit einem Flurabstand von 1,2 – 3,7 m ermittelt.

### **2.2.5 Altlasten**

#### Teilbereich West:

Das Grundstück Schlutuper Straße 35 (Gemarkung St. Gertrud, Flur 12; Flurstücke 22/28 und 22/18) ist aufgrund seiner vorherigen Nutzung als Autohaus mit Werkstätten und Lackiererei einschließlich mehrerer noch vorhandener unterirdischer Tankbehälter im Altlastenkataster als Altlastenfläche geführt. Es ist eine entsprechende Kennzeichnung nach § 5 Abs. 3 Nr.3 und Abs. 4 BauGB innerhalb der 127. Flächennutzungsplanänderung darzustellen. Laut Auskunft der Grundstückseigentümer ist eine Bodensanierung geplant.

#### Teilbereich Ost

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde von der unteren Bodenschutzbehörde eine Altlastenuntersuchung für die ehemalige Kleingartenanlage für erforderlich gehalten. Aufgrund dessen wurden im Oktober 2019 Oberbodenmisch-Beprobungen durchgeführt. Die entnommenen Bodenproben wurden auf PAK, Schwermetalle, Holzschutzmittel und Pestizide analysiert. Die in den Bodenproben gemessenen Schadstoffgehalte unterschreiten weitestgehend allesamt deutlich die Prüfwerte der BBodSchV bzw. des Prüfwertvorschlages des MELUR für Benzo[a]pyren für Kinderspielflächen und Wohngebiete. Daher kann bezogen auf den Wirkungspfad Boden-Mensch festgestellt werden, dass keine Gefährdung bei der geplanten wohnbaulichen Nutzung vorliegt.

Bei der Betrachtung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser wurde lediglich im Untergrund eines Quadranten (Grundfläche 1.000 m<sup>2</sup>) ein gering erhöhter PAK-Wert im LAWA-Maßnahmenswellenwertbereich festgestellt, alle anderen ermittelten PAK-Gehalte befinden sich im Prüfbereich oder deutlich darunter. Anhand einer durchgeführten Sickerwasserprognose wird fast im gesamten Untersuchungsraum derzeit keine Prüfwertunterschreitung angenommen. Als Ergebnis der durchgeführten Untersuchung kann bezogen auf den Wirkungsgrad Boden-Grundwasser festgestellt werden, dass in den untersuchten Bereichen keine schädlichen Bodenveränderungen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 2 Abs. 3 vorliegen und eine Gefährdung über den Wirkungsgrad Boden-Grundwasser auszuschließen ist. Ausgenommen hiervon ist der Bereich des einen Quadranten, da hier nach aktueller Datenlage eine schädliche Bodenveränderung und damit eine Gefährdung über den Wirkungsgrad Boden-Grundwasser nicht vollständig auszuschließen ist.

Aufgrund der ermittelten Schadstoffsituation des erwähnten Quadranten wird empfohlen, die belasteten Bodenbereiche durch Bodenaustausch bis ca. 0,35 m unter GOK im Zuge der geplanten Rückbaumaßnahmen der ehemaligen Kleingartenanlage zu entfernen, um die postulierte Gefährdungssituation zu entkräften.

Die Gartenlauben weisen bei stichprobenartiger Inaugenscheinnahme Hinweise auf möglicherweise belastete Materialien auf (teer- und asbesthaltige Dachpappen, PAK-haltige Anstriche, KMF -haltige Dämmungen, Eternitplatten etc.). Gemäß der orientierenden Untergrunderkundung besteht hier noch Untersuchungsbedarf („Gebäudeschadstoffhebung“) im Rahmen der Baufeldfreimachung.

Weitere Untersuchungen gemäß § 2 Nr. 4 BBodSchV zur abschließenden Gefährdungsabschätzung sind für die ehemalige Kleingartenanlage im Geltungsbereich der 127. Änderung

des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass in dem untersuchten Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage keine schädlichen Bodenveränderungen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) 3 2 Abs. 3 vorliegen, daher sind keine Kennzeichnungen nach § 5 Abs. 3 Nr.3 und Abs. 4 BauGB innerhalb der 127. Flächennutzungsplanänderung darzustellen.

### **2.2.6 Potenzielle Kampfmittelbelastung**

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde vom Kampfmittelräumdienst mitgeteilt, dass Kampfmitteln in der Hansestadt Lübeck nicht auszuschließen sind und vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen eine Untersuchung auf Kampfmittel (Luftbildauswertung) durchzuführen ist.

Für die städtischen Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches wurden die Untersuchungen bereits beantragt und durchgeführt. Die Flächen wurden mit Schreiben vom 12.06.2019 des Kampfmittelräumdienstes freigegeben.

### **2.2.7 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes**

Verkehrslärm wirkt auf das Plangebiet von der Schlutuper Straße, die das Plangebiet durchschneidet, ein. Des Weiteren sind als potentielle Lärmquellen die im Plangebiet befindliche Tankstelle und die nördlich angrenzende Sportanlage zu betrachten.

Es ist eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Geräuschemissionen der genannten Lärmarten durchgeführt worden. Das Ergebnis der Beurteilung der Lärmsituation entsprechend der städtebaulichen Planung zeigt, dass zur Bewältigung der Lärmbelastung Hinweise und Empfehlungen in die nachfolgende Bebauungsplanung zu übernehmen sind.

Die Berechnungsergebnisse zum Verkehrslärm zeigen großflächige Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 /6/ für allgemeine Wohngebiete durch die Verkehre auf der Schlutuper Straße. Im direkten straßennahen Bereich wurden Beurteilungspegel im gesundheitsgefährdenden Bereich prognostiziert.

Innerhalb des straßenbegleitenden, gesundheitsgefährdeten Bereiches wird keine Wohnbebauung vorgesehen. Ansonsten ist der festgestellte Lärmkonflikt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu lösen. Da aktiver Lärmschutz in Form einer Wand und eines Walles lediglich den Erdgeschossbereich schützen und sich städtebaulich nicht einfügen würde, soll der Konflikt durch die Anordnung der Baukörper und die Grundrissgestaltung gelöst werden. Danach sollen Wohn- und Schlafräume möglichst an den lärmabgewandten Seiten des Gebäudes angeordnet werden. Wo dies nicht möglich ist, soll ein ausreichender Lärmschutz in den Räumen (Innenraumpegel) durch bauliche Maßnahmen an den Außenbauteilen vorgesehen werden.

Aufgrund der gewerblichen Geräuschemission, verursacht durch die Tankstelle ergeben sich Konflikte mit der geplanten Bebauung auf dem Grundstück Schlutuper Straße 35 (Flächen des ehemaligen Autohauses Kittner). Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens soll die künftige Nutzung verträglich angepasst werden.

Durch die Tennisanlage und die weitere Sportnutzung ergeben sich keine Konflikte bezüglich der Wohnnutzung.

### **2.2.8 Natur- und Artenschutz**

Durch die Realisierung des geplanten Wohnquartieres ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft zu rechnen. Aufgrund dessen wurde ein Fachbeitrag Natur und Landschaft erarbeitet,

der sich mit folgende Inhalten befasst hat: Eingriffsregelung gemäß § 15 BNatSchG i.V.m. § 9 LNatSchG, Bestandsaufnahme und –bewertung, Beschreibung des Vorhabens, Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen, Darstellung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs für nachteilige Auswirkungen sowie Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

#### Fauna:

Laut einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme sind Bestände der artenschutzrechtlich relevanten Gruppen Fledermäuse, Vögel und Amphibien zu erwarten, sowie auch national geschützte Kleinsäuger, Insekten, Mollusken und weitere Wirbellose.

In den verbliebenen Gebäuden und in älteren Bäumen sind Tages-, Balzquartiere und Wochenstuben von Fledermäusen möglich, Winterquartiere sind sowohl in den Hütten als auch in den Bäumen nicht zu erwarten. Im Einzelfall ist dies jedoch bei Umsetzung von Rodungsmaßnahmen zu überprüfen.

Bedingt durch die zahlreichen Brutplatz-Möglichkeiten, das hohe Nahrungsangebot, die Störungsarmut sowie dem mosaikartigen Nebeneinander diverser hochwertiger Klein-Habitats und Strukturen ist im brachliegenden Kleingarten mit einer hohen Arten- und Individuendichte von Brutvögeln zu rechnen.

Die ehemalige Kleingartenanlage hat für Amphibien Bedeutung als Landlebensraum (Sommer- und Winterverstecke, Wander-Route etc.). Besonders die Lage zwischen wasserführenden Gräben und den Kleingewässern auf der aktiven Kleingartenfläche lassen hier Wanderbewegungen vermuten.

Insgesamt ist für die potenziell vorhandene Fauna aus der Sicht des Artenschutzes, im Hinblick auf die geplante Nutzung von einem hohen Konflikt auszugehen, da der Plangeltungsbereich vielfältige Habitat-Möglichkeiten aufweist. Die Bedeutung dieses Bereichs für das Schutzgut Tiere ist daher als hoch einzustufen.

#### Flora:

Der östliche Teilbereich ist durch die brachliegende Kleingartenanlage mit umgebenden Gehölzstreifen und das südwestlich angrenzende Gelände der Kirchengemeinde St. Philippus geprägt.

Am Nordrand der ehemaligen Kleingartenanlage verläuft ein Knick aus heimischen Laubgehölzen.

Der kleinere, westliche Teilbereich ist fast vollständig versiegelt und weist nur im Randbereich zur Schlutuper Straße Pflanzenbewuchs auf (Extensivrasen bzw. Ruderalfluren).

An der Schlutuper Straße verläuft ein Abschnitt der Linden-Allee, die sich vor allem weiter westlich erstreckt. Die Allee-Bäume im Plangeltungsbereich weisen Stammdurchmesser bis 0,8 m auf und Kronendurchmesser bis 10 m. Auf Höhe der Stellplatzfläche vor der ehemaligen Kleingartenkolonie besteht eine größere Lücke im Baumbestand, die 90 m auf der Ostseite und 60 m auf der Westseite umfasst.

Knick und Allee sind gesetzlich geschützt gemäß § 30 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 3 bzw. 4 LNatSchG. Die Allee ist überdies geschützt gemäß Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck.

Der Teilbereich westlich der Schlutuper Straße und die Verkehrsfläche der Schlutuper Straße

sind aufgrund ihrer sehr stark belasteten, versiegelten Flächen in einen sehr geringen Biotopwert einzustufen.

Die ehemalige Kleingartenanlage östlich der Schlutuper Straße ist stark von Menschen überprägt und extensiv genutzt worden. Sie weist seit der Rücknahme im Jahr 2016 und dem Brachliegen wertvolle Zeichen der Ruderalisierung und Sukzession auf. Es wird angenommen, dass sich auf dem ehemaligen Kleingartengelände Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz entwickelt haben. Somit kann ihr ein geringer bis mittlerer Biotopwert zugeordnet werden.

### **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen der ehemaligen Kleingartenanlage befinden sich im Besitz der Hansestadt Lübeck, das Grundstück Schlutuper Straße 35 ist in Privatbesitz.

### **2.4 Bisheriges Planungsrecht**

Die Grundstücke liegen im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Lediglich der nordwestliche Teil des Grundstückes Schlutuper Straße 35 (Flurstück 22/18) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 07.08.00 - An der Medebek und ist als Mischgebiet festgesetzt.

### **2.5 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Grundstück Schlutuper Straße 35 als Mischgebiet und die Kleingärten als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dar.

### **2.6 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck**

Der Plan „Entwicklung“ des Landschaftsplanes trifft für das Plangebiet keine Aussage, es sind lediglich einzelne Alleebäume an der Schlutuper Straße gekennzeichnet. Im Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept Erholung in Lübeck ist die gesamte Kleingartenanlage Bestandteil des Grünzuges Brandenbaumer Feld.

## **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 zusammenhängenden Siedlungsgebiets des Oberzentrums Lübeck.

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

Der Stadtteil St. Gertrud, in dem das Plangebiet liegt, wird im ISEK 2010 folgendermaßen beschrieben: „Der Stadtteil liegt naturnah eingebettet zwischen den Erholungsgebieten Lauerholz, Schellbruch an der Trave und der Wakenitz. In Marli, Brandenbaum und Eichholz sind in der Zwischen- und Nachkriegszeit des 20. Jahrhunderts Geschosswohnungsbauten, teils als sozialer Wohnungsbau und Einfamilienhausgebiete entstanden. Die Konversion der 1990er Jahre führte zu weiteren auch geförderten Wohnungen durch Umbau der Waldersee-Kaserne und Bebauung der Schießstände. Der Geschosswohnungsbau der 1950/60er Jahre ist insbesondere rund um den „Kaufhof“ im Umbau begriffen (Modernisierung/ Abriss/ Neubau). Ein Stadtteilzentrum mit Einzelhandel und Dienstleistung liegt im Ortsteil Marli („Kaufhof“, Meesenplatz) und nordwestlich befindet sich die Justizvollzugsanstalt. Grundschulen und Kitas gibt es in allen Ortsteilen. Weiterführende Schulen sind räumlich gleichmäßig verteilt.“

Das grüne Wohnumfeld zeigt Mängel bei der Pflege der öffentlichen Anlagen, insbesondere

der Spielflächen und Wege. Auch die Rad- und Wanderwege entlang der Wakenitz und durch das Lauerholz bedürfen der Verbesserung. Der Durchgangsverkehr der Ausfallstraßen, zu denen auch die Schlutuper Straße zählt, belastet die Bewohner. Empfehlungen für den Stadtteil, die für das anstehende Projekt Bedeutung haben, sind die Sicherung von gehobenem und preisgünstigem Wohnraum unter Berücksichtigung des sozialen Gleichgewichtes, die Verbesserung des Straßenraumes, Ergänzung der Alleebäume und Verbesserung der Wegeverbindung in die Naherholungsgebiete.

### **3.3 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030**

Das Plangebiet ist im Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung entsprechend seiner geplanten Entwicklung als Wohnbaufläche der Kategorie I genannt.

### **3.4 Wohnungsmarktbericht 2017**

Aufgrund der Zunahme der Haushalte ist nach Lübecker Prognose voraussichtlich ein Bedarf von rd. 3.900 zusätzlichen Wohneinheiten erforderlich. Die Flächen der ehemaligen Kleingärten bilden mit 400 geplanten Wohneinheiten eines der Flächenpotenziale dafür.

Laut Lübecker Prognose wäre im Zeitraum von 2015 bis 2020 theoretisch ein jährlicher Neubau von 650 zusätzlichen Wohnungen erforderlich. Die Schaffung von Planungsrecht im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanverfahren bildet die Grundlage für die Realisierung des nachgefragten Wohnraums durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen.

Theoretisch ist preisgünstiger Wohnraum in Lübeck zwar derzeit noch in ausreichendem Maß vorhanden, entscheidend insbesondere für die nachfragenden Haushalte ist allerdings der messbare Anstieg bei den Angebotsmieten, der auf eine zunehmende Anspannung des Wohnungsmarktes hinweist. Es ist zudem festzustellen, dass die Zahl der Personen, die auf den preisgünstigen Wohnraum zugreifen, zugenommen hat. Darüber hinaus ist zu beobachten, dass es Personengruppen mit grundsätzlichen Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt gibt.

Derzeit sind so gut wie keine Grundstücke für Einfamilienhäuser mehr vorhanden. Die Nachfrage nach derartigen Angeboten ist hoch. Langfristig muss hier allerdings bedacht werden, dass die Zahl der Haushalte, die diese Wohnangebote nachfragt (z.B. Familien), zurückgeht. Auch kommt dem Bestand für die Befriedigung der zukünftigen Nachfrage eine große Bedeutung zu: 10.000 Einfamilienhäuser in Lübeck werden derzeit ausschließlich von Personen über 60 Jahren bewohnt. Das Konzept des geplanten Wohnquartieres sieht unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als Angebote für Familien einen Anteil an Doppel- und Reihenhäusern vor. Daneben ist die Schaffung von Flächen für Geschosswohnungsbau geplant, der u.a. seniorengerecht realisiert werden kann. Ziel ist es Wohnraumangebote für ältere Generation zu schaffen, die einen Umzug vom Einfamilienhaus mit Garten in eine Wohnung im direkten Umfeld ermöglichen. Die Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum wird sich weiter erhöhen, insbesondere ab 2025, wenn die „Babyboomer“ das Seniorenalter erreichen.

Der Trend zur Singularisierung der Lebensentwürfe hat Einfluss auf den Wohnungsmarkt. Zukünftig sind (insbesondere ab 2030) vermehrt 1- und 2-Zimmer-Wohnungen erforderlich. Auch Angebote im Bereich des gemeinschaftlichen Wohnens werden verstärkt nachgefragt und sind im städtebaulichen Konzept berücksichtigt.

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

Mit der 127. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich Schlutuper Straße /

Lauerhofer Feld und der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes 07.32.00 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnsiedlung geschaffen werden. Um einer nachhaltigen und auf die Bedürfnisse der künftigen Bewohner abgestimmte Siedlungsentwicklung gerecht zu werden, wurde zur Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes ein kooperatives Gutachterverfahren durchgeführt. Ziel war die Ausarbeitung eines Konzeptes zur Realisierung einer Wohnbebauung aus einem Mix verschiedener Wohnformen des Geschosswohnungsbaus und des Einfamilienhausbaus. Dazu gehörte die Gestaltung von öffentlichen und privaten Frei- und Verkehrsflächen ebenso wie die Vernetzung mit der Umgebung.

## 5. Inhalt der Planung

### 5.1 Wohnbauflächen

Die dargestellten Wohnbauflächen zeigen die künftige Flächenausdehnung der Wohnsiedlung und deren Einbettung in die Umgebung.

### 5.2 Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung der kirchlichen, sozialen und gesundheitlichen Nutzung

Da rund um die im Änderungsbereich befindlichen Flächen westlich der Schlutuper Straße neben Wohnungsbau eine heterogene Nutzung zu verzeichnen ist und durch die Tankstelle, die Tennisanlage sowie die direkte Lage an einer Hauptverkehrsstraße hervorgerufenen Lärmimmissionen bewältigt werden müssen, eignen sich die Flächen für die dargestellte Sonderbaufläche. Sie dient dazu, die mit der Wohnnutzung zusammenhängenden sozialen, kirchlichen und gesundheitlichen Bedürfnisse zu decken.

### 5.3 Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge

Durch den Änderungsbereich verläuft die Schlutuper Straße, die aufgrund ihrer überörtlichen Bedeutung in der FNP-Änderung dargestellt wird.

### 5.4 Grünflächen

Die geplanten Bauflächen sind von Grünflächen umgeben, die aufgrund ihrer Bedeutung für die Naherholung und die Vernetzung von Fußwegen in den Bebauungsplan übernommen werden.

### 5.5 Flächenbilanz

Plangebiet FNP-Änderung	ca. 8,91 ha
davon:	
Wohnbauflächen	ca. 7,22 ha
Sonderbauflächen	ca. 0,96 ha
Fläche für Gemeinbedarf	ca. 0,30 ha
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,43 ha

### 5.6 Erschließung

#### 5.6.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Schlutuper Straße, die in östli-

cher Richtung an die Wesloer Straße anschließt und zum Stadtteil Schlutup führt und in westlicher Richtung über die Walderseestraße mit dem weiteren Stadtgebiet verbunden ist. Die Schlutuper Straße wird täglich von durchschnittlich 12.000 Fahrzeugen davon 5,3 % Schwerlastverkehr genutzt.

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

Die Anbindung an den ÖPNV entspricht den Standards des aktuellen regionalen Nahverkehrsplanes (RNVP) der Hansestadt Lübeck.

### **5.6.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

#### Schmutzwasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennverfahren. Hinsichtlich der schmutzwassertechnischen Erschließung ist eine Anbindung an das bestehende Schmutzwassernetz in der Schlutuper Straße erforderlich. Aufgrund der Topographie ist es voraussichtlich nicht möglich das Gebiet im Freigefälle anzuschließen. Im Bebauungsplangebiet wird eine Fläche für eine öffentliche Pumpstation vorgesehen, abgehend von der öffentlichen Erschließung.

#### Regenwasser

Das anfallende Regenwasser auf den Flächen westlich der Schlutuper Straße kann weiterhin in die vorhandene Kanalisation in der Schlutuper Straße eingeleitet werden.

Die Regenwasserbehandlung innerhalb des geplanten Wohnquartiers östlich der Schlutuper Straße soll über ein naturverträgliches Regenwassermanagement erfolgen, dessen vorrangiges Ziel die Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagsmengen durch Rückhalt in der Fläche ist. Da das Plangebiet eine wasserwirtschaftliche schwierige Situation aufweist, wurde parallel zu den Bauleitplanverfahren ein detaillierter wasserwirtschaftlicher Begleitplan erstellt.

Das Planungsgebiet befindet sich im Quellgebiet der Medebek, die in ihrem weiteren Verlauf schließlich in die Trave mündet. Da eine weitere stoffliche Belastung des Bachlaufes nicht möglich ist, kann die Medebek keine weitere Entwässerungsfunktion, für den östlich der Schlutuper Straße gelegenen Teil, als Vorfluter übernehmen.

Des Weiteren grenzt das geplante Wohnquartier an den geschützten Landschaftsbestandteil (GLB) Lauerhofer Feld an. Hierbei handelt es sich um ein als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenes extensiv bewirtschaftetes Feuchtgrünland. Dementsprechend ist von oberflächennahen Grundwasserständen auszugehen, was auch vom Baugrundgutachten bestätigt werden kann. Zudem ist anzunehmen, dass das oberflächennahe Grundwasser nach längeren Niederschlagsphasen um mehrere Dezimeter ansteigen kann und somit ohne bauliche Maßnahmen keine Versickerung in dem Gebiet möglich ist.

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 wurden diesbezüglich ein hoher Grünflächenanteil, Retentions-Gründächer, wasserdurchlässiger Ausbau von Stellplätzen und Grundstückszufahrten (soweit möglich), Retentionstiefbeete sowie Fassadenbegrünung festgesetzt.

Der Grünstreifen in der Mitte des Gebiets dient als multifunktionale Fläche in dem er die Regenwasserentwässerung mit dem städtebaulichen Konzept verbindet. Es wird eine Art „Fluss“ als Mulde ausgebildet in der das auf den öffentlichen Flächen anfallende Regenwasser versickern kann.

Das Kanalnetz im Verkehrsraum, welches als Zuleitung zur mittigen Versickerungsanlage fungiert, wird als offenes Rinnen-System ausgebildet. Dadurch ist kein unterirdisches Kanalnetz notwendig. Die Entwässerungstrasse zum Transport des Regenwassers in der mittleren Grünachse soll als besonderes Gestaltungselement oberirdisch verlaufen. Aus Sicherheitsgründen darf die Einstauhöhe maximal 30 cm betragen. Die vorhandenen Fußwege sind so anzulegen, dass Im Fall eines Regenereignisses keine Einschränkungen der Benutzbarkeit der Wegebeziehung entstehen.

Im verkehrsberuhigten Bereich soll ein zur Ableitung des Wassers nutzbares geeignetes Straßenprofil zum Einsatz kommen. Das Niederschlagswasser wird durch parallel zur Fahrbahn verlaufenden Rinnen zu Versickerungsmulden abgeleitet. Zusätzlich dient das Straßenprofil als Retentionsfläche bei Starkregenereignissen und über die Querneigung der Straße wird überschüssiges Wasser zu Retentionstiefbeeten geleitet. 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.

Im geplanten Wohnquartier sind verschiedene Retentionsflächen vorgesehen, die dazu dienen sollen Niederschlagswasser über der Bemessungsgrenze aufzunehmen. Sie minimieren die Abflussspitzen und entlasten das Entwässerungsnetz und bringen Niederschlagswasser verzögert zur Versickerung. Ziel ist es Überflutungsschäden an Gebäuden und anderen Bauwerken zu vermeiden und öffentlich genutzte Flächen im Niederschlagsfall funktionsfähig zu halten. Die Elemente zum Rückhalt des Wassers können die Retentionsgründächer, die Sammelstellplatzanlagen bei Bedarf mit entsprechenden unterirdischen Füllkörpern, Retentionstiefbeete, Retentionsbaumscheiben, Retentionsrinnen, Rigolen in der mittigen Grünachse sowie ein Retentionsstraßenprofil sein.

Generell ist es vorgesehen im Plangebiet auf den Gebäuden Gründächer anzulegen. Um einen größeren positiven Effekt durch die Dächer zu erzielen, ist die Planung von Retentionsgründächern vorgesehen. Retentionsgründächer reduzieren nicht nur den Abfluss, sondern tragen auch zur Gebäudekühlung und somit auch zur Verbesserung des lokalen Klimas bei. Im Aufbau unterscheiden sich Retentionsgründächer zu normalen Gründächern dadurch, dass sie unter der Drainageschicht noch einen künstlichen Stauraum besitzen. Zusätzlich können bei allen Varianten Retentionstiefbeete vorgesehen werden. Retentionstiefbeete liegen unter dem Straßenniveau und werden zum Beispiel durch Schlitzborde mit überschüssigem Wasser von der Fahrbahn beschickt. Das Niederschlagswasser sammelt sich im Beet und versickert von dort nach und nach. Wichtig ist eine Bepflanzung mit Pflanzen welche gut Staunässe abkönnen. Geeignet wären unter anderem Birken, Feldahorn, Schneeball, Holunder und Sumpfdotterblumen.

Der Grünstreifen in der Mitte des Gebiets dient als multifunktionale Fläche. Er verbindet die Regenwasserentwässerung mit einer hochwertigen Aufenthaltsqualität für die Bewohner und bietet dem städtebaulichen Konzept weitere Gestaltungsmöglichkeiten. Es wird eine Art „Flusslauf“ als Mulde ausgebildet, in der das Regenwasser versickern kann. Beispielsweise im Bereich, wo sich die Gehwege im Grünstreifen kreuzen, können Wasserspielplätze für Kinder integriert werden. Die Spielplätze führen das Wasser in gepflasterten Rinnen zu den Wasserspielgeräten, wie Schrauben und Becken. Von den Spielplätzen läuft das zugeleitete Regenwasser dann weiter zum Versickern in die angrenzenden Mulden. Der Hauptteil des anfallenden Niederschlagswassers wird daher über die Mulden versickert. Hier beträgt die maximale Einstauhöhe 30 cm. Durch die geringe Einstauhöhe wird einer Verschlickung des Bodens entgegengewirkt, so kann das Niederschlagswasser gut versickern.

Sollten die Rigolen bei einem extremen Regenereignis überlastet sein, so ist ein Notüberlauf in den GLB Lauerhofer Feld mittels Rohrdurchlass geplant. Dieser Notüberlauf wird jedoch nur in Ausnahmefällen bei einer Überlastung der Versickerungsanlage genutzt.

Die Abwasserbeseitigungspflicht, für die privaten Grundstücke wird auf die Grundstückseigentümer übertragen, da höhenmäßig kein Anschluss an das öffentliche Netz möglich ist. Zur Grundstücksentwässerung, welche vorrangig die Dachflächen betrifft, ist ein unterirdisches Rigolen-System denkbar. Die Abflüsse der Dachflächen sind nur gering durch die Luft verschmutzt, daher ist diese Versickerungsanlage ohne vorherige Behandlungsmaßnahme zulässig.

## 5.7 Schallschutzmaßnahmen

Im räumlichen Umfeld des Plangebiets bestehen Nutzungen, die aufgrund ihrer schalltechnischen Wirkung auf die zukünftigen Wohnbauflächen und die geplanten Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Pflegeeinrichtung zu Konflikten hinsichtlich des Schallschutzes führen könnten. Konkret wirkt der Verkehrslärm ausgehend von der Schlutuper Straße und weiterer Gewerbelärm auf das Plangebiet ein. Dem Gewerbelärm sind die bestehende Tankstelle, die geplante Pflegeeinrichtung und die geplante Quartiersgarage (Parkhaus) zuzuordnen. Weiterhin ist der Sportlärm der nördlich benachbarten Sportanlage auf das Plangebiet zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung der Geräuschemissionen der genannten Lärmarten ist eine schalltechnische Untersuchung (Lärmkontor GmbH, 07.09.2020) durchgeführt worden. Ziel der Untersuchung war eine Beurteilung der Lärmsituation für die städtebauliche Planung mit anschließenden Hinweisen und Empfehlungen für die Bauleitplanung. Das Ergebnis der Beurteilung der Lärmsituation entsprechend der städtebaulichen Planung zeigt, dass zur Bewältigung der Lärmbelastung Hinweise und Empfehlungen in die nachfolgende Bebauungsplanung zu übernehmen sind.

Die Berechnungsergebnisse zum Verkehrslärm zeigen großflächige Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 /6/ für allgemeine Wohngebiete durch die Verkehre auf der Schlutuper Straße. Dem festgestellten Lärmkonflikt wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch entsprechende Festsetzungen begegnet. Der Konflikt soll durch die Anordnung der Baukörper und die Grundrissgestaltung gelöst werden. Danach sollen Wohn- und Schlafräume möglichst an den lärmabgewandten Seiten des Gebäudes angeordnet werden. Wo dies nicht möglich ist, soll ein ausreichender Lärmschutz in den Räumen (Innenraumpegel) durch bauliche Maßnahmen an den Außenbauteilen einschließlich schallgedämmter Be- und Entlüftungen vorgesehen werden.

Aufgrund der Geräuschmissionen des bestehenden Gewerbes und der geplanten Pflegeeinrichtung sowie des geplanten Parkhauses ergeben sich schalltechnische Konflikte im Sinne der TA Lärm /3/ im Plangebiet.

Da passiver Schallschutz an den Fassaden gegenüber Gewerbelärm nicht möglich ist, werden Schallschutzmaßnahmen an der Außenseite der Quartiersgarage festgesetzt. Außerdem sind die Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite hin zu orientieren.

Zur Minderung der Schallemissionen der Quartiersgarage sind schallabschirmende Maßnahmen an der Außenfassade festgesetzt. So sind zum Schutz der angrenzenden Bebauung 60 % der Süd- und Westfassade der Quartiersgarage mit einer flächigen Verkleidung zu versehen.

Die schalltechnischen Konflikte an den Fassaden der Pflegeeinrichtung im Tagzeitraum werden durch den Eigenlärm von Anlieferungsvorgängen und der Parkplatznutzung (vorwiegend von Beschäftigten) verursacht. Da der Eigenlärm der Eigenversorgung der Anlage dient und nur im gewissen Maße unvermeidbar ist, kann dem potenziellen Konflikt selbst entgegen gewirkt werden. So könnte die Pflegeeinrichtung aus schalltechnischer Sicht z.B. Anlieferungen

bündeln und die Oberfläche des Parkplatzes lärmgemindert ausführen (asphaltiert). Der Parkplatz könnte ggf. auch komplett unter dem westlich geplanten Gebäude der Pflegeeinrichtung geplant werden. Des Weiteren könnten die Lärmquellen gebündelt werden, indem die Anlieferungszone und der Parkplatz an der Schlutuper Straße angeordnet werden.

Auf weitere Richtwertüberschreitungen durch die Quartiersgarage und die Tankstelle kann mit einer grundrissorientierten Planung reagiert werden, indem die Aufenthaltsräume (insbesondere die Schlafräume) an die lärmabgewandte Fassade orientiert werden. Sofern die Grundrissorientierung nicht möglich sein sollte, sind die Fassaden der Räume, die für den dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, mit verglasten Vorbauten oder einer Prallscheibe auszuführen.

Durch die Tennisanlage und die weitere Sportnutzung ergeben sich keine Konflikte bezüglich der geplanten Nutzungen. Die Berechnungsergebnisse des Sportlärms der nördlich angrenzenden Sportanlage zeigen, dass die Richtwerte der 18. BImSchV /5/ für allgemeine Wohngebiete im gesamten Plangebiet eingehalten werden.

## **5.8 Grün, Natur und Landschaft**

Die Grünflächen der Kleingartenanlage und der geschützte Landschaftsbestandteil sind Teil des Grünzuges Brandenbaumer Feld, der seine Fortsetzung im Grünzug Marli findet und eine Zäsur zwischen den Wohnsiedlungen Brandenbaum und der Edelsteinsiedlung bildet. Südwestlich verläuft ein weiterer Grünzug, der Teil einer Grün- und Wegeverbindung bis zur Dieselstraße ist und vorbei am Schulgrundstück der nördlich gelegenen Albert-Schweitzer-Schule bis zum Marliring bzw. der Arnimstraße verläuft.

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

Im Teilbereich westlich der Schlutuper Straße kann davon ausgegangen werden, dass bei der geplanten neuen Nutzung (Pflegeeinrichtung) auch Grünflächen angelegt werden, so dass sich der Versiegelungsgrad des Bodens hier vermutlich reduzieren wird.

Im Bereich der östlich geplanten neuen Wohnsiedlung und des damit verbundenen Ausbaus der Schlutuper Straße ist eine Neuversiegelung durch Erschließungsflächen und Gebäude zu erwarten. Durch die Aufgabe der Kleingartenanlage zugunsten von Wohnbebauung mit Erschließungsflächen wird der Versiegelungsgrad deutlich ansteigen. Die allgemeine Bedeutung der Fläche für den Naturschutz geht verloren. Für den Plangeltungsbereich ergeben sich durch Neuversiegelung entsprechende Eingriffe in den Boden von rund 53.501 m<sup>2</sup>. Diese sind über den Kompensationspool der Hansestadt Lübeck zu ersetzen.

## **6. Umweltbericht**

### **6.1 Vorbemerkungen**

#### **6.1.1 Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Inhalte der Bauleitplanung**

Die mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgten Bauvorhaben gliedern sich in einen westlichen und einen östlichen Teilbereich.

Östlich der Schlutuper Straße ist auf dem seit 2016 aufgegebenen Feld 1 der Kleingartenanlage Lauerhof eine rund 5 ha große Wohnsiedlung für 400 Wohneinheiten geplant, die sich im Nordosten und Süden an vorhandene Grünzüge und -strukturen angliedert. Die geplante Be-

bauung umfasst bis zu viergeschossige Zeilenbebauung, zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser sowie Reihen- und Doppelhausbebauung. In der öffentlichen Grünanlage, die in Nord-Süd-Richtung mittig durch das Wohnbaugebiet verlaufend geplant ist, sind auch Anlagen zur Regenwasserbeseitigung zulässig.

Am Südwestrand des geplanten Wohnquartiers ist ein öffentlicher Quartiersplatz, eingefasst durch die St. Philippus Kirche und den angegliederten Kindergarten sowie eine weitere Kindertagesstätte, vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung der neuen Wohnsiedlung erfolgt durch eine neu anzulegende Ringstraße, die an die Schlutuper Straße anbindet. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Quartiersgarage, in Sammelstellplatzanlagen sowie in Stellplätzen auf den Doppelhaus-Grundstücken errichtet.

Durch die neue Wohnsiedlung auf dem bisher nur geringfügig versiegelten Kleingartengelände kommt es in größerem Umfang zur Neuversiegelung von Boden. Der Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben durch Neuversiegelung beträgt maximal zulässig 53.501 m<sup>2</sup>. Der randliche Großbaumbestand im Osten und Süden sowie der Knick am Nordrand des neuen Wohngebietes bleiben erhalten und binden das neue Quartier landschaftlich ein. Die in den Grünzügen verlaufenden Fuß- und Radwege und der südöstlich gelegene Rasensportplatz mit Bedeutung für die Naherholung werden in die Planung integriert.

Im westlich der Schlutuper Straße gelegenen, bisher gewerblich und als Standort für Wohncontainer genutzten Teilbereich ist die Errichtung einer Pflegeeinrichtung geplant. In dem weitgehend versiegelten Teilbereich ohne nennenswerten Vegetationsbestand sind durch die Planung kaum umweltrelevante Beeinträchtigungen zu erwarten.

Für die verkehrliche Anbindung beider Teilbereiche sind neu anzulegende Abbiegespuren und Zufahrten an der Schlutuper Straße vorgesehen, dabei werden Bäume in der dortigen geschützten Allee überplant. In den Wohngebieten und im Sondergebiet sind Dachflächen des jeweils obersten Geschosses größtenteils als Retentionsgründächer auszubilden. Die Wandflächen der Quartiersgarage sind an mindestens zwei Seiten durch geeignete Bepflanzung zu begrünen.

### **6.1.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes**

#### a) Fachgesetzliche Grundlagen

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

§ 1 BBodSchG: Zur Sicherung der Funktionen des Bodens sind u.a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Dabei ist auch seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zu berücksichtigen.

§ 1 BImSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

§ 1 WHG: Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

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

§ 18 Abs. 1 BNatSchG: Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

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

§ 1a Abs. 3 BauGB: Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

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

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

#### b) Fachplanerische Grundlagen

Lärmaktionsplan der Hansestadt Lübeck gemäß § 47d Abs. 7 BImSchG vom 17.07.2008: Der Teilbereich östlich der Schlutuper Straße gehört zu der „Ruhigen Achse Brandenbaumer Feld“, die im Lärmaktionsplan für den gesamten Bereich des Brandenbaumer Feldes mit Kleingartenanlagen und Wiesen des Lauerhofer Feldes ausgewiesen ist. Ruhige Achsen sind Verbindungswege zwischen Stadtoasen abseits der Hauptverkehrswege oder schnelle, effiziente Rad- und Fußwegverbindungen in einer attraktiven naturnahen Umgebung.

Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein von 1998: Gemäß den Darstellungen im Landschaftsprogramm liegt das Plangebiet innerhalb eines großflächigen Wasserschongebietes, das von Scharbeutz bis Krummesse und von Stockelsdorf bis Travemünde reicht.

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III von 2020: Der neue Landschaftsrahmenplan trifft für das Plangebiet keine Aussage. Lediglich nördlich angrenzend wird klimasensitiver

Boden dargestellt.

Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck vom 04.03.2008: Im Plan „Entwicklungskonzept“ sind der Knick am Nordrand des Plangebiets und die Allee an der Schlutuper Straße als gesetzlich geschützte Biotope dargestellt. Weiterhin wird der geschützte Landschaftsbestandteil „Lauerhofer Feld“ dargestellt, dessen schmaler südwestlicher Ausläufer entlang der Schlutuper Straße in den Geltungsbereich hineinreicht.

Das vertiefende Landschaftsplanerische Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck“ (2010) stellt das Plangebiet östlich der Schlutuper Straße als Grünzug „Brandenbaumer Feld“ dar. Das Gebiet erstreckt sich über das gesamte Brandenbaumer Feld mit allen Kleingartenanlagen, den nördlich gelegenen Wiesen des Lauerhofer Feldes und den darin verlaufenden öffentlichen Fuß- und Radwegen. Grünzüge dienen vorwiegend einer lokalen, d. h. wohngebietsnahen Versorgung der Bevölkerung mit Erholungsflächen.

### **6.1.3 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen**

Derzeit vorliegende Fachgutachten und Stellungnahmen:

- Fachbeitrag Natur und Landschaft zum Bebauungsplan 07.32.00 - Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld - der Hansestadt Lübeck. BRIEN · WESSELS · WERNING GmbH, Lübeck, Stand: 15.10.2020.
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 07.32.00 Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld in Lübeck-St. Gertrud. Büro Lärmkontor, Hamburg, Stand: 07.09.2020
- Hansestadt Lübeck B-Plan 07.32.00 Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld, Artenschutzrechtliche Stellungnahme. Büro BBS Greuner-Pönicke, Kiel, Stand: 26.08.2020
- Hansestadt Lübeck – Verkehrskonzept zum B-Plan 07.32.00 „Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld“. SHP Ingenieure, Hannover, August 2020
- Wasserwirtschaftlicher Begleitplan, Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept Bebauungsplan 07.32.00 Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld in Lübeck. Ingenieurgesellschaft Possel u. Partner GmbH & Co. KG, Kiel, Vorabzug vom 20.07.2020
- Energiekonzept Lauerhofer Feld, Hansestadt Lübeck. KApplus - Ingenieurbüro Vollert, Eckernförde, 28.04.2020
- Orientierende Untergrunderkundung – „Bebauungsplan 07.32.00 Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld“ in der Hansestadt Lübeck. Ingenieurgesellschaft Possel u. Partner GmbH & Co. KG, Kiel, 09.08.2019
- Untersuchungen zur orientierenden Altlasten- und Baugrunderkundung, Gutachten Nr. 0912 120, Betriebsgelände des ehemaligen Autohauses Marli, Schlutuper Straße 35 in Lübeck. Sachverständigen-Ring, Lübeck, 08.03.2010

## **6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die nachfolgenden Bestandsdarstellungen und Bewertungen basieren teilweise auf den Beschreibungen und Bewertungen aus dem Fachbeitrag Natur und Landschaft zum Bebauungsplan 07.32.00.

### **6.2.1 Schutzgut Boden**

a) Ausgangssituation

Gemäß der Bodenübersichtskarte im Landwirtschafts- und Umweltatlas im Maßstab 1: 250.000 stehen im Plangebiet und seinem Umfeld als Ausgangsbodenarten Lehmsand über Sand an. Hieraus hat sich die Bodentypengesellschaft „Braunerde mit Podsol, Pseudogley-Braunerde und Kolluvisol“ gebildet. Nördlich im Bereich des Lauerhofer Feldes steht Niedermoortorf an, aus dem sich die Bodentypengesellschaft „Niedermoor mit Anmoorgley“ entwickelt hat. Bei einer Orientierenden Untergrunderkundung wurden im Bereich der ehemaligen Kleingärten die Bodenarten Oberboden, Fein- bis Mittelsand sowie Geschiebemergel festgestellt.

Der Boden ist im Bereich der Schlutuper Straße und dem westlich gelegenen Teilbereich durch Versiegelung weitestgehend naturfern überprägt. Das westlich gelegene Grundstück Schlutuper Straße 35 ist aufgrund seiner vorherigen Nutzung als Autohaus mit Werkstätten und Lackiererei einschließlich mehrerer noch vorhandener unterirdischer Tankbehälter als altlastenverdächtige Fläche einzustufen. Gemäß einer orientierenden Altlastenerkundung für das Grundstück im Jahr 2010 können schädliche Bodenveränderungen im Sinne von § 2 Abs. 3 BBodSchG hier nicht ausgeschlossen werden. Die Gutachter empfehlen, die dort festgestellten Verunreinigungen mittels geeigneter Untersuchungen einzugrenzen und eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen.

Der Versiegelungsgrad im Bereich der Kleingartenanlage ist dagegen wesentlich geringer. Altlasten sind hier nicht zu erwarten, jedoch können vereinzelte Bodenverunreinigungen, z.B. aufgrund von unsachgemäßem Umgang mit Abfällen, nach der langjährigen Nutzung nicht ausgeschlossen werden.

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes Schleswig-Holstein hat ergeben, dass es sich um keine Munitionsverdachtsfläche handelt und gegen die durchzuführenden Bodenarbeiten keine Bedenken bestehen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.

#### b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Teilbereich westlich der Schlutuper Straße kann davon ausgegangen werden, dass bei der geplanten neuen Nutzung (Pflegeeinrichtung) auch Grünflächen angelegt werden, so dass sich der vorhandene Versiegelungsgrad des Bodens hier vermutlich reduzieren wird.

Im Bereich der östlich geplanten neuen Wohnsiedlung des Ausbaus der Schlutuper Straße ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Neuversiegelung von 53.501 m<sup>2</sup>.

#### c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Schutz des Bodens vor vermeidbaren temporären Beeinträchtigungen in der Bauphase

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

Die anfallenden Mengen an Erdaushub werden sowohl in der Planung als auch in der Ausführung grundsätzlich nach Mutterboden bzw. nach Unterboden (Baugrubenaushub) getrennt und beurteilt. Dabei ist das Vernichtungsverbot von Mutterboden gem. § 202 BauGB i.V.m. der gesetzlichen Pflicht zum Schutz des Mutterbodens (§ 1 BBodSchG) zu beachten.

Alle unversiegelten Flächen, die nicht als Baugrundstücke oder als Verkehrsflächen vorgesehen sind, werden soweit wie möglich vor Beeinträchtigungen während der Bauphase (z.B. durch Bodenverdichtung, Befahren oder Ablagerung von Materialien) geschützt. Dies wird durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch einen Bauzaun) gewährleistet.

Der Umfang baubedingt erforderlicher Baustraßen sowie sonstiger Baustelleneinrichtungs- und Bodenlagerflächen wird auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Die Flächen sind nach Abschluss der Bauphase wieder zu lockern und zu rekultivieren, soweit sie nicht für spätere Versiegelungsflächen vorgesehen sind.

Vor Bodeneingriffen im Plangebiet werden bauvorbereitende oder baubegleitende archäologische Prospektionen durchgeführt, die die historische Relevanz überprüfen. Bei entsprechend zu erwartender Befundlage werden archäologische Grabungen gemäß Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein durchgeführt. Vor Bodeneingriffen ist die Obere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

- Vermeidung von Schadstoffbelastungen aus Altlasten

Beeinträchtigungen, die durch Schadstofffreisetzungen während der Bauphase entstehen könnten, werden durch eine fachgutachterliche Begleitung der Baumaßnahmen, durch ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Bodenmassen sowie die vorgesehene ordnungsgemäße Sanierung der Kontaminationsflächen vermieden.

Aufgrund der Erstbewertung und erster Erkundungsergebnisse auf dem Grundstück Schlutuper Straße 35 wird angestrebt den Altlastenverdacht durch einen Sachverständigen gemäß § 18 BBodSchG vor in Kraft treten des Bebauungsplans 07.32.00 beseitigen zu lassen. Die erforderliche Tiefenenttrümmerung erfolgt unter Begleitung des Gutachters. Der Untersuchungsumfang wird vorweg mit der unteren Bodenschutzbehörde (uBB) abgestimmt. Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz, der Eigentümer hat bereits einen Gutachter beauftragt, der in Abstimmung mit der uBB ein Konzept zur Beseitigung der Altlasten entwickelt hat. Sollte die Beseitigung vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 07.32.00 nicht abgeschlossen sein, so wird das Grundstück im Bebauungsplan als Altlastenfläche gekennzeichnet.

Das Kleingartengelände wird nach Rückbau der Gebäude von einem Sachverständigen gemäß § 18 BBodSchG besichtigt. Auf der Fläche wurden Oberbodenmischproben gemäß BBodSchV genommen und entsprechend der geplanten Nutzung ausgewertet (z.B. Spielplatz, Wohnnutzung, Grünfläche). Die entnommenen Bodenproben wurden auf PAK, Schwermetalle, Holzschutzmittel und Pestizide analysiert. Die in den Bodenproben gemessenen Schadstoffgehalte unterschreiten weitestgehend allesamt deutlich die Prüfwerte der BBodSchV bzw. des Prüfwertvorschlages des MELUR für Benzo[a]pyren für Kinderspielflächen und Wohngebiete. Daher kann bezogen auf den Wirkungspfad Boden-Mensch festgestellt werden, dass keine Gefährdung bei der geplanten wohnbaulichen Nutzung vorliegt.

Bei der Betrachtung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser wurde lediglich im Untergrund eines Quadranten (Grundfläche 1.000 m<sup>2</sup>) ein gering erhöhter PAK-Wert im LAWA-Maßnahmenswellenwertbereich festgestellt, alle anderen ermittelten PAK-Gehalte befinden sich im Prüfbereich oder deutlich darunter. Anhand einer durchgeführten Sickerwasserprognose wird fast im gesamten Untersuchungsraum derzeit keine Prüfwertunterschreitung angenommen. Als Ergebnis der durchgeführten Untersuchung kann bezogen auf den Wirkungsgrad Boden-Grundwasser festgestellt werden, dass in den untersuchten Bereichen keine schädlichen Bodenveränderungen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 2 Abs. 3 vorliegen und eine Gefährdung über den Wirkungsgrad Boden-Grundwasser auszuschließen ist. Ausgenommen hiervon ist der Bereich des einen Quadranten, da hier nach aktueller Datenlage eine

schädliche Bodenveränderung und damit eine Gefährdung über den Wirkungsgrad Boden-Grundwasser nicht vollständig auszuschließen ist.

Aufgrund der ermittelten Schadstoffsituation des erwähnten Quadranten wird empfohlen, die belasteten Bodenbereiche durch Bodenaustausch bis ca. 0,35 m unter GOK im Zuge der geplanten Rückbaumaßnahmen der ehemaligen Kleingartenanlage zu entfernen, um die postulierte Gefährdungssituation zu entkräften.

Die Gartenlauben weisen bei stichprobenartiger Inaugenscheinnahme Hinweise auf möglicherweise belastete Materialien auf (teer- und asbesthaltige Dachpappen, PAK-haltige Anstriche, KMF -haltige Dämmungen, Eternitplatten etc.). Gemäß der orientierenden Untergrunderkundung besteht hier noch Untersuchungsbedarf („Gebäudeschadstofferhebung“) im Rahmen der Baufeldfreimachung.

Weitere Untersuchungen gemäß § 2 Nr. 4 BBodSchV zur abschließenden Gefährdungsabschätzung sind für die ehemalige Kleingartenanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht erforderlich

Zusammenfassend kann festgestellt werden, in dem untersuchten Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage keine schädlichen Bodenveränderungen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 2 Abs. 3 vorliegen, daher sind keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 5 Nr.3 und Abs. 6 BauGB innerhalb des Bebauungsplanes zu treffen.

Der Rückbau der Gebäude ist bereits beauftragt und im Winter 2020/2021 vorgesehen.

Wird bei der archäologischen Untersuchung oder Durchführung des Vorhabens Boden vorgefunden, der durch seine Beschaffenheit (z.B. Fremdbestandteile, Ölverunreinigungen, Verfärbungen, auffälliger Geruch) eine schädliche Bodenveränderung oder einen Altlastenverdacht vermuten lässt, sind der Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz sowie die uBB umgehend zu informieren (§ 2 LBodSchG).

- Teilversiegelung auf öffentlichen Wegen und oberirdischen Stellplätzen und ihre Zufahrten

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

- Ausgleich von Bodenversiegelung

Das Ausgleichserfordernis für die Eingriffe in die Flächen mit allgemeiner Bedeutung für Naturschutz im Plangebiet liegt bei 25.886 m<sup>2</sup> (Ermittlung siehe Fachbeitrag Natur und Landschaft) und ist im Plangebiet selbst aufgrund der dortigen wohnbaulichen Entwicklung nicht möglich. Der Ersatz für diese Eingriffe erfolgt darum über eine 13 ha große Fläche an der Grinau aus dem Kompensationspool der Hansestadt Lübeck.

Die konkreten Teilflächen (-nummern) sowie detaillierten Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgelegt.

## 6.2.2 Schutzgut Fläche

### a) Ausgangssituation

Unversiegelte Bodenflächen haben hohe Bedeutung für alle Schutzgüter. Die Fläche inklusive Flächennutzung steht zudem in engem Zusammenhang mit dem Schutzgut Menschen und der Nahrungsmittelproduktion. Der fortschreitende Flächenverbrauch und die Flächenversiegelung in Deutschland reduzieren den Anteil der zur direkten und indirekten Nahrungsmittel-

produktion dienenden Flächen. Der Rückgang von Landwirtschaftsflächen geht in großen Teilen auf die Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsflächen zurück.

Die Flächen der Kleingartenanlage dienten lange Jahre vor allem der Nahrungsmittelproduktion, auch wenn diese Nutzung in letzter Zeit vermutlich zugunsten der Erholungsnutzung zurückgegangen ist. Der Anteil an überbauten Flächen ist hier gering, aber sie sind bereits stark anthropogen überprägt. Die Bedeutung dieses Bereichs für das Schutzgut Fläche ist daher mittel. Dagegen hat der westlich gelegene Teilbereich aufgrund der fast vollständigen Versiegelung keine Bedeutung für das Schutzgut Fläche.

#### b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Es findet kein Flächenverbrauch von zuvor für die Landwirtschaft nutzbaren Flächen statt. Die Fläche des Plangebiets erfährt eine Umnutzung und dient der Innenverdichtung, sodass lediglich geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fläche im Zuge der Planung zu erwarten sind.

#### c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen können über die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden multifunktional als Ausgleich herangezogen werden.

### 6.2.3 Schutzgut Wasser

#### a) Ausgangssituation

Oberflächengewässer: Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Auch die in den Kleingärten künstlich angelegten Kleingewässer (Gartenteiche) sind sämtlich nicht mehr vorhanden, da im Herbst 2016 alle Abdichtungen (Folien, Hartschalen etc.) entfernt wurden.

Direkt nördlich des Plangebiets und östlich der Schlutuper Straße liegen teichartig aufgestaute Gräben, die im Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck in die Rubrik „natürliche und naturnahe Kleingewässer mit Schutz nach § 25 LNatSchG“ eingestuft worden sind.

Grundwasser: Bei Bohrsondierungen in den ehemaligen Kleingärten wurde Grund- bzw. Stauwasser von 1,2 m bis 3,7 m unter der Geländeoberkante angetroffen. Generell ist der Grundwasserflurabstand im Norden der ehemaligen Kleingärten geringer (ca. 1,5 m) als im Süden (ca. 3,0 m). Nördlich grenzt ein geschütztes Feuchtgebiet (Geschützter Landschaftsbestandteil „Lauerhofer Feld“) an, welches ein Quellgebiet der Medebek ist. Es ist anzunehmen, dass das oberflächennahe Grundwasser im Plangebiet nach längeren Niederschlagsphasen um mehrere Dezimeter ansteigen kann.

Im Rahmen von Boden-Bohrarbeiten auf dem Grundstück Schlutuper Straße 35 wurde Grund- oder Schichtenwasser zwischen 1,9 m und 2,3 m unter der Geländeoberkante festgestellt.

Das Plangebiet weist für das oberflächennahe Grundwasser auf Grund der lehmigen Anteile im Boden eine geringe bis mittlere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag auf. Die Empfindlichkeit des oberflächennahen Grundwassers gegenüber Versiegelung und oberflächliche Ableitung ist hoch.

#### b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Für den westlichen weitestgehend versiegelten Teilbereich wird derzeit davon ausgegangen, dass sich der Versiegelungsgrad durch die neuen Nutzungen reduzieren und somit wieder

mehr Bodenfläche dem Wasserhaushalt zur Verfügung stehen wird. Die Schlutuper Straße selbst und der westliche Teil des Plangeltungsbereichs entwässert in die bereits vorhandene Kanalisation der Schlutuper Straße. Durch die Neuplanung ergeben sich hier keine Änderungen.

Durch die geplante Neuversiegelung im östlichen Teilbereich werden bisher offene Bodenflächen dem Wasserhaushalt entzogen. Die Regenwasserbehandlung soll laut Entwässerungskonzept über ein naturverträgliches Regenwassermanagement erfolgen, dessen vorrangiges Ziel die Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagsmengen durch Rückhalt und Versickerung in der Fläche ist. Es ist eine zentrale Versickerungsanlage im Grünstreifen mittig des Gebiets vorgesehen, an die Regenentwässerungen der öffentlichen Flächen angeschlossen werden soll.

Eine Ableitung des Oberflächenwassers aus der geplanten Bebauung in die Medebek ist nicht mit dem FFH-Schutzstatus des angrenzenden Gebietes kompatibel und daher auch nicht vorgesehen. Es ist ein Notüberlauf von der Versickerungsanlage in das Lauerhofer Feld vorgesehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes insgesamt ist nicht zu erwarten.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen des Wassers

Durch sachgerechten Umgang mit Öl, Schmierstoffen und Treibstoffen während der Bauphase wird eine Gefährdung des Grundwassers und des Bodens durch diese Stoffe vermieden.

- Verringerung betriebsbedingter Beeinträchtigungen des Wassers

Anfallendes Regenwasser wird soweit wie möglich im Plangebiet zurückgehalten, versickert oder verdunstet (gem. § 55 WHG). Maßnahmen sind Gründächer (Retentions Gründächer), versickerungsfähige Verkehrsflächen, offene Wasserhaltungen, hoher Grünflächenanteil, Fassadenbegrünung, Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung / Toiletten-Spülwasser, temporäre Retentionsflächen (z.B. abgesenkte Parkplätze oder Wiesen, Retentionstiefbeete, Retentionsbäume bzw. Baumrigolen, Füllkörperrigolen, Retentionsrinnen).

## **6.2.4 Schutzgut Luft**

a) Ausgangssituation

Gemäß Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck herrscht im Stadtteil St. Gertrud ein Luftgüte-Index mittlerer Qualität vor. Im Verlauf der stark befahrenen Schlutuper Straße mit rund 11.500 Kfz/Tag bestehen Vorbelastungen durch den Schadstoffausstoß. Der Baumbestand im Plangebiet hat Bedeutung für die Filterung von Stäuben aus der Luft und kleinräumig eine lufthygienische Ausgleichsfunktion. Die Bedeutung dieses Bereichs für das Schutzgut Luft ist daher mittel einzustufen.

Gerüche: Nach derzeitigem Stand befinden sich weder im Plangebiet noch in seinem Umfeld Quellen für Geruchsimmissionen, die in relevantem Umfang in das Plangebiet einwirken.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die geplanten Vorhaben im Plangebiet werden zusätzlicher Kfz-Verkehr erzeugt mit entsprechender Zunahme des Schadstoffausstoßes und 12 Bäume gefällt mit entsprechendem, jedoch nicht erheblichen Teilverlust der Luftfilterfunktion. Eine erhebliche Beeinträchtigung des

Schutzgutes Luft ist aufgrund der bestehenden Vorbelastung nicht zu erwarten.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Vermeidung und Minderung baubedingter Staubemissionen

Mögliche Staubemissionen während der Bauphase werden durch Befeuchtungsmaßnahmen soweit wie möglich vermieden.

### **6.2.5 Schutzgut Klima**

a) Ausgangssituation

In der Klimafunktionskarte der Hansestadt Lübeck (Stand: Oktober 2014) wurde die klimatischen und lufthygienischen Funktionen des Stadtgebietes bewertet. Demnach haben die ehemaligen Kleingärten eine geringe Bedeutung für die Kaltluftlieferung und das angrenzende Lauerhofer Feld eine mäßige. Die bioklimatische Situation in den angrenzenden Siedlungsräumen ist größtenteils günstig bewertet. Diese Fläche sorgt für einen geringen bis mäßigen Luftaustausch in Richtung angrenzender Siedlungsräume.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der geplanten Wohnbebauung auf dem ehemaligen Kleingartengelände wird die geringe bioklimatische Ausgleichsfunktion dieser Fläche nicht erheblich beeinträchtigt, da im Wohnbaugebiet eine zentrale Grünachse entwickelt wird, die randlichen Grünstreifen mit Großbaumbestand und die östlich angrenzenden Kleingartenanlagen erhalten bleiben und es sich bei den südlich und östlich angrenzenden Siedlungsgebieten um eher lockere Einfamilienhausbebauung handelt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima ist nicht zu erwarten.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen sind nicht vorgesehen bzw. können über die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Luft herangezogen werden.

### **6.2.6 Schutzgut Pflanzen**

a) Ausgangssituation

Hinsichtlich seiner Biotopausstattung weist das Plangebiet zwei sehr unterschiedliche Teilbereiche auf.

Der östliche Teilbereich ist durch die aufgegebene Kleingartenanlage mit umgebenden Gehölzstreifen und das südwestlich angrenzende Gelände der Kirchengemeinde St. Philippus geprägt. Es wird angenommen, dass sich auf dem ehemaligen Kleingartengelände Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz entwickelt haben. Somit kann ihr ein geringer bis mittlerer Biotopwert zugeordnet werden. In den Kleingärten finden sich viele, teils alte Einzelbäume, überwiegend Obst-, aber auch Nadelbäume sowie zahlreiche weitere Gehölze (Gesehe und Hecken etc., die nach und nach durchwachsen und Wege verengen). Die gehölzfreien Flächen zeigen Zeichen der Ruderalisierung mit aufkommenden Arten der Sukzession, wie kanadische Goldrute und sich ausbreitenden Brombeeren. Die umgebenden Gehölzstreifen sind durch markanten Großbaumbestand geprägt, der sich aus Kiefern und heimischen

Laubbäumen, wie Berg- und Spitz-Ahorn, Sand-Birke, Hainbuche, Buche und Stiel-Eichen zusammensetzt und einen mehr oder weniger dichten Unterwuchs aus heimischen Straucharten, wie Hasel, Brombeere, Weißdorn, Heckenkirsche, Hundsrose etc. aufweist. Verstreut finden sich in diesen Grünstreifen auch offene Rasenflächen, wie bei der Kirche St. Philippus und im Bereich des östlich gelegenen Rasenspielfeldes. Am Nordrand der ehemaligen Kleingartenanlage verläuft ein Knick aus heimischen Laubgehölzen.

Der kleinere westliche Teilbereich ist fast vollständig versiegelt und weist nur im Randbereich zur Schlutuper Straße Pflanzenbewuchs auf (Extensivrasen bzw. Ruderalfluren).

An der Schlutuper Straße verläuft ein Abschnitt der Linden-Allee, die vor allem weiter westlich die Schlutuper Straße beidseitig säumt. Die Bäume im Plangebiet weisen Stammdurchmesser von 0,4 bis 0,8 m auf und Kronendurchmesser von 7 bis 10 m. Auf Höhe der Stellplatzfläche vor der ehemaligen Kleingartenkolonie besteht eine größere Lücke im Baumbestand, die 90 m auf der Ostseite und 60 m auf der Westseite umfasst.

Knick und Allee sind gesetzlich geschützt gemäß § 30 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 3 bzw. 4 LNatSchG. Die Allee ist überdies geschützt gemäß Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck.

#### b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Infolge der geplanten wohnbaulichen Nutzung und der dazugehörigen Erschließungsmaßnahmen kommt es zu einer Überbauung des größten Teils des Plangebiets und damit zum Verlust von Vegetationsflächen. Die brachgefallenen Kleingärten als Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz werden für die geplante Wohnsiedlung (77.128 m<sup>2</sup>) östlich der Schlutuper Straße vollständig entfallen.

Für die geplante Anbindung der neuen Wohnsiedlung und der Neubebauung im westlichen Teil des Plangebiets an die Schlutuper Straße sind nach derzeitigem Stand 12 Linden in der Allee zu fällen. Die randlichen Gehölzstreifen und der nördlich gelegene Knick sollen jedoch erhalten bleiben.

#### c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen der Pflanzen

Die vorhandenen Gehölzstreifen am Süd- und Ostrand der ehemaligen Kleingartenanlage und der vorhandene Knick am Nordrand der ehemaligen Kleingartenanlage bleiben erhalten.

Im Plangebiet bleiben die Linden in der Allee an der Schlutuper Straße größtmöglich erhalten.

Zu erhaltende Einzelbäume und Gehölzbestände im Nahbereich von Bauflächen werden vor, während und nach der Bauphase sowie bei der späteren Nutzung der Grundstücke vor Beeinträchtigungen (z.B. Bodenverdichtung, -ablagerung oder unsachgemäßem Beschneiden) geschützt. Auch die Lagerung von Bodenmassen in Baumkronentraufbereichen ist nicht zulässig.

- Ausgleich für erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen

Das Ausgleichserfordernis für die Eingriffe in die Flächen mit besonderer Bedeutung für Naturschutz im Plangebiet liegt bei 77.128 m<sup>2</sup> (Ermittlung siehe Fachbeitrag Natur und Landschaft) und ist im Plangebiet selbst aufgrund der dortigen wohnbaulichen Entwicklung nicht möglich. Der Ersatz für diese Eingriffe erfolgt darum über eine 13 ha große Fläche an der

Grinau aus dem Kompensationspool der Hansestadt Lübeck. Die konkreten Teilflächen (-nummern) sowie detaillierten Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgelegt.

Das Ausgleichserfordernis für die nach derzeitigem Stand 12 zu fällenden Linden beträgt laut Baumschutzsatzung 33 Ersatzpflanzungen mit einheimischen und standortgerechten Bäumen in Baumschulqualität und einem Mindeststammumfang von 12/14 cm. Die Ersatzbäume werden teilweise wieder entlang der Schlutuper Straße gepflanzt, um den Allee-Charakter zu erhalten, und teilweise entlang der Erschließungsstraße im geplanten Wohnbaugebiet.

### **6.2.7 Schutzgut Tiere**

#### **a) Ausgangssituation**

Fledermäuse: Es konnten Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*), Rauhaufledermaus (*Pipistrellus nathusii*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) und Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*) nachgewiesen werden. Festgestellt wurden weiterhin Jagdreviere und Balzreviere. Besonders die Hauptwege der ehemaligen Kleingartenanlage wurden von Zwergfledermäusen mehr oder weniger intensiv als Leitstrukturen genutzt. Außerhalb des Plangebiets wurde eine Wochenstube nachgewiesen.

In den verbliebenen Gebäuden und in älteren Bäumen sind Tages-, Balzquartiere und Wochenstuben möglich, insbesondere nach der langen Nutzungsaufgabe. Winterquartiere sind in Hütten nicht zu erwarten, da die Gebäude nicht frostsicher sind. In Bäumen sind diese i.d.R. nicht zu erwarten, da Bäume einen Stammdurchmesser über 50 cm nicht erreichen. Im Einzelfall ist dies jedoch bei Umsetzung von Rodungsmaßnahmen zu überprüfen.

Brutvögel: Die ehemaligen Kleingärten stellen für viele Arten einen hochwertigen, sehr gut geeigneten Lebensraum dar. Bedingt durch die zahlreichen Brutplatz-Möglichkeiten, das hohe Nahrungsangebot, die Störungsarmut sowie dem mosaikartigen Nebeneinander diverser hochwertiger Klein-Habitate und Strukturen ist hier mit einer hohen Arten- und Individuendichte zu rechnen.

Es sind im Gebiet gleichermaßen Höhlen- und Nischenbrüter wie Meisen, Sperlinge oder Gartenrotschwanz und Freibrüter wie Finkenarten oder Grasmücken zu erwarten.

Höhlen- und Nischenbrüter können sowohl an den Gartenlauben, Schuppen und Garagen Nistplätze finden als auch in Höhlen bzw. Astgabeln o.ä. von Bäumen. An Gebäuden sind Haussperling und Hausrotschwanz, Grauschnäpper und Bachstelze zu erwarten. Mögliche Höhlenbrüter in Baumhöhlen sind Kleiber, Meisenarten, Gartenrotschwanz, Star und Gartenbaumläufer.

In Hecken und sonstigen Gehölzbeständen können Frei- und Bodenbrüter wie Heckenbraunelle, Zaunkönig, Amsel, Ringeltaube, Stieglitz und Gimpel vorkommen.

Amphibien / Reptilien: Das Plangebiet beinhaltete in der Vergangenheit eine Anzahl potenzieller Amphibien-Laichgewässer (Gartenteiche), welche derzeit jedoch bereits alle zerstört / entwertet sind. Das unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzende, mit Gräben durchzogene Gebiet muss als potenzielles Laichgewässer für Erdkröte (*Bufo bufo*), Grasfrosch (*Rana temporaria*), Kammmolch (*Triturus cristatus*) und Teichmolch (*Lissotriton vulgaris*) angesehen werden.

Auch in den diversen Kleingewässern der östlich angrenzenden aktiven Kleingartenanlage müssen Laichvorkommen der o.a. Amphibien-Spezies angenommen werden. Somit hat die ehemalige Kleingartenanlage für die genannten Spezies Bedeutung als Landlebensraum

(Sommer- und Winterverstecke, Wander-Route etc.). Besonders die Lage zwischen den nördlich angrenzenden Gräben und den Kleingewässern auf der aktiven Kleingartenfläche lassen hier Wanderbewegungen vermuten.

Andere artenschutzrechtlich relevante Arten: Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten sind in den ehemaligen Kleingärten nicht anzunehmen, da hier entweder geeignete Habitate fehlen, oder die Fläche auf Grund der isolierten, städtischen Lage über keine ausreichende Vernetzung zu Quellbiotopen verfügt (Haselmaus).

Jedoch werden die ehemaligen Kleingärten einer Vielzahl teilweise auch national besonders geschützter Arten als Lebensraum dienen. Neben etlichen Kleinsäugetern (Mäuse, Maulwurf, Kaninchen etc.) können hier auch Marderartige (Steinmarder, Wiesel, Iltis, Waschbär, Marderkhund), Fuchs (ein Bau konnte während der Begehung unter einer Gartenlaube festgestellt werden), Igel etc. angenommen werden. Weiterhin sind Bestände etlicher wirbelloser Arten (Insekten wie Hornissen, Hummeln etc., Mollusken wie Weinbergschnecken etc.) anzunehmen.

Insgesamt ist aus der Sicht des Artenschutzes im Hinblick auf die geplante Nutzung von einem hohen Konflikt auszugehen, da das Plangebiet vielfältige Habitat-Möglichkeiten aufweist. Die Bedeutung dieses Bereichs für das Schutzgut Tiere ist daher hoch einzustufen.

#### b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

In der Bauphase kann es zu Störungen, Verletzungen und Tötungen von Tieren sowie zur Zerstörung von deren Lebensstätten kommen. Mit der geplanten Überbauung der ehemaligen Kleingartenanlage und dem Rückbau der Containerwohnanlage westlich der Schlutuper Straße gehen Lebensstätten von artenschutzrechtlich relevanten Brutvogel-, Fledermaus- und Amphibienarten sowie weiterer Arten der Säugetiere und Wirbellosen verloren. Insofern stellen die geplanten Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen für das Schutzgut Tiere dar.

Eine detailliertere Eingriffsermittlung und artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes.

#### c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Vermeidung von Tötungen und Verletzungen von Tieren während der Bauphase

Zum Schutz von Fledermäusen der Gebäude und Gehölze werden der Abriss der Gebäude sowie alle Fäll- und Rodungsarbeiten in der Zeit vom 01.12. bis 29.02. durchgeführt.

Zum Schutz von Brutvögeln der Gebäude und Gehölze werden der Abriss der Gebäude sowie alle Fäll- und Rodungsarbeiten in der Zeit vom 01.09. bis 29.02. vorgenommen. Ist ein Abriss innerhalb der Brutzeit vorgesehen, kann kurz vorher eine Kontrolle auf einen Brutvogelbesatz durchgeführt werden. Sind keine besetzten Nester vorhanden, ist ein Abriss auch in dieser Zeit zulässig.

Bauarbeiten im Bereich der Ruderalflächen/Brachen werden außerhalb der Brutzeit der Offenlandbrüter durchgeführt, d.h. zwischen Ende August und Mitte März. Während der Brutzeit sind Eingriffe nur dann zulässig, wenn kurz vor Beginn der Bauarbeiten durch eine Fachperson ein Brutvorkommen ausgeschlossen werden konnte.

Im April 2017 wurde ein die gesamte ehemalige Kleingartenanlage umspannender Amphibien-Schleusenzaun installiert, der das Eindringen von Amphibien in den Plangeltungsbereich ver-

hindern soll. Die Reparatur / Pflege des Amphibien-Schleusenzauns, der vor Baufeldfreimachung dem Kammmolch das Abwandern jedoch nicht das Zuwandern ermöglicht, ist erforderlich. Abwanderung erfolgt in der Laichzeit (Februar bis Mai).

- Verringerung betriebsbedingter Beeinträchtigungen der Tiere

Störungen lichtmeidender Fledermäuse werden durch den Einsatz von nach unten ausgerichteten, max. 5 m hohen Straßenleuchten mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln minimiert. Eine Abstrahlung in die Grünzüge ist zu vermeiden.

Beleuchtungen an den Außenfassaden werden so nach ihrer Beschaffenheit ausgewählt und platziert, dass die Lichtwirkung eine minimal notwendige Reichweite erreicht.

Bei der Errichtung des Geschosswohnungsbaus werden Niststeine für Fledermäuse und andere Höhlen- und Nistbrüter eingebracht werden.

- Ausgleich betriebsbedingter Beeinträchtigungen der Tiere

Der Ausgleichsbedarf für den Lebensraumverlust für artenschutzrechtlich relevante Fledermäuse, Brutvögel und Amphibien umfasst die Installation von 18 Fledermauskästen und 30 Brutvogelkästen sowie die amphibiengerechte Gestaltung aller Grünflächen innerhalb des Plangeltungsbereichs.

Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden im Bebauungsplan festgelegt.

### **6.2.8 Schutzgut Biologische Vielfalt**

#### a) Ausgangssituation

Die Kleingartenanlagen mit ihren zahlreichen kleineren Biotopstrukturen haben zusammen mit den Wiesen des Lauerhofer Feldes und den umgebenden Gehölzstreifen eine Bedeutung für die biologische Vielfalt, die sich jedoch vor allem auf die Insellage innerhalb des besiedelten Bereichs bezieht. Wesentlich bedeutendere Flächen für die biologische Vielfalt sind die weiter nördlich angrenzenden Flächen des Lauerholzes.

Der Teilbereich westlich der Schlutuper Straße hat mit seiner naturfernen Überprägung keine besonderen Biotop- und Artenpotenziale.

#### b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Wohnbebauung geht die brachliegende Kleingartenanlage verloren. Wegen der Lage des Plangebiets, abseits vorhandener Biotopverbundschwerpunktbereiche und Biotopverbundachsen, ist die bestehende Vernetzung von Lebensräumen nicht betroffen. Die mit dem Vorhaben verbundene Reduzierung der biologischen Vielfalt wird als nicht erheblich eingeschätzt.

#### c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind nicht erforderlich. Mit den vorgesehenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet (Vogel- und Fledermauskästen, amphibiengerechte Gestaltung der Grünflächen) wird in einem gewissen Umfang auch ein multifunktionaler Ausgleich für die biologische Vielfalt erbracht.

## 6.2.9 Schutzgut Landschaft

### a) Ausgangssituation

Die Kleingartenanlage, ihre randlichen Gehölzstreifen und die Wiesen des Lauerhofer Feldes bilden zusammen mit Teilen der westlich der Schlutuper Straße gelegenen Sportplatz- und Kleingartenanlagen eine große und weitgehend grüne Landschaftsinsel innerhalb geschlossener Siedlungsflächen im Osten von Lübeck. Das Landschaftsbild ist hier überwiegend bebauungsfrei und grün geprägt. Es wird daher gemäß Gesamtlandschaftsplan von Lübeck in die Wertstufenklassen hoch und mittel eingestuft.

Die Grünflächen der ehemaligen Kleingärten und der geschützte Landschaftsbestandteil „Lauerhofer Feld“ sind Teil des Grünzuges Brandenbaumer Feld. Südwestlich im Plangebiet verläuft ein weiterer Grünzug, der Teil einer Grün- und Wegeverbindung bis zur Dieselstraße ist. Grünzüge dienen vorwiegend einer lokalen, d.h. wohngebietsnahen Versorgung der Bevölkerung mit Erholungsflächen und haben eine hohe Bedeutung.

### b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der geplanten neuen Wohnsiedlung wird ein größerer Teil der o.g. grünen Landschaftsinsel zu einer bis zu viergeschossig hoch bebauten Siedlungsfläche umgewandelt. Der bisherige nördliche Siedlungsrand östlich der Schlutuper Straße verschiebt sich deutlich nach Norden. Durch die geplante, bis zu viergeschossige Zeilenbebauung parallel zur Schlutuper Straße wird zum öffentlichen Straßenraum der Eindruck einer eher verdichteten Bebauung entstehen, auch wenn im Osten und Süden des neuen Wohngebietes eine eher aufgelockerte Einfamilienhausbebauung geplant ist. Für die geplante verkehrliche Anbindung wird die vorhandene Lücke auf der Ostseite der Linden-Allee vergrößert und eine zusätzliche Lücke auf der Nordseite der Allee geschlagen.

Allerdings geht von den vorhandenen umgebenden Grünstrukturen und straßenseitig von der Linden-Allee eine gewisse Pufferwirkung aus. Der randliche Großbaumbestand im Osten und Süden und der Knick am Nordrand des neuen Wohngebietes bleiben erhalten und binden das neue Wohnquartier landschaftlich ein. Weiterhin wird in der Mitte des neuen Wohnquartiers eine Grünfläche in Nord-Süd-Richtung verlaufen. Für die zu fällenden Linden sieht der Bebauungsplan Neupflanzungen vor, sodass der Allee-Charakter am Standort erhalten bleibt. Das Plangebiet liegt überdies innerhalb des im Regionalplan festgelegten baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets des Oberzentrums Lübeck.

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

### c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Es wird durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zwar zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes kommen, jedoch wird der Eingriff aufgrund der vorhandenen umfänglichen Eingrünung im Norden, Osten und Süden des Plangebietes als nicht erheblich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bewertet. Durch die Ersatzpflanzungen innerhalb der Linden-Al-

lee wird das Ortsbild an der Schlutuper Straße mittel- bis langfristig ebenfalls wieder aufgewertet.

### **6.2.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### **a) Ausgangssituation**

Im Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck ist westlich des Plangebiets ein Abschnitt der Lindenallee an der Schlutuper Straße als kulturhistorischer Landschaftsbestandteil gekennzeichnet.

Ansonsten sind zum derzeitigen Zeitpunkt keine Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet und seinem weiteren Umfeld bekannt.

#### **b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Nach derzeitigem Stand sind von der Planung keine Kultur- und sonstigen Sachgüter betroffen.

#### **c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

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

### **6.2.11 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit**

#### **a) Ausgangssituation**

Der östliche Teil des Plangebiets diene bis zur Aufgabe der Kleingartenanlage überwiegend der Naherholung. Die randlich gelegenen Grünflächen im Plangebiet mit ihren Fuß- und Radwegen sowie einem Rasenspielfeld stehen jedoch weiterhin der öffentlichen Naherholung zur Verfügung. Sie sind Teil des Grünzuges Brandenbaumer Feld, dessen Fuß- und Radwege an die Wege des Grünzuges Marli angebunden sind und im Rahmen der Realisierung des neuen Wohngebietes Kepler-Quartier nahe der Brandenbaumer Landstraße an die Wege des Erholungsgebietes Wakenitz angebunden werden. Darüber hinaus dienen die Kirche St. Philippus und die dortige Kindertagesstätte dem Gemeinwesen.

Die westlich gelegenen Flächen im Plangebiet werden zu einem geringen Teil zum Wohnen (Wohncontainer) genutzt und sind ansonsten ungenutzt.

Flächen und Gebiete, die dem Wohnen und der Naherholung dienen, haben eine hohe Bedeutung für den Menschen.

#### Lärmbelastung

Im Plangebiet bzw. seinem Umfeld bestehen großflächig Lärmvorbelastungen durch Verkehrslärm von der Schlutuper Straße sowie kleinflächig durch Gewerbelärm und Sportlärm.

Verkehrslärm: Die Lärmemissionen von der Schlutuper Straße führen entlang der Straße zu einer großflächigen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 (Beiblatt 1, Schallschutz im Städtebau) von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) für allgemeine Wohngebiete. Davon betroffen sind Gebäude innerhalb des Plangebiets sowie Wohngebäude westlich und östlich des Plangebiets in direkter Nähe zur Schlutuper Straße (bis zu 66 dB(A) tags gemessen, bis zu 58 dB(A) nachts gemessen). Die juristisch anerkannte Schwelle der Gesundheitsgefährdung nach Rechtsprechung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird nicht erreicht.

Gewerbelärm: Von der Tankstelle und der dahinterliegenden Garagenanlage westlich der Schlutuper Straße gehen Lärmemissionen aus. Durch diverse Geräuschquellen werden im Umfeld die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) überschritten. Planungsrelevant sind Überschreitungen tags auf dem für die geplante Pflegeeinrichtung vorgesehenen Grundstücksteil (56 dB(A) tags) sowie nachts im Bereich für das geplante allgemeine Wohngebiet WA 1 (43 dB(A) nachts).

Sportlärm: Der von den nördlich gelegenen Sportplätzen ausgehende Sportlärm erreicht nach derzeitigem Stand keine planungsrelevante Überschreitung der anzuwendenden Richtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A).

### **b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Verkehrslärm: Insbesondere durch die neue Wohnsiedlung ist mit einer Pegelerhöhung um 0,1 bis 0,2 dB an der Schlutuper Straße zu rechnen. Diese Änderungen liegen unterhalb der menschlichen Wahrnehmungsschwelle von ca. 1 dB. Die juristisch anerkannte Schwelle der Gesundheitsgefährdung nach Rechtsprechung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird weiterhin nicht erreicht. Somit ist durch die Planung des neuen Wohnquartiers keine erhebliche Erhöhung des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen zu verzeichnen.

Gewerbelärm und Sportlärm: Eine planungsbedingte Erhöhung der Lärmemissionen von der Tankstelle und der dahinterliegenden Garagenanlage sowie von den benachbarten Sportplätzen erfolgt nicht. Aufgrund der Geräuschemissionen des bestehenden Gewerbes und der geplanten Pflegeeinrichtung sowie der geplanten Quartiersgarage ergeben sich schalltechnische Konflikte im Plangebiet im Sinne der TA Lärm. Auf das Gebäude der geplanten Pflegeeinrichtung werden Eigenlärmimmissionen einwirken, die tags mit 56 dB(A) die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete überschreiten. Auf die geplanten allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 4 und WA 5 werden Lärmemissionen von der Tankstelle und der Quartiersgarage ausgehen, die nachts mit 42 dB(A) die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete überschreiten. Die Sportlärmemissionen der nördlich angrenzenden Sportanlage werden die Richtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete einhalten.

Die juristisch anerkannte Schwelle der Gesundheitsgefährdung nach Rechtsprechung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird insgesamt weiterhin nicht erreicht.

### **c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

- Vermeidung und Verringerung von baubedingten Beeinträchtigungen durch Lärm

Zur Vermeidung von unnötigen Lärmemissionen während der Bauphase kommen nur Baumaschinen und -fahrzeuge zum Einsatz, die dem neuesten Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

- Vermeidung von Verkehrslärmimmissionen

Grundrissorientierung: Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Aufenthaltsräume im Plangebiet den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Passiver Schallschutz: Für alle Schlaf- und Aufenthaltsräume muss ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden:

- (1) Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in Anlage 4a für schutzbedürftige Räume und in Anlage 4b für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt.
- (2) Im gesamten Plangebiet sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann.
- (3) Von den Nr. (1) und (2) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

- Vermeidung von Gewerbelärmimmissionen

Grundrissorientierung: Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Aufenthaltsräume im Plangebiet den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Aufenthaltsräume einer Wohnung bzw. der Pflegeeinrichtung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Verglaste Vorbauten: Durch verglaste Vorbauten vor Fenstern von Aufenthaltsräumen ist sicherzustellen, dass für den Außenbereich insgesamt eine Schallpegelminderung erzielt wird, die es ermöglicht, dass die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm für die jeweilige Gebietseinstufung erreicht wird.

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

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

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

So wurden die Bodenverhältnisse im Plangebiet bereits durch Versiegelungen und Bodenverdichtungen verändert. Die im Bereich der ehemaligen Kfz-Werkstatt östlich der Schlutuper Straße vermuteten lokalen Bodenverunreinigungen erfordern im Hinblick auf die zukünftige Nutzung ggf. eine Sicherung belasteter Bereiche oder eine Entsorgung des betroffenen Bodens. Bestehende Lärmbelastungen durch den Verkehr und die Tankstelle setzen die Lebensraumeignung für die Vogelwelt im vorhandenen Baumbestand und den sonstigen Gehölzstrukturen nahe der Straße herab. Andererseits stellen menschliche Bauten wie die Hütten

und künstlich angelegten Gartenteiche in der ehemaligen Kleingartenanlage grundsätzlich geeignete Lebensraumstrukturen für Fledermäuse oder Amphibien dar.

Für die im Plangebiet zwischen den Schutzgütern bestehenden Wechselbeziehungen und Wirkungen wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Bauvorhaben im Plangebiet keine grundlegend neuen negativen Wechselwirkungen und Verschlechterungen der bestehenden Wechselbeziehungen ausgelöst werden.

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

Im Plangebiet selbst sind keine Natura-2000-Gebiete vorhanden. Ca. 900 m nördlich und 850 m bzw. 1.500 m östlich des Plangebiets liegen Flächen des FFH-Gebietes Nr. 2130-301 „Lauerholz“ und das EU-Vogelschutzgebiet 2031-401 „Traveförde“, die sich teils flächengleich bis zur Trave Mündung erstrecken.

Aufgrund der Entfernungen und der dazwischenliegenden Siedlungsflächen und Verkehrsachsen wird nach derzeitigem Stand davon ausgegangen, dass der Verlust der Kleingartenflächen und die geplante Wohnbebauung nicht zu relevanten Auswirkungen auf diese Natura 2000-Gebiete führen wird.

### **6.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe das ehemalige Kleingartengelände zunächst in seinem jetzigen Zustand und würde sich weiter zur Brachfläche entwickeln. Auch wenn die Kleingartenanlage nicht schon vollständig geräumt worden wäre, wäre hier mit einem fortschreitenden Rückgang der Nutzung zu rechnen, da bereits vor den Planungen zur Wohngebietsentwicklung ein Trend zur Aufgabe von Kleingärten eingetreten ist, wie es die zunehmend hohen Leerstandsdaten in der Anlage seit einigen Jahren gezeigt haben.

Das weitestgehend versiegelte Grundstück Schlutuper Straße 35 im westlichen Teil des Plangebiets würde bei Nichtdurchführung der Planung wegen der Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB zunächst unverändert bleiben und vermutlich weiter für die Unterbringung von Flüchtlingen/ Obdachlosen genutzt werden, solange dieser Standort noch benötigt wird. Für grundlegende bauliche Veränderungen wäre eine Bauleitplanung erforderlich.

### **6.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Bei der Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten im Rahmen der Umweltprüfung sind gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB die Ziele und das räumliche Plangebiet des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Zu prüfen sind mithin allein plankonforme Alternativen, die in Kap. 4 der Begründung des Bauleitplans aufgeführt sind.

Die Planung soll vorrangig der Befriedigung des dringenden Wohnbedarfs in der Hansestadt Lübeck dienen. Im Plangebiet sollen 400 Wohneinheiten in unterschiedlicher Dichte und Höhe realisiert werden, wobei sich die Bebauung in Art, Größe und Strukturierung die umgebende Siedlungsstruktur und das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einfügen sollen. Ökologisch, klimaschützende, lärmschützende und entwässerungstechnische Belange sind zu berücksichtigen. Auf dieser Grundlage war dem Bebauungsplanverfahren ein städtebaulicher Wettbewerb vorgeschaltet, aus dem das hier zugrundeliegende Entwurfskonzept als Sieger hervorgegangen ist (Preisgerichtsprotokoll Städtebaulicher Ideenwettbewerb als kooperatives Gutachterverfahren Neues Wohnquartier Lauerhofer Feld). Insofern wurden anderweitige Planungsmöglichkeit geprüft und das den Zielsetzungen am besten entsprechende Konzept dem Bebauungsplan zugrunde gelegt.

Für den westlichen Teilbereich mit dem Grundstück Schlutuper Straße 35 wären auch eine gewerbliche Nutzung oder eine ergänzende Nutzung zu den angrenzenden Sportplätzen denkbar (z.B. Sporthalle).

### **6.5 Anfälligkeit des durch die Planung ermöglichten Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen / Möglichkeit des Verursachens schwerer Unfälle oder Katastrophen durch das Vorhaben**

Unbeschadet von § 50 Satz 1 BImSchG sind durch die geplante Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete, der Sondergebiete und der Fläche für Gemeinbedarf keine schweren Unfälle oder Katastrophen mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Ein Abgleich mit der vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume S-H erstellten Liste der Betriebsbereiche nach der Störfall-Verordnung in Schleswig-Holstein, (Stand 06.02.2020) hat ergeben, dass sich auch im Umfeld des Vorhabens keine Störfallbetriebe befinden, von denen eine derartige Gefahr für das Plangebiet ausgehen könnte.

### **6.6 Zusätzliche Angaben**

#### **6.6.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Technische Verfahren kamen für die vorliegende Umweltprüfung nicht zur Anwendung. Wesentliche Grundlage für die Zusammenstellung der Informationen bildeten Ortsbegehungen, der Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck, der digitale Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein, der Archäologieatlas Schleswig-Holstein, Informationen der Stadtverwaltung sowie vorhandene Gutachten.

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung bzw. bei der Zusammenstellung der Unterlagen auf.

#### **6.6.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Die sachgerechte Durchführung der im Bebauungsplan festgelegten naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist vom Vorhabenträger im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ggf. unter Zuhilfenahme von Fachgutachtern nachzuweisen. Gleiches gilt für noch zu ergänzende außerhalb des Plangebiets durchzuführende Maßnahmen, die den Eingriffsflächen im Plangebiet des Bebauungsplans zum Ausgleich zugeordnet werden.

Darüber hinaus sind nach bisherigem Kenntnisstand keine weiteren Monitoringmaßnahmen erforderlich.

#### **6.6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Wird ergänzt zum konkreteren Bebauungsplanentwurf für die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

#### **6.6.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes**

*- wird ergänzt im Rahmen des Entwurfs für die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB –*

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

### **7.1 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung**

Die Darstellung der Wohnbauflächen ist die Vorbereitung zur Festsetzung von Wohngebieten im parallelen Bebauungsplanverfahren und dient damit der Schaffung von zusätzlichem dringend benötigtem Wohnraum.

### **7.2 Verkehrliche Auswirkungen**

### **7.3 Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur**

### **7.4 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft**

Auf dem Grundstück Schlutuper Straße 35 westlich des Straßenzuges werden neben der geplanten sozialen Nutzung (Hospiz und Palliativzentrum) auch Grünflächen angelegt, so dass sich der Versiegelungsgrad des Bodens reduzieren wird.

Im östlich Bereich des geplanten Wohnquartiers und des damit verbundenen Ausbaus der Schlutuper Straße ist eine Neuversiegelung durch Erschließungsflächen und Gebäude zu erwarten. Durch die Aufgabe der Kleingartenanlage zugunsten von Wohnbebauung mit Erschließungsflächen wird der Versiegelungsgrad deutlich ansteigen. Die allgemeine Bedeutung der Fläche für den Naturschutz geht verloren. Für den Plangeltungsbereich ergeben sich durch Neuversiegelung entsprechende Eingriffe in den Boden von rund 53.501 m<sup>2</sup>. Diese sind über den Kompensationspool der Hansestadt Lübeck zu ersetzen.

Zu weiteren Auswirkungen der Planung auf die Umwelt einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird auf die diesbezüglichen Darlegungen des Umweltberichtes verwiesen.

#### **7.4.1 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote**

#### **7.4.2 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen**

Durch die geplanten Vorhaben im Plangeltungsbereich werden zusätzlicher Kfz-Verkehr erzeugt mit entsprechender Zunahme des Schadstoffausstoßes und 12 Bäume gefällt mit entsprechendem, jedoch nicht erheblichen Teilverlust der Luftfilterfunktion.

Mit der geplanten Wohnbebauung auf dem ehemaligen Kleingartengelände wird die geringe bioklimatische Ausgleichsfunktion dieser Fläche nicht erheblich beeinträchtigt, da im Wohnbaugelände eine zentrale Grünachse entwickelt wird, die randlichen Grünstreifen mit Großbaumbestand und die östlich angrenzenden Kleingartenanlagen erhalten bleiben und es sich bei den südlich und östlich angrenzenden Siedlungsgebieten um eher lockere Einfamilienhausbebauung handelt.

Eine erhebliche negative Auswirkung auf die Schutzgüter Luft und Klima ist insgesamt nicht zu erwarten.

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

### **8.1 Verfahrensübersicht**

#### Änderungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 19.09.2016 die Einleitung der 127. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld beschlossen.

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

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 06.12.2017 bis einschließlich 20.12.2017 durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung sowie in einer am 06.12.2017 Informationsveranstaltung in den Gemeinderäumen der St. Philippus Kirche über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangzeit sowie in der Informationsveranstaltung bestand zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Während der Informationsveranstaltung und in den eingegangenen Stellungnahmen wurden von Grundstückseigentümern sowie Interessenten der geplanten Bebauung Anregungen zur Planung vorgebracht, dabei wurden keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung geäußert. Das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung kann dem Auswertungsbericht entnommen 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 Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß Baugesetzbuch um eine rein flächenbezogene unverbindliche Darstellung von beabsichtigten Nutzungszuweisungen für Flächen im gesamten Stadtgebiet handelt.

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

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB fand vom 03.12.2018 bis zum 11.01.2019 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.

### Beschluss Entwurfskonzept/ Gebrauchsanweisung

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 03.02.2020 einstimmig dem städtebaulichen Entwurfskonzept mit der Gebrauchsanweisung als Grundlage des Bebauungsplanes 07.32.00 – Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld zugestimmt (VO/2019/08456).

## **8.2 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 8 der Landesverordnung vom 16. März 2015 (GVOBl. S. 96)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. S. 162)

### 8.3 Fachgutachten

Bisher wurden folgende Gutachten erstellt:

- Artenschutzrechtliche Stellungnahme – Ersteinschätzung -, BBS Büro Greuner-Pönicke, Kiel, 08.02.2017
- Schalltechnische Untersuchung, Lärmkontor GmbH Hamburg, 28.03.2018
- Topografisches Aufmaß, Hansestadt Lübeck, Stadtgrün und Verkehr, 18.10.2016
- Klimafunktionskarten mit Planungshinweisen für die Hansestadt Lübeck, Download vom 08.10.2018. <http://www.unv.luebeck.de/klimaschutz/klimafunktionskarten.html>
- Untersuchungen zur orientierenden Altlasten- und Baugrunderkundung, Gutachten Nr. 0912 120, Betriebsgelände des ehemaligen Autohauses Marli, Schlutuper Straße 35 in Lübeck. Sachverständigen-Ring, Lübeck, 08.03.2010

Lübeck, den 26.10.2020

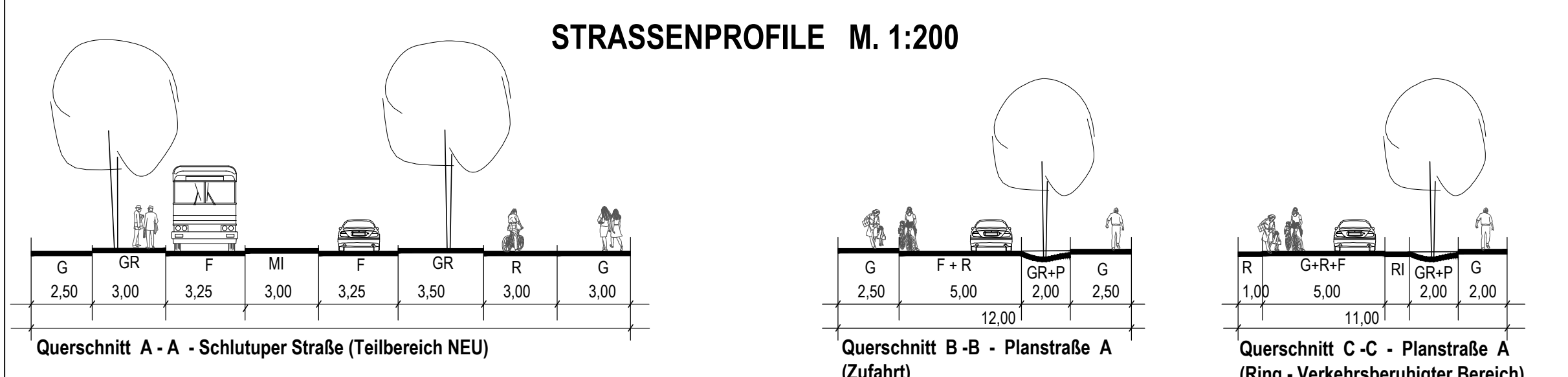
5.610 Bereich Stadtplanung und Bauordnung

5.610.2 / Ly

# 07.32.00 - Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld TEIL A - PLANZEICHNUNG



M. 1 : 1000



Querschnitt A - A - Schlutuper Straße (Teilbereich NEU)  
 Querschnitt B - B - Planstraße A (Zufahrt)  
 Querschnitt C - C - Planstraße A (Ring - Verkehrsberühigter Bereich)

- F = Fahrbahn
- MI = Mittelstreifen/Abbiegestreifen
- G = Gehweg
- R = Radweg
- GR = Grünstreifen/Bäume/Bushalt
- P = Parken
- RI = Rinne von Einfahrten
- R = Randstreifen

## ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauabstandsverordnung (BauAV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786, in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017, BGBl. I S. 1057).

- ### I. FESTSETZUNGEN
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WA 1** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)  
Teilgebiete **WA 1 - WA 15**
  - SO 1** Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung (§ 11 BauNVO)  
Zweckbestimmung:  
**SO 1** - Pflegeeinrichtung  
**SO 2** - Parkhaus
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ 0,3** Grundflächenzahl
  - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)
- o offene Bauweise
  - △ nur Doppelhäuser zulässig
  - △ nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig
  - Baulinie
  - Baugrenze
- Flächen für Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Gemeinbedarf
  - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Kindergarten/Kindertagesstätte
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - Bereich für Fußgänger / Fahrräder / Außengastronomie / Feuerwehr  
Anlieger / Ver- und Entsorgungsträger
  - Geh- und Radwege in Wohngebieten (öffentlich)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
  - Elektrizität
  - Abwasser
  - Vorhalffläche für Wärmespeicher
  - Vorhalffläche für Recycling (Sammelbehälter Glas, Papier)
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
  - Spielplatz
  - Bolzplatz
  - Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung:  
OG 1 = Grünverbinding, Parkanlage, Retentionsfläche
  - Geh- und Radweg in öffentlichen Grünanlagen
  - Private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Flächen zum Anpflanzen von Hecken (1 m breit)
  - Anpflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum (Beispiel)
  - Erhaltung von Einzelbäumen im Straßenraum (Allee - Schlutuper Straße)
- Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz** (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen)
- Sonstige Planzeichen**
- Vorkerhungen für den passiven Schallschutz gem § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Isophone - Linie Verkehr 45 dB(A) nachts - siehe hierzu textl. Festsetzung Nr. 10.1
  - Bereich für Lärmschutzvorkerhungen (Gewerbelärm) an Gebäuden - siehe hierzu textl. Festsetzung Nr.
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - St / GSt Stellplätze / Gemeinschaftstellplätze
  - GMU Gemeinschafts-Müllentsorgungsanlage - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 2.1
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - nach Art oder Maß
  - Mit Geh-(G), Fahr-(F) und / oder Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - G-F-L 1 Geh-Fahr- und/oder Leitungsrechte - G / G-F-L 1 / G-F-L 2 - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr.
  - Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltafärdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 u. Abs. 6 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

- Ⓛ (L) Geschützter Landschaftsbestandteil "Lauerhofer Feld" gem. § 21 Landesnaturschutzgesetz
- Ⓜ (M) Allee (geschützter Teil) gem. § 25 Landesnaturschutzgesetz

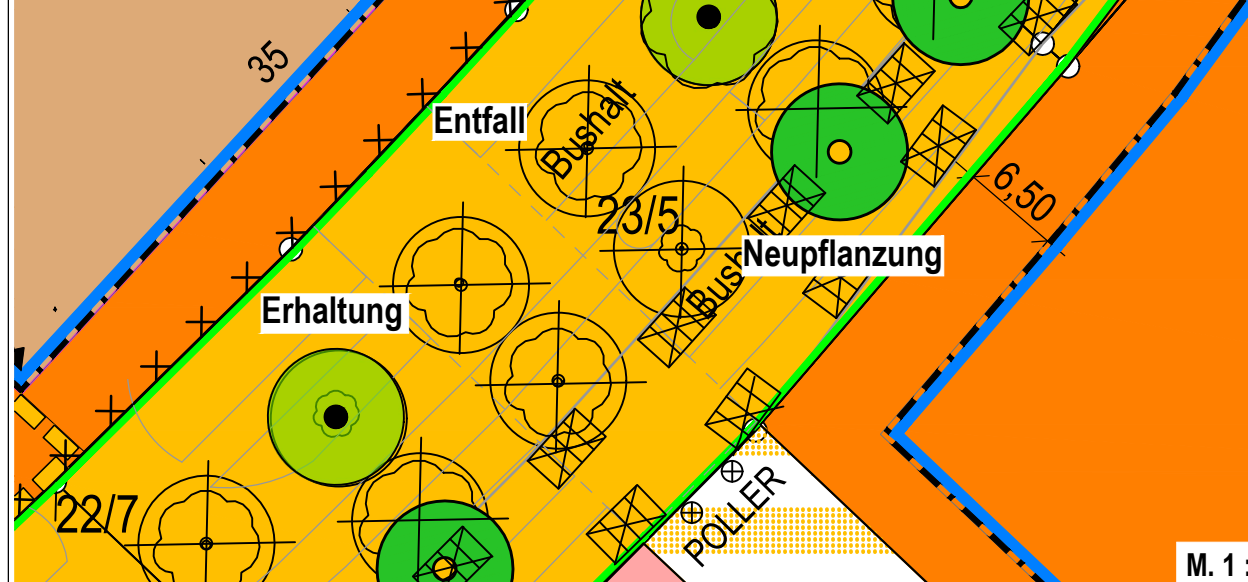
## III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Grundstücksgrenze in Aussicht genommen (Vorschlag)
- 14.00 Bemaßung - Angaben in Meter
- 33 Nummerierung Baufelder
- ⊕ POLLER Absperpoller/Kippfalle
- ⊙ HBP Höhenbezugspunkt
- ⊗ künftige entfallende Einzelbäume
- ⊗ künftige entfallender Bereich aus dem geschützten Landschaftsbestandteil "Lauerhofer Feld"

## IV. PLANGRUNDLAGE

- Flurstücksgrenzen (vorhanden)
- ⊗ künftige entfallende Flurstücksgrenze
- vorhandene Bebauung
- Flurgrenzen
- Flurstücksnummern
- vorhandene Bäume - Bestand

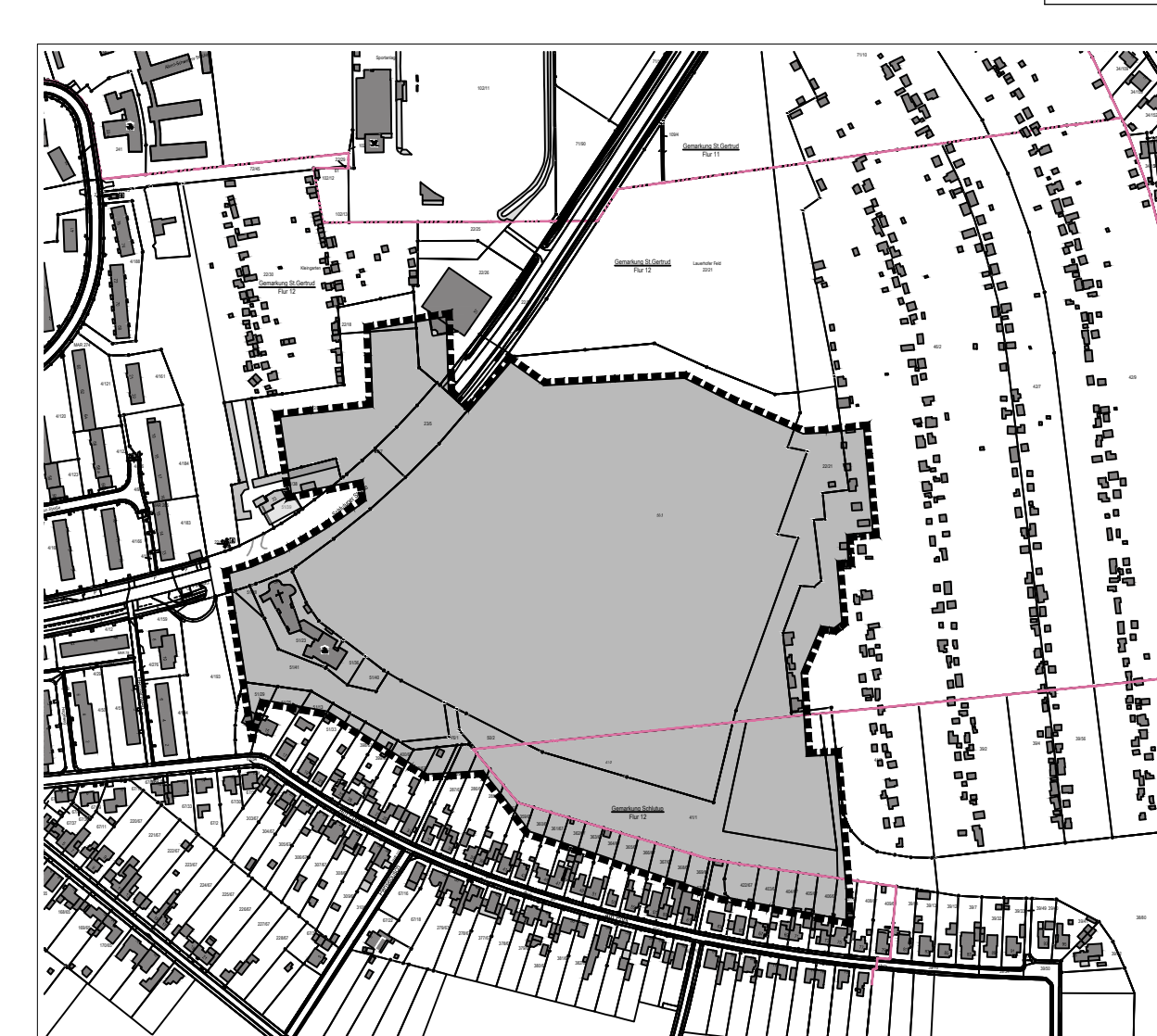
## Schlutuper Straße - Alleebäume



M. 1 : 500

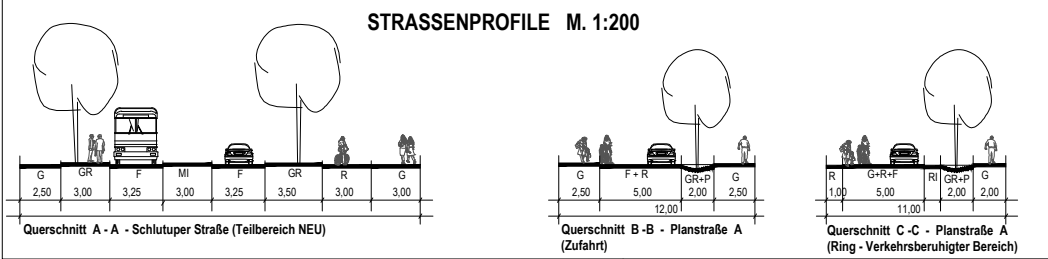
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 9 (4) BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 00.00.2019 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 07.32.00 Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

# SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 07.32.00 SCHLUTUPER STRASSE / LAUERHOFER FELD



Stand des Verfahrens: Entwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3.2 BauGB und förmlicher Behördenbeteiligung gem. § 4.2 BauGB

Hansestadt LÜBECK  
 Der Bürgermeister  
 Fachbereich 5 - Planen und Bauen  
 Bereich 610 - Stadtplanung | Bauordnung

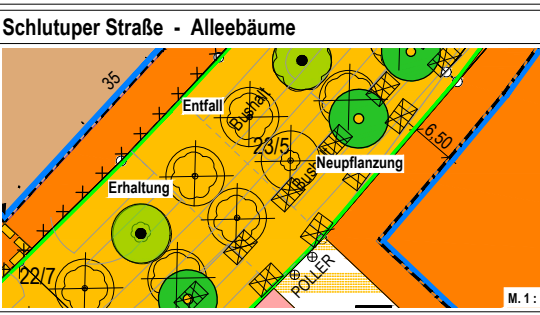


**ZEICHENERKLÄRUNG**

Es gilt die Bauzustandswandlung (BauVVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786, in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planbereichs (PlanzeiVVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017, BGBl. I S. 1057).

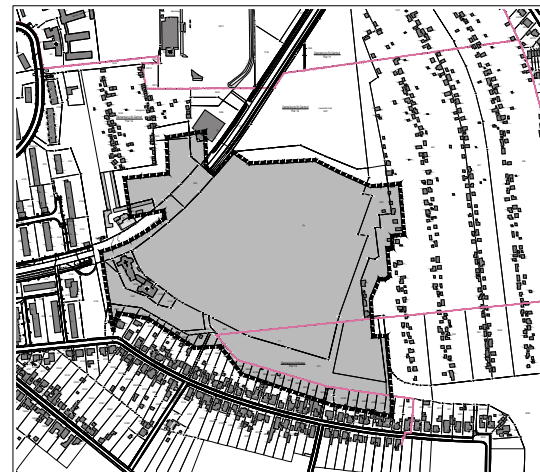
- I. FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauVVO)
- WA 1** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVVO)  
Teilgebiete WA 1 - WA 15
  - SO 1** Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung (§ 11 BauVVO)
- Zweckbestimmung  
 SO 1 - Pflegeeinrichtung  
 SO 2 - Parkhaus
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVVO)
- GRZ 0,3**  
 II Grundflächenzahl  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauVVO)
- offenen Bauweise
  - nur Doppelhäuser zulässig
  - nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig
- Baulinie  
 Baugrenze
- Flächen für Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Gemeinbedarf
  - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Kindergarten/Kindertagesstätte
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - Bereich für Fußgänger / Fahradler / Außengastronomie / Feuerwehr Anlieger / Ver- und Entsorgungsträger
  - Geh- und Radwege in Wohngebieten (öffentlich)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
  - Elektrizität
  - Abwasser
  - Vorhalteleiche für Wärmespeicher
  - Vorhalteleiche für Recycling (Sammelbehälter Glas, Papier)
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
  - Spielplatz
  - Bolzplatz
  - Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung:  
OG 1 = Grünverbund, Parkanlage, Retentionsfläche
  - Geh- und Radweg in öffentlichen Grünanlagen
  - Private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Flächen zum Anpflanzen von Hecken (1 m breit)
  - Anpflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum (Beispiel)
  - Erhaltung von Einzelbäumen im Straßenraum (Allee - Schlutuper Straße)
- Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz** (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen**
- Vorkerfahrungen für den passiven Schallschutz gem § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
 Isophone - Linie Verkehr 45 dB(A) nachts - siehe hierzu textl. Festsetzung Nr. 10.1  
 Bereich für Lärmschutzvorkerfahrungen (Gewerbelärm) an Gebäuden - siehe hierzu textl. Festsetzung Nr. 10.1
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - St / GSt Stellplätze / Gemeinschaftstellplätze
  - GMü Gemeinschafts-Müllsorgungsanlage - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 2.1
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - nach Art oder Maß
  - Mit Geh-(G), Fahr-(F) und / oder Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - G-F-L 1 Geh-Fahr- und/oder Leitungsrechte - G / G-F-L 1 / G-F-L 2 - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 10.1
  - Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 u. Abs. 6 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN**
- Geschützter Landschaftsbestandteil "Lauerhofer Feld" gem. § 21 Landesnaturschutzgesetz
  - Allee (geschützter Teil) gem. § 25 Landesnaturschutzgesetz
- III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- Grundstücksgrenze in Aussicht genommen (Vorschlag)
  - Bemessung - Angaben in Meter
  - Nummerierung Baufelder
  - POLLER Absperropfer/Kippfalle
  - HBP Höhenbezugspunkt
  - künftig entfallende Einzelbäume
  - künftig entfallender Bereich aus dem geschützten Landschaftsbestandteil "Lauerhofer Feld"
- IV. PLANGRUNDLAGE**
- Flurstücksgrenzen (vorhanden)
  - künftig entfallende Flurstücksgrenze
  - vorhandene Bebauung
  - Flurgrenzen
  - Flurstücksummern
  - vorhandene Bäume - Bestand



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 9 (4) BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlußfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 00.00.2019 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 07.32.00 - Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) - erlassen.

**SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK  
 BEBAUUNGSPLAN 07.32.00  
 SCHLUTUPER STRASSE /  
 LAUERHOFER FELD**



Entwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3.2 BauGB und förmlicher Behördenbeteiligung gem. § 4.2 BauGB

Hansestadt LÜBECK  
 Der Bürgermeister  
 Fachbereich 5 - Planen und Bauen  
 Bereich 610 Stadtplanung | Bauordnung

**Bebauungsplan 07.32.00**  
**- Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld -**

**TEIL B - Text**

Entwurf zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB  
und  
zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

**Stand: 26.10.2020**

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA-1 bis WA-15 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 unzulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA-1 bis WA-15 sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.
- 1.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA-2, WA-6, WA-7, WA-8, WA-9, WA-10, WA-11, WA-12, WA-13, WA-14 und WA-15 sind Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.4 In Allgemeinen Wohngebieten WA-12, WA-13 und WA-14 sind Räume für freie Berufe nur ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.5 Im Sonstigen Sondergebiet mit der Bezeichnung SO-1 wird die Nutzung „Zentrum für Hospizarbeit und Palliativmedizin“ festgesetzt, zulässig sind Patientenzimmer, bzw. Bettenplätze und dafür notwendige Räume für die medizinische Betreuung sowie Aufenthaltsräume für Patienten und Besucher und Büros für die Verwaltung sowie Seminar- und Veranstaltungsräume, die im Zusammenhang mit der Hospiz- und palliativmedizinischen Arbeit stehen. (§ 1 Abs.3, § 11 Abs. 2 BauNVO)
- 1.6 Im sonstigen Sondergebiet mit der Bezeichnung SO-2 wird die Nutzung Parkhaus festgesetzt, zulässig sind Park- und Stellplätze, Lagerräume für das ausschließlich dem Quartier zugeordnete Postdepot sowie mit der Nutzung verbundene Verwaltungs-, Büro- und Technikräume.
- 1.7 Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchliche Einrichtungen“ sind Einrichtungen für seelsorgerische, soziale und kulturelle Zwecke zulässig.
- 1.8 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte ist eine Kindertagesstätte sowie ausnahmsweise untergeordnet Einrichtungen für soziale und kulturelle Zwecke zulässig.
- 1.9 In der öffentlichen Grünanlage mit der Bezeichnung ÖG 1 sind auch Anlagen zur Regenwasserbeseitigung zu lässig

**2 Nebenanlagen**

- 2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA-1, WA-3, WA-4, WA-5, WA-8, WA-9, WA-10, WA-12, WA-13 und WA-14 sind Müllabstellanlagen außerhalb der für Müllsammelplätze festgesetzten Flächen unzulässig.

- 2.2 In den allgemeinen Wohngebieten ist innerhalb der privaten Erholungsgärten je Garten (nur) ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 10 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.

### **3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 3.1 Innerhalb der Wohngebiete WA-1 bis WA-15 sowie des Sondergebietes SO-2 und der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten/Kindertagesstätte ist der Bau von Kellergeschossen nicht zulässig.  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)

- 3.2 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA-12, WA-13 und WA-14 darf die GRZ für Grundstücke ohne Grenzabstand (Mittelhaustypen) um bis zum Wert 0,5 überschritten werden. Die Breite der einzelnen Grundstücke bzw. Reihenhäuser muss mindestens 6,0 m betragen. (§17 (2) BauNVO)

- 3.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA-1 darf die in der Baunutzungsverordnung § 17 genannte Obergrenze der GRZ um bis zum Wert 0,5 und die GFZ bis zum Wert 1,6 überschritten werden. (§17 (2) BauNVO)

- 3.4 In den allgemeinen Wohngebieten innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Nichtvollgeschosse als Staffelgeschosse oberhalb des obersten zulässigen Geschosses nur auf den folgenden Bauflächen zulässig:

Im allgemeinen Wohngebiet WA-1 ist oberhalb der Gebäude(teile) deren Geschosshöhe auf maximal III Vollgeschosse festgesetzt ist, ein zusätzliches Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss zulässig. Die Außenwände der Staffelgeschosse müssen nach Süden bzw. Osten an der Gebäudelängsseite um mindestens 2 m hinter der Dachattika des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten.

In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA-3, WA-4 und WA-5 ist oberhalb der Gebäude(teile) deren Geschosshöhe auf maximal III Vollgeschosse festgesetzt ist, ein zusätzliches Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss zulässig. Die Außenwände der Staffelgeschosse müssen nach Süden bzw. Westen an der Gebäudelängsseite um mindestens 2 m hinter der Dachattika des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten.

In den allgemeinen Wohngebieten WA-8, WA-9 und WA-10 ist oberhalb der Gebäude(teile) deren Geschosshöhe auf maximal II Vollgeschosse festgesetzt ist, ein zusätzliches Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss zulässig. Die Außenwände der Staffelgeschosse müssen nach Süden um mindestens 2 m hinter der Dachattika des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten.

In den allgemeinen Wohngebieten WA-2, WA-7 und WA-11 ist oberhalb des maximal zulässigen Vollgeschosses, ein zusätzliches Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss zulässig. Die Außenwände der Staffelgeschosse müssen nach Süden um mindestens 2 m hinter der Dachattika des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten. Auf allen anderen Bauflächen sind Nichtvollgeschosse unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

- 3.5 Die Geschoßfläche ist 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.

- 3.6 Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind in einem Abstand von weniger als 20,0 m von der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs unzulässig.

#### **4 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)**

- 4.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA-12, WA-13 und WA-14 ist maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte bzw. Reihenhaus zulässig.
- 4.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA-2, WA-6, WA-7, WA-11 und WA-15 sind maximal zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig.

#### **5 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen (§ 12 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)**

- 5.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA-1, WA-3, WA-4, WA-5, sowie der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte sind Stellplätze nur innerhalb der Quartiersgarage zulässig.
- 5.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA-8, WA-9, WA-10, WA-12, WA-13 und WA-14 sind Stellplätze nur innerhalb der zugeordneten Sammelstellplatzanlage zulässig.
- 5.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA-2, WA-6, WA-7, WA-11 und WA-15 ist maximal ein Stellplatz je Doppelhaushälfte auf dem Grundstück zulässig.
- 5.4 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pflegeeinrichtungen sind maximal 40 Stellplätze für Patienten, Beschäftigte und Besuche zulässig.
- 5.5 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkhaus dürfen nur Stellplätze und Parkplätze untergebracht werden, die im Zusammenhang mit den im gesamten Bebauungsplangebiet zulässigen Nutzungen stehen sowie ausnahmsweise Stellplätze für die Sportnutzung auf dem Grundstück Schlutuper Straße 37.

#### **6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

- 6.1 Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Bezeichnung GFL-1 ist mit einem Gehrecht und einem Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der anliegenden Grundstücke und der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten.
- 6.2 Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Bezeichnung GFL-2 ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Bei der Ausführung des Gehrechtes können geringfügige Abweichungen von der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche bis zu einem Maß von 3,0 m zugelassen werden. Er muss jedoch an den vorhandenen Weg der Kleingartenanlage anschließen.

#### **7 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**

- 7.1 Anstelle von Gemeinschaftsstellplätzen können auch überdachte Gemeinschaftsstellplätze als Carports errichtet werden. Dies betrifft jeweils nur die gesamte Anlage.
- 7.2 Die Flächen G-Abfall sind Gemeinschaftsauffstellflächen nur für unterirdische Abfall- und Wertstoffbehälter. Außerhalb dieser Fläche sind in den Wohngebieten mit der Bezeichnung WA-1, WA-3, WA-4, WA-5, WA-8, WA-9, WA-10, WA-12, WA-13 und WA-14 Auffstellflächen für Müll- und Wertstoffbehälter unzulässig.

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

- 8.1 Auf den Baugrundstücken innerhalb der allgemeinen Wohngebiete mit der Bezeichnung WA-1, WA-3, WA-4, WA-5, WA-8, WA-9 und WA-10 ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen (*Pflanzliste Obstgehölze; Vogelkirsche, Knorpelkirsche, Herzkirsche oder Baumhasel*).
- 8.2 Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind an der Schlutuper Straße mindesten 16 Alleebäume (*Tilia Cordata*) mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
- 8.3 Im Straßenraum der geplanten Ringstraße sind mindestens 17 großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
- 8.4 An der nördlichen Grundstücksgrenze der allgemeinen Wohngebiete WA-6 und WA-15 ist eine min. 1,20 m hohe Hecken aus heimischen Laubhölzern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.5 Die gemeinschaftlichen Stellplatzanlagen sind von mind. 1,20 m hohen Hecken aus heimischen Laubgehölzen einzufassen. Für Zufahrten und Zugänge darf die Hecke auf maximal 4 m Länge unterbrochen werden. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
- 8.6 Die Müllsammelplätze sind an mind. 3 Seiten von mind. 1,20 m hohen Hecken aus heimischen Laubhölzern einzufassen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
- 8.7 In den allgemeinen Wohngebieten WA-1 bis WA-15 und in den Sondergebieten SO-1 und SO-2 sind Dachflächen des jeweils obersten Geschosses als Retentionsgründächer auszubilden und mit einem 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau und einem künstlichen Stauraum für Regenwasser zu versehen und intensiv zu begrünen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen, die der Belichtung, Be- und Entlüftung dienen, abgesehen werden. (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)
- 8.8 Die Wandflächen der Quartiersgarage sind an mind. zwei Seiten durch geeignete Bepflanzung zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

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

- 9.1 Die Ausgleichsfläche an der Grinau aus dem Kompensationspool der Hansestadt Lübeck mit dem Entwicklungszielen mesophiles Extensivgrünland, Sukzession und Gehölz in der Gemarkung Niendorf Moorgarten, Flur 4, Flurstück 10, 41 tlw. und 41/11 tlw. und Flur 5, Flurstücke 8/1, 8/2, 41 und 45 tlw. wird dem geplanten Wohnquartier zugeordnet.
- 9.2 Oberirdische Park- und Stellplätze sowie die Zuwegungen auf den Baugrundstücken sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Verguss von Fugen, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
- 9.3 Zur Aufnahme von Regenwasser, zur Begrünung und Gliederung sind innerhalb der Verkehrsfläche auf 50 m Länge mind. ein Retentionstiefbeet vorzusehen. Die Tiefbeete sind so anzulegen, dass ein Befahren nicht möglich ist.

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

- 10.1 Durch eine geeignete Grundrissgestaltung sind die Aufenthaltsräume der allgemeinen Wohngebiete innerhalb des Bereiches zwischen der Schlutuper Straße und der in der Planzeichnung dargestellten Isophone-Linie mit Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags / und 45 dB(A) nachts den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wo dies durch die Gebäudestruktur nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind dabei wie Schlafräume zu betrachten.

Für Aufenthaltsräume sowie Wohn- und Schlafräume, die nicht an einer lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert werden können, sind folgende bauliche Maßnahmen an der Gebäudehülle zu treffen:

Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in Anlage 4a für schutzbedürftige Räume und in Anlage 4b für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt.

Schlafräume deren Außenbauteile mit einer Luftschalldämmung ausgestattet werden müssen, sind mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen, falls der notwendige Luftaustausch nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

- 10.2 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA-1, WA-4 und WA-5 ist an den gekennzeichneten Fassaden mit Überschreitungen des Richtwertes der TA-Lärm von 40 dB(A) nachts durch eine geeignete Grundrissgestaltung sicherzustellen, dass dort keine Schlafräume angeordnet werden. Schlafräume sind somit nur an den lärmabgewandten Gebäudeseiten zulässig. Sollte eine Anordnung aller Aufenthaltsräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Seiten nicht möglich sein, sind ausnahmsweise zur Sicherung des Schutzanspruches verglaste Vorbauten vor den Fenstern der Schlafräume auszuführen.

- 10.3 Innerhalb des Sondergebietes mit der Bezeichnung SO-1 – Pflegeeinrichtung sind aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts durch eine geeignete Grundrissgestaltung die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern dies durch die Gebäudestruktur nicht möglich ist, sind vorrangig Patientenzimmer den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

Für Aufenthaltsräume die nicht an einer lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert werden können, sind folgende bauliche Maßnahme an der Gebäudehülle zu treffen.

Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in Anlage 4a für schutzbedürftige Räume und in Anlage 4b für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden

können, festgesetzt.

Schlafräume bzw. Patientenzimmer sind mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen, falls der notwendige Luftaustausch nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

- 10.4 Innerhalb des Sondergebietes mit der Bezeichnung SO-1 – Pflegeeinrichtung - ist die südliche zur Tankstelle orientierte Fassade durch verglaste Elemente vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass für den Außenbereich insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die die Einhaltung der Richtwerte der TA-Lärm analog eines allgemeinen Wohngebietes ermöglicht.
- 10.5 Die Außenfassaden innerhalb des Sondergebietes mit der Bezeichnung SO-2 – Quartiersgarage sind aus Schallschutzgründen zu den südlich und westlich gelegenen Wohngebäuden mit einer mindestens zu 60 % geschlossenen flächigen Verkleidung zu versehen. Außerdem ist das Gebäude der Quartiersgarage zu überdachen.

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

### **1 Gebäudegestaltung und Dachaufbauten**

- 1.1 Die Hausfassaden innerhalb der allgemeine Wohngebiete sind in hellen Farben des Farbspektrums rotbraun bis gelb und weiß bis grau auszuführen.

### **2 Einzäunung**

- 2.1 Einzäunungen im Plangeltungsbereich dürfen maximal eine Höhe von 1,50 m aufweisen und müssen als Hecken aus heimischen Laubgehölzen ausgeführt werden, an deren Innenseite ein Maschendrahtzaun errichtet werden darf.

### **3 Werbeanlagen**

- 3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 3.2 Werbeanlagen sind zum öffentlichen Raum hin nach Lage, Größe, Form und Material so zu wählen, dass die architektonische Gestaltung der Fassaden ergänzt wird.
- 3.3 Werbeanlagen dürfen nur soweit in Erscheinung treten, dass das Straßenbild nicht gestört wird.
- 3.4 Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist so auszuführen, dass sie sich dem Umgebungslicht (öffentliche Beleuchtung) nach ihrer Beleuchtungsstärke unterordnet.

## **III. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN**

### **1 Ersatz des Bebauungsplanes 07.08.00 – An der Medebek -**

- 1.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes 07.08.00 – An der Medebek – außer Kraft.

#### IV. HINWEISE

- A Bauzeitenregelung Naturschutz  
Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchgeführt werden.
- B Bauzeitenregelung Fledermäuse  
Zum Schutz von Fledermäusen der Gebäude und Gehölze werden der Abriss der Gebäude sowie alle Fäll- und Rodungsarbeiten in der Zeit vom 01.12. bis 29.02. durchgeführt.
- C Bauzeitenregelung Brutvögel  
Zum Schutz von Brutvögeln der Gebäude und Gehölze werden der Abriss der Gebäude sowie alle Fäll- und Rodungsarbeiten in der Zeit vom 01.09. bis 29.02. vorgenommen. Ist ein Abriss innerhalb der Brutzeit vorgesehen, kann kurz vorher eine Kontrolle auf einen Brutvogelbesatz durchgeführt werden. Sind keine besetzten Nester vorhanden, ist ein Abriss auch in dieser Zeit zulässig.
- D Bauzeitenregelung Offenlandbrüter  
Bauarbeiten im Bereich der Ruderalflächen/Brachen werden außerhalb der Brutzeit der Offenlandbrüter durchgeführt, d.h. zwischen Ende August und Mitte März. Während der Brutzeit sind Eingriffe nur dann zulässig, wenn kurz vor Beginn der Bauarbeiten durch eine Fachperson ein Brutvorkommen ausgeschlossen werden konnte.
- E Mutterboden  
Die anfallenden Mengen an Erdaushub 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.
- F Bodenbeschaffenheit  
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).
- G Bodenverdichtung  
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.
- H Richtfunktrasse  
Über den Plangeltungsbereich verläuft eine Richtfunktrasse. Die Platzierung von Baukränen, die in die Fresnelzone von > 15,0 m über Gelände hineinreichen ist mit der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG abzustimmen.

- I Vor Bodeneingriffen im Plangeltungsbereich sind bauvorbereitende oder baubegleitende archäologische Prospektionen durchzuführen, die die historische Relevanz überprüfen. Bei entsprechend zu erwartender Befundlage werden archäologische Grabungen gemäß Denkmalschutzgesetz S-H durchgeführt. Vor Bodeneingriffen ist die Obere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

*(Alle in den textlichen Festsetzungen genannten DIN- Vorschriften können bei der Stadtverwaltung zu den allgemeinen Dienststunden kostenlos eingesehen werden.)*

## BEGRÜNDUNG

zum

### Bebauungsplan 07.32.00 – Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld –

Entwurf zur förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB  
und  
zur förmlichen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Fassung vom 20.10.2020



Hansstadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	5
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	5
2.	Ausgangssituation	6
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	6
2.2	Natur und Umwelt	7
2.3	Bisheriges Planungsrecht	11
3.	Übergeordnete Planungen	12
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	12
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	12
3.3	Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck	12
3.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	12
3.5	Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030	12
3.6	Wohnungsmarktkonzept 2013 / Wohnungsmarktbericht 2017	13
3.7	Stadtentwicklung	14
3.8	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept	15
4.	Ziele und Zwecke der Planung	15
4.1	Städtebauliches Entwurfskonzept	15
5.	Inhalt der Planung	16
5.1	Flächenbilanz	16
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	16
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	16
5.2.2	Nebenanlagen	17
5.2.3	Maß der baulichen Nutzung	17
5.2.4	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	18
5.3	Erschließung	18
5.3.1	Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	18
5.3.2	Innere Erschließung	18
5.3.3	Stellplätze, Parkplätze, Fahrradstellplätze	19
5.3.4	Öffentlicher Platz	19
5.3.5	Öffentliche Widmung der Verkehrsflächen	19
5.3.6	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	20
5.3.7	Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer	20
5.3.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	20
5.3.9	Durchführung der Erschließungsmaßnahmen	20
5.4	Ver- und Entsorgung	20
5.4.1	Energieversorgung	20
5.4.2	Schmutzwasserentsorgung	22

5.4.3	Regenwasserbehandlung	22
5.4.4	Löschwasserversorgung	24
5.4.5	Müllentsorgung	24
5.5	Grün, Natur und Landschaft	25
5.5.1	Grünflächen	25
5.5.2	Pflanz- und Erhaltungsbindung	25
5.5.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
5.6	Schallschutzmaßnahmen	26
5.6.1	Verkehrslärm	26
5.6.2	Gewerbelärm	27
5.6.3	Sportlärm	27
5.7	Gestaltung	27
5.7.1	Werbeanlagen	27
5.8	Kennzeichnungen	28
5.9	Nachrichtliche Übernahmen	28
5.10	Hinweise	28
6.	Umweltbericht	28
6.1	Vorbemerkungen	28
6.1.1	Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Inhalte der Bauleitplanung	28
6.1.2	Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes	29
6.1.3	Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen	31
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	31
6.2.1	Schutzgut Boden	31
6.2.2	Schutzgut Fläche	34
6.2.3	Schutzgut Wasser	35
6.2.4	Schutzgut Luft	36
6.2.5	Schutzgut Klima	36
6.2.6	Schutzgut Pflanzen	37
6.2.7	Schutzgut Tiere	38
6.2.8	Schutzgut Biologische Vielfalt	40
6.2.9	Schutzgut Landschaft	41
6.2.10	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	42
6.2.11	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit	42
6.2.12	Wechselbeziehungen und -wirkungen zwischen den Schutzgütern	44
6.2.13	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	45
6.3	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	45
6.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	45
6.5	Anfälligkeit des durch die Planung ermöglichten Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen / Möglichkeit des Verursachens schwerer Unfälle oder Katastrophen durch das Vorhaben	46
6.6	Zusätzliche Angaben	46
6.6.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	46

6.6.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	46
6.6.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	47
7.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	47
7.1	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung	47
7.2	Wohnfolgebedarfe	47
7.2.1	Soziale Infrastruktur	47
7.3	Verkehrliche Auswirkungen	48
7.4	Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur	48
7.5	Auswirkungen auf Natur und Umwelt	48
7.5.1	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	49
7.5.2	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	50
7.5.3	Berücksichtigung des Hochwasserschutzes	50
7.6	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	50
8.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	51
9.	Finanzielle Auswirkungen	51
9.1	Ausgaben (Kosten und Finanzierung)	51
9.2	Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe)	51
10.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	52
10.1	Verfahrensübersicht	52
10.2	Rechtsgrundlagen	53
10.3	Fachgutachten	53

## **1. Einleitung**

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

Das Plangebiet liegt etwa 2,5 km östlich der Lübecker Altstadtinsel im Stadtteil St. Gertrud, Stadtbezirk Marli / Brandenbaum. Es umfasst die Flächen der Kleingartenanlage Lauerholz, Gartenfeld 1 nördlich der St. Philippus Kirche und die Grundstücke Schlutuper Straße 35 (Flurstücke 22/7, 22/18, 22/21 tlw., 22/22, 22/27 tlw., 22/28, 23/5, 50/2, 50/3, 51/12, 51/23, 51/36, 51/40, 51/41, 76/1 und 584/12 tlw. aus Flur 12 der Gemarkung St. Gertrud und die Flurstücke 41/1 tlw. und 41/3 aus Flur 12 der Gemarkung Schlutup).

Begrenzt wird das ca. 13 ha große Plangebiet im Norden durch den geschützten Landschaftsbestandteil Lauerhofer Feld sowie im Nordwesten durch die jenseits der Schlutuper Straße gelegene Sportanlage des Turn- und Sportvereines von 1893 e.V., im Osten durch die verbleibenden Flächen der Kleingartenanlage Lauerhof, im Süden durch die Gärten der Wohnbebauung an der Straße Am Pohl und im Westen durch die Kleingartenanlage zwischen dem Grünzug in Verbindung zur Albert-Schweitzer-Schule und den Tennisplätzen des TUS Lübeck und dem Tankstellengrundstück.

Der räumliche Geltungsbereich der 127. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht im Prinzip dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 07.32.00 - Schlutuper Straße/ Kleingartenanlage – Lauerhof, allerdings sind die umgebenden Grünflächen ausgenommen, da sie bereits als Grünflächen im gültigen Flächennutzungsplan dargestellt sind.

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

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die vorgesehene Entwicklung von Wohngebieten. Das Plangebiet ist hinsichtlich seiner siedlungsstrukturell günstigen Lage und der guten infrastrukturellen Ausstattung für eine Flächenentwicklung zu Gunsten von Wohnungsbau hervorragend geeignet. Die Realisierbarkeit kann als gut bewertet werden. Um dem ermittelten Wohnungsbedarf aus dem Wohnungsmarktkonzept 2013 bzw. dem Wohnungsmarktbericht 2017 Rechnung zu tragen, sollen die Flächen als Wohnbauflächen entwickelt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes sind erforderlich, da der Bereich der geplanten Wohnnutzung im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt und die beabsichtigten Vorhaben somit nach geltendem Planungsrecht nicht genehmigungsfähig sind.

### **1.3 Planungsrechtliches Verfahren**

Der Bebauungsplan 07.32.00 - Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld - soll als qualifizierter Bebauungsplan im Normalverfahren mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aufgestellt werden.

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes 07.32.00 Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld geändert.

## **2. Ausgangssituation**

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

#### **Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)**

Der Bebauungsplan umfasst zum einen den Teilbereich der Kleingartenanlage Lauerhof östlich der Schlutuper Straße und zum anderen die Flächen des ehemaligen Autohauses Kittner westlich der Schlutuper Straße.

#### **Bereich östlich der Schlutuper Straße / Kleingartenanlage Lauerhof – Feld 1 -**

Die Fläche wurde bisher als Kleingarten, Feld 1 der Anlage des Kleingartenvereins Lauerhof e.V. genutzt (KGV). Der KGV verzeichnet seit einigen Jahren eine hohe Leerstandsrate, aufgrund dessen wurde mit der Stadt, dem KGV und dem Kreisverband der Kleingärtner die Auflösung eines rund 8 ha großen Teils (Feld 1) der Kleingartenanlage vereinbart. Die noch in diesem Teil der Anlage verbliebenen Pächter konnten auf Wunsch in andere Teile umziehen. Für die aufzugebenden Gärten erhielten die Pächter eine Entschädigung nach den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes. Die geräumte Fläche wurde bereits an die Stadt zurückgegeben und soll künftig für Wohnungsbau genutzt werden. Die Rücknahme des Feldes 1 der Kleingartenanlage Lauerhof wurde am 28.04.2016 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossen (VO/2016/03494). Südöstlich des Gartenfeldes 1 der Kleingartenanlage befindet sich ein öffentlicher Ballspielplatz in Verwaltung des Bereiches Stadtgrün und Verkehr. Der Platz ist sehr beliebt und der einzige im Bezirk zwischen Schlutuper Straße, Brandenbaumer Landstraße und der Edelsteinsiedlung. Der Platz soll im Bebauungsplan gesichert werden.

Die gesamte Kleingartenanlage ist nördlich, östlich und südlich von Einfamilienhausbebauung eingefasst.

#### **St. Philippus-Kirche**

Das Plangebiet umfasst die St. Philippus-Kirche, im Allgemeinen auch „Seehundskirche“ genannt mit Gemeindehaus und angegliederter Kindertagesstätte. Sie wurde 1956 vom Architekten Gerhard Langmaack gebaut. Die Kirche ist mit ihrem höchsten Firstpunkt und dem hohen Dachreiter mit den vergoldeten Kugeln und dem Kreuz direkt in der Biegung der Schlutuper Straße städtebaulich prägend.

#### **Bereich westlich der Schlutuper Straße**

Das Gebiet befindet sich außerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur und wurde bisher gewerblich durch das Autohaus Kittner als Werkstatt und Verkaufsraum genutzt. Inzwischen sind die Gebäude abgerissen und die Fläche dient aktuell der Unterbringung von Obdachlosen in Form von mobilen zweigeschossigen Wohncontainern. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich eine in Betrieb befindliche Tankstelle, eine Autowaschstraße sowie ein Garagenhof. Westlich davon, durch einen 30 m breiten Grünzug getrennt, grenzt das Wohnsiedlungsgebiet Marli mit Geschosswohnungsbauten in dreigeschossiger Zeilenbauweise an.

#### **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Schlutuper Straße, die im weiteren Verlauf die Lübecker Altstadtinsel mit der Bundesstraße B 104 Richtung Schlutup verbindet. Es handelt sich um eine Hauptverkehrsstraße mit einem entsprechenden Verkehrsaufkommen. Der Ausbaustandard der Schlutuper Straße entspricht im Bereich des Plangebietes

nicht dem einer innerörtlichen Erschließungsstraße und soll im Zuge der Entwicklung der geplanten Wohnbaugebiete ertüchtigt werden. Es ist insbesondere eine Verbesserung der Fuß- und Radwegführung erforderlich.

### **ÖPNV-Anbindung**

Durch die Bushaltestellen in der Schlutuper Straße ist das Plangebiet hervorragend an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des aktuellen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

### **Entwässerung**

Die schmutzwassertechnische Erschließung für das Gebiet ist über die vorhandenen Schmutzwasserleitungen in der Schlutuper Straße möglich. Kann der Anschluss nicht im Freigefälle erfolgen, so ist eine Pumpstation erforderlich.

Das Planungsgebiet befindet sich im Quellgebiet der Medebek. Um den Bach, der in seinem weiteren Verlauf in die Trave mündet, nicht weiter stofflich zu belasten, scheidet sie als Vorfluter aus der weiteren Planung aus.

Das Bebauungsgebiet grenzt weiter an den GLB Lauerhofer Feld. Hierbei handelt es sich um ein extensiv bewirtschaftetes Feuchtgrünland. Dementsprechend ist von oberflächennahen Grundwasserständen auszugehen, was auch die Bohrungen des Baugrundgutachtens bestätigen.

Es ist anzunehmen, dass das oberflächennahe Grundwasser im Erschließungsgebiet nach längeren Niederschlagsphasen um mehrere Dezimeter ansteigen kann und somit ohne bauliche Maßnahmen keine Versickerung in dem Gebiet möglich ist.

Die bereits vorhandene Regenwasserleitung, welche in der Schlutuper Straße liegt, ist nicht ausreichend für das gesamte B-Plangebiet dimensioniert. Daher kann nur das anfallende Regenwasser vom Teilgebiet westlich der Schlutuper Straße in die vorhandene Kanalisation eingeleitet werden. Dementsprechend wird im Regenwasser-Bewirtschaftungskonzept auf den östlich der Schlutuper Straße gelegenen Teil des Planungsgebietes eingegangen. Jegliches Regenwasser welches hier anfällt, soll in dem Gebiet versickert werden. Die öffentlichen Flächen sollen an eine zentrale Versickerungsanlage angeschlossen werden. Für die privaten Grundstücke ist für die Grundstücksentwässerung eine dezentrale Versickerung auf den einzelnen Grundstücken z.B. durch eine Rigolen Versickerung angedacht.

Für die Erschließung des Gebietes ist eine Zustimmung der Wasserbehörde erforderlich, da das Entwässerungsnetz östlich der Kanalstraße noch nicht getrennt ist und ein Verschlechterungsverbot gilt.

## **2.2 Natur und Umwelt**

### **Topographie**

#### **Bereich östlich der Schlutuper Straße / Kleingartenanlage Lauerhof**

Das Gelände weist östlich der Schlutuper Straße ein leichtes nord-süd Gefälle mit einem Höhenunterschied von 4,5 m zwischen den Geländeoberkanten auf.

#### **Bereich westlich der Schlutuper Straße**

Die Topographie ist eben. Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 12 m üNNH.

Aufgrund der Höhenlage liegen beide Bereiche des Plangebietes nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten der Trave, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu berücksichtigen sind.

### **Vegetationsbestand**

#### **Bereich westlich der Schlutuper Straße**

Das Grundstück weist keinen Grünbestand auf und ist nahezu komplett versiegelt.

#### **Bereich östlich der Schlutuper Straße / Kleingartenanlage Lauerhof**

Das Grundstück ist durch Gehölzpflanzungen eingefasst, der Gehölzstreifen, der südlich innerhalb des Geltungsbereiches verläuft, weist eine Breite von etwa 30 m auf und ist größtenteils mit hochgewachsenen Nadelbäumen bepflanzt. Nördlich an das Gebiet grenzt die Grünfläche Lauerhofer Feld an, ein nach § 21 Landesnaturschutzgesetz geschützter Landschaftsbestandteil. Dazu zählt auch ein Grünstreifen direkt neben der Schlutuper Straße, der im weiteren Verfahren aus dem geschützten Landschaftsbestandteil entlassen werden soll, zugunsten der erforderlichen Verbesserung des Fuß- und Radwegesführung (siehe Anlage 1). Zum geschützten Landschaftsbestandteil ist ein Schutzstreifen bis zu den geplanten Baugrundstücken von min. 10 m vorzusehen. Zwischen der Kleingartenanlage und dem geschützten Landschaftsbestandteil befindet sich ein gem. § 21 LNatSchG geschützter Knick. Die Kleingärten sind aufgegeben und mit Zier- und Nutzsträuchern sowie Obstbäumen bewachsen. Großkronige Bäume sind auf den Gartenparzellen nicht vorhanden.

### **Landschaftsbild und Erholung**

Die Grünflächen der Kleingartenanlage und der geschützte Landschaftsbestandteil sind Teil des Grünzuges Brandenbaumer Feld, der seine Fortsetzung im Grünzug Marli findet und eine Zäsur zwischen den Wohnsiedlungen Brandenbaum und der Edelsteinsiedlung bildet. Südwestlich im Geltungsbereich verläuft ein weiterer Grünzug, der Teil einer Grün- und Wegeverbindung bis zur Dieselstraße ist und vorbei am Schulgrundstück der nördlich gelegenen Albert-Schweitzer-Schule bis zum Marliring bzw. der Arnimstraße verläuft. Das Plangebiet stellt eine Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsbestandes dar. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (Höhenbegrenzung, Eingrünung etc.) können negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert werden.

### **Baugrund**

Die Ingenieurgesellschaft Possel und Partner GmbH & Co. KG (IPP) wurde mit der Durchführung von Orientierenden Untergrunderkundungen beauftragt. Im Ergebnis zeigt sich, dass der Untergrund unterhalb der voraussichtlichen Gründungssohlen größtenteils aus sandig-humosen Oberböden besteht, die nicht ausreichend tragfähig im Hinblick auf die geplante Bebauung sind. Sie müssen komplett gegen einen verdichteten Kiessand ausgetauscht werden. Im südlichen Grundstücksteil folgt unterhalb der Sande hingegen ein weich- bis steifplastischer Geschiebemergel, der als ausreichend tragfähig einzustufen ist.

Grundwasser wurde mit einem Flurabstand von 1,2 – 3,7 m ermittelt.

### **Altlasten**

#### **Teilbereich West:**

Das Grundstück Schlutuper Straße 35 (Gemarkung St. Gertrud, Flur 12; Flurstücke 22/28 und 22/18) ist aufgrund seiner vorherigen Nutzung als Autohaus mit Werkstätten und Lackiererei einschließlich mehrerer noch vorhandener unterirdischer Tankbehälter im Altlastenkataster als

Altlastenfläche geführt. Es ist eine entsprechende Festsetzung nach § 9 Abs. 5 Nr.3 und Abs. 6 BauGB für das besagte Grundstück im Bebauungsplan zu treffen. Laut Auskunft der Grundstückseigentümer ist eine Bodensanierung geplant.

#### Teilbereich Ost

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde von der unteren Bodenschutzbehörde eine Altlastenuntersuchung für die ehemalige Kleingartenanlage für erforderlich gehalten. Aufgrund dessen wurden im Oktober 2019 Oberbodenmisch-Beprobungen durchgeführt. Die entnommenen Bodenproben wurden auf PAK, Schwermetalle, Holzschutzmittel und Pestizide analysiert. Die in den Bodenproben gemessenen Schadstoffgehalte unterschreiten weitestgehend allesamt deutlich die Prüfwerte der BBodSchV bzw. des Prüfwertvorschlages des MELUR für Benzo[a]pyren für Kinderspielflächen und Wohngebiete. Daher kann bezogen auf den Wirkungspfad Boden-Mensch festgestellt werden, dass keine Gefährdung bei der geplanten wohnbaulichen Nutzung vorliegt.

Bei der Betrachtung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser wurde lediglich im Untergrund eines Quadranten (Grundfläche 1.000 m<sup>2</sup>) ein gering erhöhter PAK-Wert im LAWA-Maßnahmenswellenwertbereich festgestellt, alle anderen ermittelten PAK-Gehalte befinden sich im Prüfbereich oder deutlich darunter. Anhand einer durchgeführten Sickerwasserprognose wird fast im gesamten Untersuchungsraum derzeit keine Prüfwertunterschreitung angenommen. Als Ergebnis der durchgeführten Untersuchung kann bezogen auf den Wirkungsgrad Boden-Grundwasser festgestellt werden, dass in den untersuchten Bereichen keine schädlichen Bodenveränderungen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 2 Abs. 3 vorliegen und eine Gefährdung über den Wirkungsgrad Boden-Grundwasser auszuschließen ist. Ausgenommen hiervon ist der Bereich des einen Quadranten, da hier nach aktueller Datenlage eine schädliche Bodenveränderung und damit eine Gefährdung über den Wirkungsgrad Boden-Grundwasser nicht vollständig auszuschließen ist.

Aufgrund der ermittelten Schadstoffsituation des erwähnten Quadranten wird empfohlen, die belasteten Bodenbereiche durch Bodenaustausch bis ca. 0,35 m unter GOK im Zuge der geplanten Rückbaumaßnahmen der ehemaligen Kleingartenanlage zu entfernen, um die postulierte Gefährdungssituation zu entkräften.

Die Gartenlauben weisen bei stichprobenartiger Inaugenscheinnahme Hinweise auf möglicherweise belastete Materialien auf (teer- und asbesthaltige Dachpappen, PAK-haltige Anstriche, KMF -haltige Dämmungen, Eternitplatten etc.). Gemäß der orientierenden Untergrunderkundung besteht hier noch Untersuchungsbedarf („Gebäudeschadstoffhebung“) im Rahmen der Baufeldfreimachung.

Weitere Untersuchungen gemäß § 2 Nr. 4 BBodSchV zur abschließenden Gefährdungsabschätzung sind für die ehemalige Kleingartenanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht erforderlich

Zusammenfassend kann festgestellt werden, in dem untersuchten Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage keine schädlichen Bodenveränderungen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 2 Abs. 3 vorliegen, daher sind keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 5 Nr.3 und Abs. 6 BauGB innerhalb des Bebauungsplanes zu treffen.

#### Potenzielle Kampfmittelbelastung

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde vom Kampfmittelräumdienst mitgeteilt, dass Kampfmitteln in der Hansestadt Lübeck nicht auszuschließen sind und vor Beginn von

Tiefbaumaßnahmen eine Untersuchung auf Kampfmittel (Luftbildauswertung) durchzuführen ist.

Für die städtischen Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches wurden die Untersuchungen bereits beantragt und durchgeführt. Die Flächen wurden mit Schreiben vom 12.06.2019 des Kampfmittelräumdienstes freigegeben.

#### Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Verkehrslärm wirkt auf das Plangebiet von der Schlutuper Straße, die das Plangebiet durchschneidet, ein. Des Weiteren sind als potentielle Lärmquellen die an das Plangebiet angrenzende Tankstelle und die nördlich des Plangebietes befindliche Sportanlage zu betrachten.

Es ist eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Geräuschemissionen der genannten Lärmarten durchgeführt worden. Das Ergebnis der Beurteilung der Lärmsituation entsprechend der städtebaulichen Planung zeigt, dass zur Bewältigung der Lärmbelastung Hinweise und Empfehlungen in die nachfolgende Bebauungsplanung zu übernehmen sind.

Die Berechnungsergebnisse zum Verkehrslärm zeigen großflächige Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 /6/ für allgemeine Wohngebiete durch die Verkehre auf der Schlutuper Straße. Im direkten straßennahen Bereich wurden Beurteilungspegel im gesundheitsgefährdenden Bereich prognostiziert.

Innerhalb des straßenbegleitenden, gesundheitsgefährdeten Bereiches wird keine Wohnbebauung vorgesehen. Ansonsten ist der festgestellte Lärmkonflikt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu lösen. Da aktiver Lärmschutz in Form einer Wand und eines Walles lediglich den Erdgeschossbereich schützen und sich städtebaulich nicht einfügen würde, soll der Konflikt durch die Anordnung der Baukörper und die Grundrissgestaltung gelöst werden. Danach sollen Wohn- und Schlafräume möglichst an den lärmabgewandten Seiten des Gebäudes angeordnet werden. Wo dies nicht möglich ist, soll ein ausreichender Lärmschutz in den Räumen (Innenraumpegel) durch bauliche Maßnahmen an den Außenbauteilen vorgesehen werden.

Aufgrund der gewerblichen Geräuschemission, verursacht durch die Tankstelle ergeben sich Konflikte mit der geplanten Bebauung auf dem Grundstück Schlutuper Straße 35 (Flächen des ehemaligen Autohauses Kittner). Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens soll die künftige Nutzung vertraglich angepasst werden.

Durch die Tennisanlage und die weitere Sportnutzung ergeben sich keine Konflikte bezüglich der Wohnnutzung.

#### Natur- und Artenschutz

Durch die Realisierung des geplanten Wohnquartieres ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft rechnen. Aufgrund dessen wurde ein Fachbeitrag Natur und Landschaft erarbeitet, der sich mit folgende Inhalten befasst hat: Eingriffsregelung gemäß § 15 BNatSchG i.V.m. § 9 LNatSchG, Bestandsaufnahme und –bewertung, Beschreibung des Vorhabens, Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen, Darstellung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs für nachteilige Auswirkungen sowie Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

#### Fauna:

Laut einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme sind Bestände der artenschutzrechtlich relevanten Gruppen Fledermäuse, Vögel und Amphibien zu erwarten, sowie auch national geschützte Kleinsäuger, Insekten, Mollusken und weitere Wirbellose.

In den verbliebenen Gebäuden und in älteren Bäumen sind Tages-, Balzquartiere und Wochenstuben von Fledermäusen möglich, Winterquartiere sind sowohl in den Hütten als auch in den Bäumen nicht zu erwarten. Im Einzelfall ist dies jedoch bei Umsetzung von Rodungsmaßnahmen zu überprüfen.

Bedingt durch die zahlreichen Brutplatz-Möglichkeiten, das hohe Nahrungsangebot, die Störungsarmut sowie dem mosaikartigen Nebeneinander diverser hochwertiger Klein-Habitats und Strukturen ist im brachliegenden Kleingarten mit einer hohen Arten- und Individuendichte von Brutvögeln zu rechnen.

Die ehemalige Kleingartenanlage hat für Amphibien Bedeutung als Landlebensraum (Sommer- und Winterverstecke, Wander-Route etc.). Besonders die Lage zwischen wasserführenden Gräben und den Kleingewässern auf der aktiven Kleingartenfläche lassen hier Wanderbewegungen vermuten.

Insgesamt ist für die potenziell vorhandene Fauna aus der Sicht des Artenschutzes, im Hinblick auf die geplante Nutzung von einem hohen Konflikt auszugehen, da der Plangeltungsbereich vielfältige Habitat-Möglichkeiten aufweist. Die Bedeutung dieses Bereichs für das Schutzgut Tiere ist daher hoch einzustufen.

#### Flora:

Der östliche Teilbereich ist durch die brachliegende Kleingartenanlage mit umgebenden Gehölzstreifen und das südwestlich angrenzende Gelände der Kirchengemeinde St. Philippus geprägt.

Am Nordrand der ehemaligen Kleingartenanlage verläuft ein Knick aus heimischen Laubgehölzen.

Der kleinere, westliche Teilbereich ist fast vollständig versiegelt und weist nur im Randbereich zur Schlutuper Straße Pflanzenbewuchs auf (Extensivrasen bzw. Ruderalfluren).

An der Schlutuper Straße verläuft ein Abschnitt der Linden-Allee, die sich vor allem weiter westlich erstreckt. Die Allee-Bäume im Plangeltungsbereich weisen Stammdurchmesser bis 0,8 m auf und Kronendurchmesser bis 10 m. Auf Höhe der Stellplatzfläche vor der ehemaligen Kleingartenkolonie besteht eine größere Lücke im Baumbestand, die 90 m auf der Ostseite und 60 m auf der Westseite umfasst.

Knick und Allee sind gesetzlich geschützt gemäß § 30 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 3 bzw. 4 LNatSchG. Die Allee ist überdies geschützt gemäß Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck.

Der Teilbereich westlich der Schlutuper Straße und die Verkehrsfläche der Schlutuper Straße sind aufgrund ihrer sehr stark belasteten, versiegelten Flächen in einen sehr geringen Biotopwert einzustufen.

Die ehemalige Kleingartenanlage östlich der Schlutuper Straße ist stark von Menschen überprägt und extensiv genutzt worden. Sie weist seit der Rücknahme im Jahr 2016 und dem Brachliegen wertvolle Zeichen der Ruderalisierung und Sukzession auf. Es wird angenommen, dass sich auf dem ehemaligen Kleingartengelände Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz entwickelt haben. Somit kann ihr ein geringer bis mittlerer Biotopwert zugeordnet werden.

### **Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen der Kleingartenanlage befinden sich im Besitz der Hansestadt Lübeck, das Grundstück Schlutuper Straße 35 ist in Privatbesitz.

### **2.3 Bisheriges Planungsrecht**

Die Grundstücke liegen im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Lediglich der nordwestliche Teil des Grundstückes Schlutuper Straße 35 (Flurstück 22/18) liegt im Geltungsbereich

des Bebauungsplanes 07.08.00 - An der Medebek und ist als Mischgebiet festgesetzt. Durch den künftigen Bebauungsplan werden die bisherigen Festsetzungen in diesem Bereich ersetzt.

### **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 zusammenhängenden Siedlungsgebiets des Oberzentrums Lübeck. Entsprechend der Zielsetzung im Entwicklungskonzept für die Region Lübeck trägt die künftige Wohnsiedlung zur besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur bei und kann dem bestehenden Siedlungsbereich im Ortsteil Marli zugeordnet werden.

#### **3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Grundstück Schlutuper Straße 35 als Mischgebiet und die Kleingärten als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dar.

#### **3.3 Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck**

Der Plan „Entwicklung“ des Landschaftsplanes trifft für das Plangebiet keine Aussage, es sind lediglich einzelne Alleebäume an der Schlutuper Straße gekennzeichnet. Im Landschaftsplannerischen Entwicklungskonzept Erholung in Lübeck ist die gesamte Kleingartenanlage Bestandteil des Grünzuges Brandenbaumer Feld.

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

Der Stadtteil St. Gertrud, in dem das Plangebiet liegt, wird im ISEK 2010 folgendermaßen beschrieben: „Der Stadtteil liegt naturnah eingebettet zwischen den Erholungsgebieten Lauerholz, Schellbruch an der Trave und der Wakenitz. In Marli, Brandenbaum und Eichholz sind in der Zwischen- und Nachkriegszeit des 20. Jahrhunderts Geschosswohnungsbauten, teils als sozialer Wohnungsbau und Einfamilienhausgebiete entstanden. Die Konversion der 1990er Jahre führte zu weiteren auch geförderten Wohnungen durch Umbau der Waldersee-Kaserne und Bebauung der Schießstände. Der Geschosswohnungsbau der 1950/60er Jahre ist insbesondere rund um den „Kaufhof“ im Umbau begriffen (Modernisierung/ Abriss/ Neubau). Ein Stadtteilzentrum mit Einzelhandel und Dienstleistung liegt im Ortsteil Marli („Kaufhof“, Meesenplatz) und nordwestlich befindet sich die Justizvollzugsanstalt. Grundschulen und Kitas gibt es in allen Ortsteilen. Weiterführende Schulen sind räumlich gleichmäßig verteilt.“

Das grüne Wohnumfeld zeigt Mängel bei der Pflege der öffentlichen Anlagen, insbesondere der Spielflächen und Wege. Auch die Rad- und Wanderwege entlang der Wakenitz und durch das Lauerholz bedürfen der Verbesserung. Der Durchgangsverkehr der Ausfallstraßen, zu denen auch die Schlutuper Straße zählt, belastet die Bewohner. Empfehlungen für den Stadtteil, die für das anstehende Projekt Bedeutung haben, sind die Sicherung von gehobenem und preisgünstigem Wohnraum unter Berücksichtigung des sozialen Gleichgewichtes, die Verbesserung des Straßenraumes, Ergänzung der Alleebäume und Verbesserung der Wegeverbindung in die Naherholungsgebiete.

#### **3.5 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030**

Die Hansestadt Lübeck hat mit dem Konzept „2030“ im Rahmen einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung Suchräume für Wohn- und Gewerbeflächen vorgelegt. Das Plangebiet ist im

Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung entsprechend seiner geplanten Entwicklung als Wohnbaufläche der Kategorie I genannt.

### **3.6 Wohnungsmarktkonzept 2013 / Wohnungsmarktbericht 2017**

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

Der jährlich erscheinende Wohnungsmarktbericht – aktuelle Fassung 2017 – aktualisiert die Daten des Wohnungsmarktkonzeptes und dient als Orientierungshilfe für die künftige Wohnbauentwicklung.

Aufgrund der Zunahme der Haushalte ist nach Lübecker Prognose voraussichtlich ein Bedarf von rd. 3.900 zusätzlichen Wohneinheiten erforderlich. Die Flächen der ehemaligen Kleingärten bilden mit 400 geplanten Wohneinheiten eines der Flächenpotenziale dafür.

Laut Lübecker Prognose wäre im Zeitraum von 2015 bis 2020 theoretisch ein jährlicher Neubau von 650 zusätzlichen Wohnungen erforderlich. Die Schaffung von Planungsrecht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens bildet die Grundlage für die Realisierung des nachgefragten Wohnraums durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen.

Die im Wohnmarktbericht insgesamt aufgeführten Wohnbauflächenpotenziale bieten unter Berücksichtigung der durch die Lübecker Bürgerschaft beschlossenen 30 % - Regelung für öffentlich geförderten Wohnungsbau Raum für rd. 800 geförderte Wohnungen. Die bis 2030 wegfallenden rd. 3.700 geförderten Wohnungen können trotz vereinzelter Überschreitung der 30 % - Regelung nicht auf den zusätzlichen Bauflächen ausgeglichen werden. Es wird geprüft inwieweit eine Erhöhung des Anteils des geförderten Wohnungsbaus im Bebauungsplangebiet möglich ist, ohne eine ausgewogene soziale Durchmischung des Quartiers zu gefährden.

Theoretisch ist preisgünstiger Wohnraum in Lübeck zwar derzeit noch in ausreichendem Maß vorhanden, entscheidend insbesondere für die nachfragenden Haushalte ist allerdings der messbare Anstieg bei den Angebotsmieten, der auf eine zunehmende Anspannung des Wohnungsmarktes hinweist. Es ist zudem festzustellen, dass die Zahl der Personen, die auf den preisgünstigen Wohnraum zugreifen, zugenommen hat. Darüber hinaus ist zu beobachten, dass es Personengruppen mit grundsätzlichen Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt gibt.

Derzeit sind so gut wie keine Grundstücke für Einfamilienhäuser mehr vorhanden. Die Nachfrage nach derartigen Angeboten ist hoch. Langfristig muss hier allerdings bedacht werden, dass die Zahl der Haushalte, die diese Wohnangebote nachfragt (z.B. Familien), zurückgeht. Auch kommt dem Bestand für die Befriedigung der zukünftigen Nachfrage eine große Bedeutung zu: 10.000 Einfamilienhäuser in Lübeck werden derzeit ausschließlich von Personen über 60 Jahren bewohnt. Das Konzept des geplanten Wohnquartieres sieht unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als Angebote für Familien einen Anteil an Doppel- und Reihenhäusern vor. Daneben ist die Schaffung von Flächen für Geschosswohnungsbau geplant, der u.a. seniorenrechtlich realisiert werden kann. Ziel ist es Wohnraumangebote für ältere Generation zu schaffen, die einen Umzug vom Einfamilienhaus mit Garten in eine Wohnung im direkten Umfeld ermöglichen. Die Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum wird sich weiter erhöhen, insbesondere ab 2025, wenn die „Babyboomer“ das Seniorenalter erreichen.

Der Trend zur Singularisierung der Lebensentwürfe hat Einflüsse auf den Wohnungsmarkt. Zukünftig (insbesondere ab 2030) werden vermehrt 1- und 2-Zimmer-Wohnungen erforderlich.

Auch Angebote im Bereich des gemeinschaftlichen Wohnens werden verstärkt nachgefragt und sind im städtebaulichen Konzept berücksichtigt.

### **3.7 Stadtentwicklung**

Das Baugesetzbuch (BauGB) führt in § 1 Abs. 5 Satz 3 aus, dass die städtebauliche Entwicklung in einer Gemeinde vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Das vorliegende Plangebiet kann faktisch weder einer Innenentwicklung noch einer Außenentwicklung konkret zugeordnet werden. Es befindet sich in einem Grenzbereich. Der Teilbereich nordöstlich der Schlutuper Straße ist eindeutig dem Innenbereich zuzuordnen, hier handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung einer versiegelten gewerblichen Brachfläche.

Auch wenn es sich bei dem Teil des Plangebietes der sich südwestlich der Schlutuper Straße auf ehemaligen Kleingartenflächen befindet, nicht um eine Innenbereichsfläche im Sinne des § 13a BauGB handelt, befindet sich die Fläche in städtebaulich integrierter Lage und ist infrastrukturell hervorragend erschlossen. Eine Inanspruchnahme freien Landschaftsraumes erfolgt durch die Flächenausweisung nicht. Sie weist durch die bisherige Nutzung als Kleingarten bereits eine gewisse Versiegelung auf. Der Grundsatz "Innen- vor Außenentwicklung" in der Bauleitplanung wurde durch die BauGB-Novelle 2013 in § 1 Abs. 5 ergänzt. Ein wichtiger Grund neben der Verminderung von Flächeninanspruchnahme in der Landschaft war beispielsweise die Reduzierung von Fahrverkehren und die Nutzung vorhandener Infrastruktur wie Verkehrswege und soziale Einrichtungen. Durch das Plangebiet verläuft eine Hauptverkehrsstraße, die direkt in die Innenstadt führt und im Umkreis sind alle erforderlichen Einrichtungen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte usw. fußläufig erreichbar. Damit trägt die Umnutzung der Fläche zum Wohnen zur Stabilisierung vorhandener Infrastruktur bei und entspricht somit einem wichtigen Ziel der Innenentwicklung.

Mit dem Wohnungsmarktkonzept 2013 wurde eine strategische Grundlage für die Wohnraumentwicklung in der Hansestadt Lübeck bis in das Jahr 2025 gelegt. Das Wohnungsmarktkonzept baut auf grundlegenden und umfassenden Analysen auf. Das Konzept „Lübeck 2030“ bildet eine Grundlage für die Wohnbauflächenentwicklung in der Hansestadt Lübeck und damit auch für die vorliegende Flächenausweisung. Das Wohnungsmarktkonzept sowie das Konzept „Lübeck 2030“ werden in Bezug auf die wesentlichen Kerndaten sowie in Bezug auf die Suchräume für Wohnbauflächen jährlich fortgeschrieben (vgl. hierzu „Wohnungsmarktbericht 2018“). Danach erfolgt die Entwicklung der Wohnbauflächen nach den Prinzipien der Nachhaltigkeit. Im Rahmen dieses Konzeptes wurden 21 Suchräume für Wohnbauflächen ausgewählt und auf ihre Eignung hin überprüft.

Aufgrund der Aufgabe einer Anzahl von Kleingärten zur Reduzierung von Leerständen in der gesamten Kleingartenanlage wurde geprüft, inwieweit sich die Flächen zur Umnutzung zum Wohnen eignen würden. Die derzeit angespannte Lage auf dem Lübecker Wohnungsmarkt erfordert auch die Konversion schwieriger Standorte wie Kleingartenflächen. Weitere alternative Flächen, die für die Entwicklung von Wohnbauflächen geeignet wären, kurz- bzw. mittelfristig zur Verfügung stehen und bei denen es sich nicht um landwirtschaftlich genutzte oder für den Naturhaushalt bzw. für die Erholung bedeutsame Flächen handelt, sind in der Hansestadt Lübeck nicht vorhanden.

### **3.8 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept**

Das Stadtteilzentrum St. Gertrud – Marli / Kaufhof / Kantstraße befindet sich etwa 500 m von Plangebiet entfernt. Eine ausreichende Versorgung des Plangebietes ist somit gegeben. Lediglich im Bereich des geplanten Quartiersplatzes an der St. Philippus Kirche ist eine kleinteilige Verkaufsstelle für Backwaren o.ä. gewünscht.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 07.32.00 Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld und der zugehörigen 127. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnsiedlung geschaffen werden. Um einer nachhaltigen und auf die Bedürfnisse der künftigen Bewohner abgestimmten Siedlungsentwicklung gerecht zu werden, wurde zur Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes ein kooperatives Gutachterverfahren durchgeführt. Ziel war die Ausarbeitung eines Konzeptes zur Realisierung einer Wohnbebauung aus einem Mix verschiedener Wohnformen des Geschosswohnungsbaus und des Einfamilienhausbaus. Dazu gehört die Gestaltung von öffentlichen und privaten Frei- und Verkehrsflächen ebenso wie die Vernetzung mit der Umgebung.

Der städtebauliche Entwurf wurde unter Berücksichtigung der städtebaulichen Grundsätze anhand eines kooperierenden Gutachterverfahrens mit drei teilnehmenden Planungsbüros entwickelt und sieht folgende städtebaulich bedeutsame Aspekte vor:

- Städtebaulich verträgliche Arrondierung bzw. Erweiterung der Wohnsiedlungen Brandenbaum und Marli,
- Entwicklung eines Konzeptes mit mehreren Wohnformen zur Berücksichtigung unterschiedlicher Wohnbedarfe,
- Berücksichtigung ökologischer, klimaschützender, lärmschützender und entwässerungstechnischer Belange,
- Einbindung des städtebaulichen Konzeptes in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild,
- Schaffung bzw. Aufwertung von Wegebeziehungen im Plangebiet und zu den Naherholungsgebieten.

### **4.1 Städtebauliches Entwurfskonzept**

Das städtebauliche Entwurfskonzept zeichnet sich durch die Platzausbildung an der St. Philippus Kirche aus, die im Bereich der Verschwenkung der Schlutuper Straße angeordnet ist und so aus Richtung Schlutup kommend eine Blickbeziehung auf die Kirche ermöglicht. Die hier angedachte Unterbringung von Einrichtungen wie Altenwohnen, Kita, Läden usw. unterstützen die Identitätsbildung im geplanten Wohnquartier. Über den Quartiersplatz bleiben die Durchwegung und die Beziehung zur gegenüberliegenden Straßenseite intakt. Die geplante Lage der Kita belebt den Quartiersplatz und der „Hol- und Bringe-Verkehr“ wird nicht ins Wohnquartier hineingezogen.

Die geplanten Gebäude an der Schlutuper Straße reagieren angemessen auf die Lärmbelastung durch den Fahrverkehr, indem die Baukörper einen ruhigen Innenhof aufweisen.

Die Loslösung von der klassischen Einzelhausstruktur zugunsten einer moderaten Verdichtung im Segment des Einfamilienhausbaus in Form von Doppel- und Reihenhäusern ist eine Anpassung an die hohe Nachfrage bei gleichzeitiger Flächenknappheit, so können deutlich mehr Grundstücke angeboten werden.

Die mittige grüne Achse ist ein gutes Instrument zur Identitätsstiftung im Quartier, sie ist in die Hofstruktur mit ihren Wegeverknüpfungen einbezogen und erlaubt ein fußläufiges Durchqueren

ohne Unterbrechungen durch Fahrverkehr. Die Fläche hat eine multifunktionale Nutzung als Wegebeziehung, als Auffangfläche im Sinne der Überflutungsvorsorge und als Grünfläche mit Bedeutung für die Erholung und das Landschaftsbild.

Auf dem Grundstück Schlutuper Straße 35 soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Planungsrecht für den Neubau eines Hospizes und eines Palliativzentrums geschaffen werden. Die, der Bebauungsplanung zu Grunde liegenden städtebaulichen Grundsätze können der beigefügten „Gebrauchsanweisung und dem städtebaulichen Entwurfsplan entnommen werden (Anlagen 2/3).

## 5. Inhalt der Planung

### 5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca. 12,89 ha
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 53.700 m <sup>2</sup>
Sondergebiet Parkhaus	ca. 3.600 m <sup>2</sup>
Sondergebiet Pflegeeinrichtung	ca. 9.200 m <sup>2</sup>
Fläche für Gemeinbedarf	ca. 5.500 m <sup>2</sup>
Grünfläche	ca. 35.000 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	ca. 21.200 m <sup>2</sup>
Versorgungsfläche	ca. 700 m <sup>2</sup>

### 5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

#### 5.2.1 Art der baulichen Nutzung

##### Wohngebiet

Die künftigen Wohngebiete werden als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Aufgrund der Zielsetzung ein Wohnquartier zur Deckung des dringenden Bedarfes an Wohnraum zu entwickeln, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ebenso wie Ferienwohnungen nicht zugelassen. Eine Nutzung für sportliche Zwecke ist wegen der damit möglicherweise verbundenen Störungen der Wohnruhe in einigen allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässig. Daneben sind aufgrund der kleinteiligen Wohnnutzung und der Erschließung über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte Räume für freie Berufe in den allgemeinen Wohngebieten am östlichen Plangebietsrand nur ausnahmsweise zulässig.

##### Sondergebiet Hospiz und Palliativzentrum

Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Zentrum für Hospizarbeit und Palliativmedizin ist die Realisierung eines Hospiz und Palliativzentrums mit 12 stationären Hospizplätzen, Tageshospiz, Beratungsambulanz, ambulanter Pflegedienst, Akademie, Geschäftsstelle, Schulungsräumen und Begegnungsstätte des ambulanten Kinder- und Jugendhospizdienstes, in Kooperation mit der Vorwerker Diakonie gGmbH, dem Palliativnetz Travebogen gGmbH, der Lübecker Hospizbewegung e.V., der Muschel e.V. und der deutschen Krebshilfe vorgesehen.

### 5.2.2 Nebenanlagen

Mit Ausnahme der am südlichen und nördlichen Plangebietsrand gelegenen Doppelhausgrundstücke ist die Lage der Müllsammelplätze im Bebauungsplan durch eine Flächenfestsetzung bestimmt. Das mit den Entsorgungsbetrieben abgestimmte Abfallbeseitigungskonzept sieht Müllsammelanlagen in Form von Unterflursammelbehältern vor. Hier können Abfallcontainer für vier Sorten von Müll – Papier-, Rest- und Biomüll, Wertstoffbehälter - installiert werden. Die Regelung bedingt einen flächensparenden Umgang mit den zur Verfügung stehenden Bauflächen und beugt einer Überfrachtung der Grundstücke mit Nebenanlagen vor. Lediglich den Nutzern der o.g. größeren Doppelhausgrundstücke wird die Lage der Müllsammelbehälter freigestellt.

### 5.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels der Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) als Höchstmaß, und mittels Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

In der südlichen Hälfte des allgemeinen Wohngebiet WA-1 darf die maximal zulässige GRZ bis 0,5 und die GFZ bis 1,6 und damit die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unter § 17 genannte Obergrenze überschritten werden. Die Überschreitung der in § 17 BauNVO definierten Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete ist aufgrund der Kompensierung durch die angrenzende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die nicht auf die GRZ angerechnet werden kann, als verträglich einzustufen. Die Verkehrsfläche soll der hier gewünschten Ansiedlung von Nutzungen wie Café, Mietertreff oder ähnliches zur Verfügung stehen. Die Nutzung soll im Rahmen der Widmung als öffentliche Verkehrsfläche ermöglicht werden.

In den allgemeinen Wohngebieten WA-1, WA-3, WA-4 und WA-5 darf die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unter § 17 genannte Obergrenze bis zu einer GFZ von 1,6 überschritten werden. Die Überschreitung wird dadurch kompensiert, dass auf den Grundstücksflächen keine Stellplätze zulässig sind, sie stehen in Gänze den Bewohnern als Freifläche zur Verfügung. Die Stellplätze befinden sich sämtlich in der Quartiersgarage.

In den allgemeinen Wohngebieten am östlichen Plangebietsrand soll eine kleinteilige Aufteilung der Reihenhauseinheiten ermöglicht werden, um eine kosten- und flächensparender Bauweise zu erreichen. Für Baugrundstücke ohne seitlichen Grenzabstand (Mittelhäuser), sind Überschreitungen der zulässigen GRZ bis maximal 0,5 erlaubt. Um die sicher zu stellen, dass die Reihenhäuser nicht zu schmal werden und damit in ihren Nutzungsmöglichkeiten zu wenig Variabilität haben, wird eine Mindestbreite von 6m festgesetzt.

Es soll ein Wohnquartier mit lebendiger Atmosphäre und einem menschlichen Maßstab entstehen, daher ist für die Geschosswohnungsbauten an der Schlutuper Straße eine maximale Vier-Geschossigkeit vorgesehen. Die Geschossigkeit wird mit Sicht auf die natürlich geprägte Wuchshöhe von heimischen Baumarten gewählt, um so einen städtebaulichen Maßstab zu wählen, in dem sich die Bewohner wohlfühlen.

Die Gebäudehöhen sollen sich von der viergeschossigen Bebauung an der Schlutuper Straße über eine dreigeschossige Bebauung im Bereich der zentralen Grünachse bis zu den zweigeschossigen Doppelhäusern am Quartiersrand abstufen. Die Abstufung zeigt sich auch in der Bestimmung der Zulässigkeit von Staffelgeschossen, wie sie aus den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ersichtlich sind.

## **5.2.4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Doppel- und Reihenhäuser werden in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Geschosswohnungsbauten werden ebenfalls mit seitlichem Grenzabstand vorgesehen, dort wo die Gebäudelänge 50 m überschreitet, gilt die geschlossene Bauweise.

Daneben werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Bauweise teilweise hinsichtlich der Hausformen getroffen, um sicher zu stellen, dass bedarfsentsprechend ausreichend Einfamilienhäuser in Form von Doppel- und Reihenhäusern realisiert werden. Auf weitere Festsetzungen hinsichtlich der Bauweise wird verzichtet, da die Erreichung der städtebaulichen Planungsziele über die Festsetzung von Baugrenzen hinreichend bestimmt werden kann. Die städtebaulich gewünschte Baustruktur wird durch die Baugrenzen definiert.

## **5.3 Erschließung**

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

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Schlutuper Straße, die in östlicher Richtung an die Wesloer Straße anschließt und zum Stadtteil Schlutup führt und in westlicher Richtung über die Walderseestraße mit dem weiteren Stadtgebiet verbunden ist. Die Schlutuper Straße wird täglich durchschnittlich von 12.000 Fahrzeugen davon 5,3 % Schwerlastverkehr genutzt. Sie soll in ihrem Ausbaustandard an die geplante Nutzung angepasst werden. Die Schlutuper Straße wird durch die Bebauung des geplanten Wohnquartiers, das Hospiz und das Palliativzentrum gefasst, so dass die Straße künftig dem Charakter einer innerörtlichen Erschließung entspricht. Den Straßenfassaden kommt dabei in ihrer Proportion, Materialität und Gestaltung eine besondere Bedeutung zu.

Die HAUPTerschließung des geplanten Wohnquartiers erfolgt an der nördlichen Plangebietsgrenze abzweigend von der Schlutuper Straße als nördliche HAUPTerschließungsachse im Trennprinzip bis zur Vorhaltefläche, die möglicherweise langfristig als zusätzliche Erschließung eines weiteren östlich des Plangebietes liegenden Wohngebietes sein könnte. Die anschließenden Straßenflächen werden dann im Mischprinzip als Ringstraße weitergeführt.

### **5.3.2 Innere Erschließung**

Die innere Erschließung des neuen Wohnquartiers erfolgt über die Ringstraße, deren flächensparende Anordnung eine großzügige Begrünung des Wohnquartiers ermöglicht. Durch Verschwenkungen innerhalb der Straßenflächen des Erschließungsringes sollen angemessene Fahrgeschwindigkeiten sichergestellt werden. Die im Mischprinzip konzipierten Anteile des Erschließungsringes werden auf Grund der angestrebten hohen Aufenthaltsqualität als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt. Innerhalb des Wohngebietes wird durch die geplante zentrale Grünachse ein großer autofreier Bereich gebildet, in dem sich Kinder ungefährdet vom Kfz-Verkehr bewegen können. Über die zentrale Grünachse bietet sich der Blick auf die nördlich angrenzenden Naturflächen. An die zentrale Grünachse werden Wohngebäude mit größtenteils offenen Höfen angeordnet. Es sind insgesamt viele gemeinschaftlich nutzbare Flächen vorgesehen.

Zwischen dem geplanten Geschosswohnungsbau an der Schlutuper Straße und dem geplanten Parkhaus wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger und Radverkehr, die auch als Notzufahrt dienen kann, vorgesehen.

Die Erschließung der gegenüber befindlichen Sondergebiete erfolgt über einen Stich von der Schlutuper Straße, der unabhängig zur Ringstraße des Wohnquartiers ausgebildet wird.

### **5.3.3 Stellplätze, Parkplätze, Fahrradstellplätze**

Die erforderlichen Stellplätze für den Geschosswohnungsbau im westlichen Teilbereich des Wohnquartieres sollen in einer Quartiersgarage untergebracht werden. Sie dient somit der Unterbringung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze. Die Entfernung zwischen den einzelnen Wohnungen und der Quartiersgarage reicht von 25m bis 150m und kann somit als angemessen eingestuft werden.

Der Stellplatzbedarf für die Doppel- und Reihenhäuser und der Geschosswohnungen im östlichen Teilbereich des Wohnquartieres werden in Sammelstellanlagen und auf den Grundstücken (Doppelhäuser am südlichen und nördlichen Quartiersrand) untergebracht.

Der Stellplatzschlüssel wird mit einem Stellplatz je Wohneinheit bzw. 0,7 Stellplätze je WE im sozialen Wohnungsbau angenommen.

Nachfragepotenziale für Zweitautos, von Besuchern der sozialen Nutzungen wie Kirche, Kita, Hospiz und Palliativzentrum und dem gegenüberliegenden Sportverein können ebenfalls in der Quartiersgarage untergebracht werden.

Die Attraktivität der Quartiersgarage soll durch zusätzliche Angebote wie Fahrradabstellanlagen, Verleih von Transportmöglichkeiten (Lastenfahrräder, Karren) Postdepot oder die Vermietung von Lagerräumen (Storages) erhöht werden und damit die Klimafreundlichkeit des Quartiers fördern.

Durch die gemeinschaftliche Unterbringung der Stellplätze wird eine flächensparende Bauweise ermöglicht und die Aufenthaltsqualität im Quartier deutlich erhöht. Die Quartiersgarage ist im Gegensatz zu einer Tiefgarage in den Baukosten deutlich günstiger, zumal die hydrogeologischen Gegebenheiten vermuten lassen, dass der Bau einer Tiefgarage gar nicht oder maximal im südwestlichen Bereich mit hohem Aufwand möglich ist. Eine oberirdische Unterbringung von Stellplätzen scheidet im westlichen Bereich aus Gründen der Flächenverfügbarkeit aus. Durch die Nutzung von Gemeinschaftsstellplatzanlagen im östlichen Bereich kann der Erschließungsaufwand deutlich reduziert werden, somit können Kosten reduziert und Wohnbauflächen geschaffen werden.

Die Umsetzung der Gemeinschaftsanlagen soll möglichst durch die Bauträger erfolgen.

Die öffentlichen Parkplätze sollen ebenfalls in der Quartiersgarage untergebracht werden.

### **5.3.4 Öffentlicher Platz**

Zwischen der St. Philippus Kirche und der geplanten Bebauung soll ein öffentlicher Platz entstehen, der als Bindeglied zwischen der bestehenden und der neuen Bebauung fungiert. Zur Belebung des Platzes sind soziale Nutzungen wie die Kindertagesstätte, Nachbarschaftstreff, Seniorenwohnen usw. ergänzt durch ein Café, Bistro o.ä. gewünscht und planungsrechtlich zulässig. Der Platz soll zum Verweilen einladen und mit Ausnahme von Zulieferverkehr Fußgängern und Radfahrern vorbehalten sein. Er ist im Bebauungsplan als Verkehrsberuhigter Bereich mit der Zweckbestimmung Fußgänger, Außengastronomie und Radverkehr festgesetzt. Die den Platz abgrenzende Fassade bedarf besonderer Aufmerksamkeit. Es wird ein konkurrierendes Verfahren beispielsweise in Form eines Fassadenwettbewerbes empfohlen.

### **5.3.5 Öffentliche Widmung der Verkehrsflächen**

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

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

Die Anbindung an den ÖPNV entspricht den Standards des aktuellen regionalen Nahverkehrsplanes (RNVP) der Hansestadt Lübeck. Die Haltestellen „Herbartweg“ werden von den Linien 3, 4 und 11 montags bis sonntags bedient. Im Hinblick auf die Errichtung einer Pflegeeinrichtung in Form eines Hospizes und Palliativzentrums auf dem Grundstück Schlutuper Straße 35 wäre eine zusätzliche Haltestelle eine wesentliche Verbesserung der verkehrlichen Erschließung.

### 5.3.7 Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer

Für den Fußverkehr ist ein dichtes Wegenetz vorgesehen: Rund um das geplante Wohnquartier befinden sich baumbestandene Grünachsen mit vorhandenen Fuß- und Radwegen, die im Norden des Plangebietes ergänzt werden. Durch die Mitte des Plangebietes verläuft ein Grünzug der ausschließlich Fußgängern und Radfahrern vorbehalten ist. Der Grünzug dient gleichzeitig als Fläche zur Aufnahme von Regenwasser, welches auf dem öffentlichen Flächen anfällt und nach Starkregenereignissen.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung von Straßenverkehrsflächen. Die Details des Straßenausbaus werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages festgelegt.

### 5.3.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) mit der Bezeichnung GFL-1 dient der fußläufigen Erschließung sowie der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen für die Reihen- bzw. Doppelhäusern im östlichen Teilbereich. Da ein GFL lediglich eine öffentlich-rechtliche Bindungswirkung hat, sind im Rahmen der Veräußerung der Grundstücke Maßnahmen zu treffen, die eine privat-rechtliche Sicherung der Rechte beinhalten.

Das GFL mit der Bezeichnung GFL-2 dient der fußläufigen Erschließung einschließlich Radverkehr der Kleingärten für die Kleingärtner und für Spaziergänger. Es wird parallel zum Bebauungsplanverfahren eine zusätzliche privatrechtliche Sicherung angestrebt.

### 5.3.9 Durchführung der Erschließungsmaßnahmen

Die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt durch die KWL GmbH.

## 5.4 Ver- und Entsorgung

### 5.4.1 Energieversorgung

Um die nachhaltige Sicherung einer umweltverträglichen und wirtschaftlichen Energieversorgung unter Berücksichtigung möglicher Energieeffizienzmaßnahmen zu erreichen, wurde das fachlich qualifizierte Ingenieurbüro KApplus aus Eckernförde mit der Erstellung eines Energiekonzeptes beauftragt. Aus dem Teil 1 des Energiekonzeptes ergibt sich die Empfehlung folgende **Kombinationsvarianten** weitergehend zu untersuchen:

#### a) Kalte Nahwärme (alle Gebäude) + Pelletanlage (z.B. Pflegegebäude)

Mit der kalten Nahwärme können die überwiegenden Energiemengen über die dezentralen Wärmepumpen vor allem im Niedertemperaturbereich bereitgestellt werden (alle Gebäude). Die potentiellen Wärmequellen sind noch zu analysieren (Erdreich, Wasser, Abwasser, Solarthermie mit PVT). Auch eine effiziente Kältebereitstellung ist möglich, soweit diese benötigt wird. Ein zusätzlicher Pelletkessel im Pflegegebäude bedient die dort erwarteten Hochtemperaturanforderungen und kann im Extremfall zusätzlich das kalte

Nahwärmenetz regenerieren. Ggf. können zusätzliche Pelletkessel in großen Mehrfamilienhäusern die Warmwasserversorgung unterstützen.

**b) Kalte Nahwärme (alle Gebäude) + BHKW (Pflegegebäude)**

Umsetzung wie Variante A, allerdings mit BHKW statt der Pelletanlage. Durch hohen Strombedarf im Pflegebereich und die zusätzliche Abnahme durch die WP kann das BHKW zu wirtschaftlichen Vorteilen durch hohe Eigennutzungsanteile des Stroms führen. Allerdings sind die Konkurrenz zum PV-Strom und die zukünftige Entwicklung (grüner Strom) zu beachten.

**c) Dezentrale Pelletkessel (Pflege / MFH) + dezentrale Wärmepumpen (RH/ DH)**

Die dezentralen Pelletkessel versorgen die Bereiche mit höherer Wärmeabnahmedichte und höherem Warmwasseranteil und die dezentralen Wärmepumpen werden in Bereichen mit geringeren Abnahmedichten und ausreichend Quellenpotential geplant. Ggf. können in den größeren Liegenschaften auch Wärmepumpen zusätzlich installiert werden (Heizung WP, WW + Spitzenlast Pellet).

**Hinweis zu warmen Nahwärmesystemen:**

Die warmen Nahwärmesysteme werden aufgrund der relativ hohen anteiligen Netzverluste und vor allem aufgrund der begrenzten Zukunftsfähigkeit von Hochtemperaturnetzsystemen nicht zur Vertiefung vorgeschlagen.

Variantenprüfung

Bei der Variantenprüfung ergeben sich die meisten Vorteile für die Variante A (kalte Nahwärme + Pelletkessel). Die CO<sub>2</sub>-Bilanz 2050 kann ein Einsparpotential von 93% gegenüber dem gesetzlichen Standard aufweisen. Die Feinstaubbelastung aus Pellets ist gegenüber Variante C reduziert. Ein innovatives Plusenergiequartier (Heizen und Warmwasser) mit kalter Nahwärme kann realisiert werden. Der Komfort für die Nutzer ist hoch, der Wärmepreis vor allem bei Nutzung von quartiereigenem PV-Strom und netzdienlicher Verschiebung von Energiemengen langfristig gering. Die Investitionskosten können durch unterschiedliche Förderungen reduziert werden. Grundsätzlich sind auch die anderen Vorzugsvarianten gegenüber einer gesetzeskonformen Umsetzung umweltfreundlich und zukunftsfähig. Allerdings ergeben sich hier Einschränkungen mit Blick auf die zukünftigen CO<sub>2</sub>-Emissionen, die lokale Luftbelastung, bzw. schlechterer Verschiebbarkeit von Energiemengen.

Empfehlung für die Energieversorgung

Ein Mindestenergiestandard KfW Effizienzhaus 55 sollte vorgegeben werden. Ebenso die Deckelung der Vorlauftemperaturen in den Gebäuden.

Die Weiterentwicklung der zentralen Wärmeversorgungsvariante mit kalter Nahwärme soll erfolgen.

Die Entwicklung einer quartierseigenen regenerativen Stromerzeugung über PV mit Einbindung in ein sektorübergreifendes Energiemanagement wird empfohlen. Ein zentraler Betreiber für Wärme, Kälte, Strom, PV, E-Mobilität könnte diese Aufgabe besser übernehmen als viele dezentrale Betreiber. Ein netzdienlicher und gleichzeitig wirtschaftlicher Betrieb kann erreicht werden.

Energiestandard Gebäude

Die geplanten Gebäude sollten mindestens die Energiestandards eines KfW Effizienzhaus 55 berücksichtigen. D.h. der Primärenergiebedarf wird um 55% gegenüber der ENEC 2014 reduziert, Dämmung um 30% optimiert. Der Standard wird als vergünstigter Kredit bis 120.000

€/Wohneinheit + 18.000 € Zuschuss gefördert. Durch die Förderung und die Energieeinsparung ist die Wirtschaftlichkeit gegeben.

Neben der Betrachtung der Energieeinsparung im Betrieb sollte auch Wert auf nachhaltige Konstruktionen und schadstoffarme Materialien gelegt werden.

### E-Mobilität

Für den Strombedarf im Quartier aus E-Mobilität wurde zusätzlich eine Abschätzung für 2020 und für 2050 aufgestellt. Bei heutigen E-Mobilitätsquoten liegt der Anteil mit 22 MWh/a unter 1% des abgeschätzten Energiemengenbedarfes der geplanten Bebauung. Der Bedarf 2050 steigt gemäß der Abschätzung für 2050 auf 770 MWh/a (dann 16% Anteil).

### Photovoltaik

Es wird eine umfassende Belegung möglichst alle Dächer und der Fassade des Parkhauses mit PV-Modulen empfohlen. Die Abschätzung der realistisch nutzbaren PV-Flächen führt im Ergebnis zu einem PVErtrag von 1.328 MWh/a, einer Leistung von 1.476 kWp und Investitionskosten von 1,9 Mio. € brutto über das gesamte Quartier.

## **5.4.2 Schmutzwasserentsorgung**

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennverfahren. Hinsichtlich der schmutzwassertechnischen Erschließung ist eine Anbindung an das bestehende Schmutzwassernetz in der Schlutuper Straße erforderlich. Aufgrund der Topographie ist es voraussichtlich nicht möglich das Gebiet im Freigefälle anzuschließen. Im Bebauungsplangebiet wird eine Fläche für eine öffentliche Pumpstation vorgesehen, abgehend von der öffentlichen Erschließung.

## **5.4.3 Regenwasserbehandlung**

Das anfallende Regenwasser auf den Flächen westlich der Schlutuper Straße kann weiterhin in die vorhandene Kanalisation in der Schlutuper Straße eingeleitet werden.

Östlich der Schlutuper Straße ist eine im Folgenden beschriebene besondere Oberflächenentwässerung vorgesehen. Die Regenwasserbehandlung soll über ein naturverträgliches Regenwassermanagement erfolgen, dessen vorrangiges Ziel die Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagsmengen durch Rückhalt in der Fläche ist. Da das Plangebiet eine wasserwirtschaftliche schwierige Situation aufweist, wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren ein detaillierter wasserwirtschaftlicher Begleitplan erstellt.

Das Gelände weist östlich der Schlutuper Straße ein leichtes süd-nord Gefälle mit einem Höhenunterschied von ca. 4,5 m zwischen den Geländeoberkanten (GOK) auf.

Das Planungsgebiet befindet sich im Quellgebiet der Medebek, die in ihrem weiteren Verlauf schließlich in die Trave mündet. Da eine weitere stoffliche Belastung des Bachlaufes nicht möglich ist, kann die Medebek keine weitere Entwässerungsfunktion, für den östlich der Schlutuper Straße gelegenen Teil, als Vorfluter übernehmen.

Des Weiteren grenzt das geplante Wohnquartier an den geschützten Landschaftsbestandteil (GLB) Lauerhofer Feld an. Hierbei handelt es sich um ein als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenes extensiv bewirtschaftetes Feuchtgrünland. Dementsprechend ist von oberflächennahen Grundwasserständen auszugehen, was auch vom Baugrundgutachten bestätigt werden kann. Zudem ist anzunehmen, dass das oberflächennahe Grundwasser nach längeren Niederschlagsphasen um mehrere Dezimeter ansteigen kann und somit ohne bauliche Maßnahmen keine Versickerung in dem Gebiet möglich ist.

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 wurden diesbezüglich ein hoher Grünflächenanteil, Retentions-Gründächer, wasserdurchlässiger Ausbau von Stellplätzen und Grundstückszufahrten (soweit möglich), Retentionstiefbeete sowie Fassadenbegrünung festgesetzt.

Die mittige Grünachse dient als Notwasserweg, bei Überlastung darf max. einmal jährlich Regenwasser in den GLB eingeleitet werden.

Die Entwässerungstrasse zum Transport des Regenwassers in der mittleren Grünachse soll mindestens in Teilbereichen als besonderes Gestaltungselement oberirdisch verlaufen. Aus Sicherheitsgründen darf die Einstauhöhe maximal 30 cm betragen. Die vorhandenen Fußwege sind so anzulegen, dass im Fall eines Regenereignisses keine Einschränkung der Benutzbarkeit der Wegebeziehung entsteht.

Im verkehrsberuhigten Bereich soll ein zur Ableitung des Wassers nutzbares geeignetes Straßenprofil zum Einsatz kommen. Das Niederschlagswasser wird durch parallel zur Fahrbahn verlaufenden Rinnen zu Versickerungsmulden abgeleitet. Zusätzlich dient das Straßenprofil als Retentionsfläche bei Starkregenereignissen und über die Querneigung der Straße wird überschüssiges Wasser zu Retentionstiefbeeten geleitet. 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.

Im geplanten Wohnquartier sind verschiedene Retentionsflächen vorgesehen, die dazu dienen sollen Niederschlagswasser über der Bemessungsgrenze aufzunehmen. Sie minimieren die Abflussspitzen und entlasten das Entwässerungsnetz und bringen Niederschlagswasser verzögert zur Versickerung. Ziel ist es Überflutungsschäden an Gebäuden und anderen Bauwerken zu vermeiden und öffentlich genutzte Flächen im Niederschlagsfall funktionsfähig zu halten. Die Elemente zum Rückhalt des Wassers können die Retentionsgründächer, die Sammelstellplatzanlagen bei Bedarf mit entsprechenden unterirdischen Füllkörpern, Retentionstiefbeete, Retentionsbaumscheiben, Retentionsrinnen, Rigolen in der mittigen Grünachse sowie ein Retentionsstraßenprofil sein.

Generell ist es vorgesehen im Plangebiet auf den Gebäuden Gründächer anzulegen. Um einen größeren positiven Effekt durch die Dächer zu erzielen, ist die Planung von Retentionsgründächern vorgesehen. Retentionsgründächer reduzieren nicht nur den Abfluss, sondern tragen auch zur Gebäudekühlung und somit auch zur Verbesserung des lokalen Klimas bei. Im Aufbau unterscheiden sich Retentionsgründächer zu normalen Gründächern dadurch, dass sie unter der Drainageschicht noch einen künstlichen Stauraum besitzen. Zusätzlich können bei allen Varianten Retentionstiefbeete vorgesehen werden. Retentionstiefbeete liegen unter dem Straßenniveau und werden zum Beispiel durch Schlitzborde mit überschüssigem Wasser von der Fahrbahn beschickt. Das Niederschlagswasser sammelt sich im Beet und versickert von dort nach und nach. Wichtig ist eine Bepflanzung mit Pflanzen welche gut Staunässe abkönnen. Geeignet wären unter anderem Birken, Feldahorn, Schneeball, Holunder und Sumpfdotterblumen.

Der Grünstreifen in der Mitte des Gebiets dient als multifunktionale Fläche. Er verbindet die Regenwasserentwässerung mit einer hochwertigen Aufenthaltsqualität für die Bewohner und bietet dem städtebaulichen Konzept weitere Gestaltungsmöglichkeiten. Es wird eine Art

„Flusslauf“ als Mulde ausgebildet, in der das Regenwasser versickern kann. Beispielsweise im Bereich, wo sich die Gehwege im Grünstreifen kreuzen, können Wasserspielplätze für Kinder integriert werden. Die Spielplätze führen das Wasser in gepflasterten Rinnen zu den Wasserspielgeräten, wie Schrauben und Becken. Von den Spielplätzen läuft das zugeleitete Regenwasser dann weiter zum Versickern in die angrenzenden Mulden. Der Hauptteil des anfallenden Niederschlagswassers wird daher über die Mulden versickert. Hier beträgt die maximale Einstauhöhe 30 cm. Durch die geringe Einstauhöhe wird einer Verschlickung des Bodens entgegengewirkt, so kann das Niederschlagswasser gut versickern.

Vorteil dieser Variante ist die Passage der bewachsenen Bodenzone, um das Niederschlagswasser schadstoffarm dem Grundwasser zuzuführen. Eine Vorbehandlung ist nicht notwendig.

Auf Grund der zu geringen Flächenkapazität im Grünstreifen werden zusätzlich unter der mitigen Mulde Rigolen vorgesehen, welche über einen Notüberlauf beschickt werden. Sollten die Rigolen bei einem extremen Regenereignis überlastet sein, so ist ein Notüberlauf in den GLB Lauerhofer Feld mittels Rohrdurchlass geplant. Dieser Notüberlauf wird jedoch nur in Ausnahmefällen bei einer Überlastung der Versickerungsanlage genutzt.

Die Abwasserbeseitigungspflicht, für die privaten Grundstücke wird auf die Grundstückseigentümer übertragen, da höhenmäßig kein Anschluss an das öffentliche Netz möglich ist. Zur Grundstücksentwässerung, welche vorrangig die Dachflächen betrifft, ist ein unterirdisches Rigolen-System denkbar. Die Abflüsse der Dachflächen sind nur gering durch die Luft verschmutzt, daher ist diese Versickerungsanlage ohne vorherige Behandlungsmaßnahme zulässig.

#### **5.4.4 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. Der auf der Grundlage der vorgegebenen Eckdaten ermittelte Löschwasserbedarf wird dann 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.

#### **5.4.5 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung soll größtenteils über Unterflursammelbehälter erfolgen, lediglich die Doppelhäuser an den Nord- und Südrändern sollen herkömmliche Mülltonnen nutzen.

Es sind insgesamt acht Standplätze für Müllbehälter festgesetzt, die Unterflurbehälter beinhalten insgesamt vier Behälter für Restmüll, Bioabfälle, Altpapier und Wertstoffe (gelber Sack). Der Flächenbedarf je Container beträgt 2,0 m x 2,0 m bei einer Tiefe von 2,62 m, zusätzlich ist an zwei Seiten eine Auftriebssicherung von 30 Zentimetern erforderlich. Die vier Behälter sollen entweder nebeneinander oder im Block angrenzend an die Erschließung angeordnet und mit Hecken eingefasst werden.

Da die künftigen Bewohner der Reihen- und Doppelhäuser im östlichen Teilbereich des geplanten Wohnquartieres ihren Müll ebenfalls in Müllsammelanlagen entsorgen sollen, ist ein Konzept für die Erhebung der Gebühren zu erstellen.

Die Bündelung der Müllstandorte ist mit den Entsorgungsbetrieben abgestimmt und entspricht den aktuellen Anforderungen an die Müllentsorgung in den Städten. Sie ist platzsparend und

ermöglicht eine gute Nutzbarkeit und eine ansprechende Gestaltung der Vorgärten insbesondere der kleinteiligen Reihenhausbebauung.

Da die Behälter in den Boden eingreifen, ist eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde erforderlich.

Die Container für Altglas sollen im Bereich der nördlichen Zufahrt untergebracht werden.

## **5.5 Grün, Natur und Landschaft**

### **5.5.1 Grünflächen**

#### Zentrale Grünachse

Der städtebauliche Entwurf sieht die Realisierung einer zentralen Grünachse vor, die in der Mitte des geplanten Wohnquartiers in Nord-Südrichtung verläuft. Sie dient als Wegeverbindung, Parkfläche mit hoher Aufenthaltsfunktion und Retentionsfläche insbesondere bei Starkregen oberhalb der Bemessungsgrenze. Daneben hat sie eine Erschließungsfunktion für die dorthin ausgerichteten Eingänge des Geschosswohnungsbaus. Um bezüglich der Entwässerungsfunktion Gefährdungen für spielende Kleinkinder zu verhindern, sollen kleine abgeschlossene d.h. durch Hecken abgegrenzte Bereiche mit Spielgeräten vorgesehen werden.

#### Südlicher und östlicher Grüngürtel

Es handelt sich um bereits bestehende Grünflächen, die aufgrund ihrer wichtigen infrastrukturellen Bedeutung für Fußgänger und Radfahrer im Bebauungsplan gesichert werden. Die nördliche Grünfläche dient als Pufferzone zum geschützten Landschaftsbestandteil Lauerhofer Feld.

### **5.5.2 Pflanz- und Erhaltungsbindung**

Die öffentlichen Grünflächen die den nördlichen, östlichen und südlichen Plangebietsrand bilden, werden auf Grund ihrer überörtlichen Bedeutung als zu erhalten festgesetzt.

Die Doppelhausgrundstücke am nördlichen Plangebietsrand sind zur Abgrenzung zum geschützten Landschaftsbestandteils zur Grünfläche hin mit einer Hecke zu versehen.

Das geplante Wohnquartier wird auf Flächen einer ehemaligen Kleingartenanlage entwickelt, die einen Altbestand von mehreren Obstbäumen und fruchttragenden Gehölzstrukturen größtenteils in einem schlechten Pflegezustand aufweist. Einige Gehölze wurden bei der Räumung der Kleingärten zerstört. Eine Berücksichtigung der Bestandsbäume im städtebaulichen Entwurf erfolgte daher nicht. Um jedoch die Nutzungsgeschichte der Fläche sichtbar zu machen und damit zur Identifikationsstiftung im geplanten Wohnquartier beitragen zu können, wird eine Durchgrünung der Wohngrundstücke mit Obstgehölzen festgesetzt.

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

Die Bestimmung des naturschutzrechtlichen Kompensationserfordernisses zum Bebauungsplan 07.32.00 – Schlutuper Straße/Lauerhofer Feld – erfolgt gemäß dem Runderlass „Verhältnis der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ und dessen Anlage „Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“. Bei der Berechnung wird von der maximalen Ausnutzung der Bebauungsmöglichkeiten ausgegangen.

Der Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage wird als Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz angenommen. Somit gelten für diesen Hauptteil des Plangeltungsbereich

Ausgleichsbedarfe sowohl gemäß den Vorgaben für Eingriffe auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz als auch für Eingriffe auf Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz.

Für den Plangeltungsbereich ergibt sich für Eingriffe auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz insgesamt ein Ausgleichsbedarf von 25.886 m<sup>2</sup>, der zusätzliche Ausgleichsbedarf für die Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz beträgt 77.123 m<sup>2</sup>. Damit liegt der gesamte Ausgleichsbedarf für die Eingriffe in die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereichs bei 103.014 m<sup>2</sup>. (Berechnung siehe Fachbeitrag Natur und Landschaft Tabelle 4).

Für Dachbegrünungen, die entsprechend planungsrechtlich als Retentions Gründächer festgesetzt sind, kann eine Ermäßigung um 12.491 m<sup>2</sup> geltend gemacht werden. Der ermäßigte Ausgleichsbedarf für Eingriffe in Flächen mit allgemeiner sowie besonderer Bedeutung für den Naturschutz im Plangeltungsbereich liegt somit bei **90.524 m<sup>2</sup>**.

Der Ausgleichsbedarf für die nach derzeitigem Planungsstand 12 zu fällenden Linden beträgt laut Baumschutzsatzung 33 Ersatzpflanzungen mit einheimischen und standortgerechten Bäumen in Baumschulqualität und einem Mindeststammumfang von 12/14 cm. Die Ersatzbäume werden teilweise wieder entlang der Schlutuper Straße gepflanzt, um den Allee-Charakter zu erhalten, und teilweise entlang der Erschließungsstraße im geplanten Wohnbaugebiet.

Der Ausgleichsbedarf für den Lebensraumverlust für artenschutzrechtlich relevante Fledermäusen und Brutvögel umfasst die Installation von 18 Fledermauskästen und 30 Brutvogelkästen, die bereits in den umgebenden Grüngürteln installiert worden sind. Außerdem wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die neugeplanten Grünflächen innerhalb des Plangeltungsbereichs amphibiengerecht zu gestalten sind.

## 5.6 Schallschutzmaßnahmen

Im räumlichen Umfeld des Plangebiets bestehen Nutzungen, die aufgrund ihrer schalltechnischen Wirkung auf das zukünftige Wohngebiet und das geplante Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pflegeeinrichtung zu Konflikten hinsichtlich des Schallschutzes führen könnten. Konkret wirkt der Verkehrslärm ausgehend von der Schlutuper Straße und weiterer Gewerbelärm auf das Plangebiet ein. Dem Gewerbelärm sind die bestehende Tankstelle, die geplante Pflegeeinrichtung und eine geplante Quartiersgarage (Parkhaus) zuzuordnen. Weiterhin ist der Sportlärm der nördlich benachbarten Sportanlage auf das Plangebiet zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung der Geräuschemissionen der genannten Lärmarten ist eine schalltechnische Untersuchung (Lärmkontor GmbH, 07.09.2020) durchgeführt worden. Ziel der Untersuchung war eine Beurteilung der Lärmsituation für die städtebauliche Planung mit anschließenden Hinweisen und Empfehlungen für die Bauleitplanung. Das Ergebnis der Beurteilung der Lärmsituation entsprechend der städtebaulichen Planung zeigt, dass zur Bewältigung der Lärmbelastung Hinweise und Empfehlungen in die nachfolgende Bebauungsplanung zu übernehmen sind.

### 5.6.1 Verkehrslärm

Die Berechnungsergebnisse zum Verkehrslärm zeigen großflächige Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 /6/ für allgemeine Wohngebiete durch die Verkehre auf der Schlutuper Straße. Im direkten straßennahen Bereich wurden Beurteilungspegel im gesundheitsgefährdenden Bereich prognostiziert, hier ist keine Wohnbebauung vorgesehen. Ansonsten wird dem festgestellten Lärmkonflikt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch entsprechende Festsetzungen begegnet. Da aktiver Lärmschutz in Form einer Wand und eines Walles lediglich den Erdgeschossbereich schützen und sich städtebaulich nicht einfügen

würde, soll der Konflikt durch die Anordnung der Baukörper und die Grundrissgestaltung gelöst werden. Danach sollen Wohn- und Schlafräume möglichst an den lärmabgewandten Seiten des Gebäudes angeordnet werden. Wo dies nicht möglich ist, soll ein ausreichender Lärm-schutz in den Räumen (Innenraumpegel) durch bauliche Maßnahmen an den Außenbauteilen einschließlich schallgedämmter Be- und Entlüftungen vorgesehen werden.

### **5.6.2 Gewerbelärm**

Aufgrund der Geräuschmissionen des bestehenden Gewerbes und der geplanten Pflegeeinrichtung sowie des geplanten Parkhauses ergeben sich schalltechnische Konflikte im Sinne der TA Lärm /3/ im Plangebiet.

Da passiver Schallschutz an den Fassaden gegenüber Gewerbelärm nicht möglich ist, werden Schallschutzmaßnahmen an der Außenseite der Quartiersgarage festgesetzt. Außerdem sind die Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite hin zu orientieren.

Die schalltechnischen Konflikte an den Fassaden der Pflegeeinrichtung im Tagzeitraum werden durch den Eigenlärm von Anlieferungsvorgängen und der Parkplatznutzung (vorwiegend von Beschäftigten) verursacht. Da der Eigenlärm der Eigenversorgung der Anlage dient und nur im gewissen Maße unvermeidbar ist, kann dem potenziellen Konflikt selbst entgegengewirkt werden. So könnte die Pflegeeinrichtung aus schalltechnischer Sicht z.B. Anlieferungen bündeln und die Oberfläche des Parkplatzes lärmgemindert ausführen (asphaltiert). Der Parkplatz könnte ggf. auch komplett unter dem westlich geplanten Gebäude der Pflegeeinrichtung geplant werden. Des Weiteren könnten die Lärmquellen gebündelt werden, indem die Anlieferungszone und der Parkplatz an der Schlutuper Straße angeordnet werden.

Zur Minderung der Schallemissionen der Quartiersgarage sind schallabschirmende Maßnahmen an der Außenfassade festgesetzt. So sind zum Schutz der angrenzenden Bebauung 60 % der Süd- und Westfassade der Quartiersgarage mit einer flächigen Verkleidung zu versehen.

Auf weitere Richtwertüberschreitungen durch die Quartiersgarage und die Tankstelle kann mit einer grundrissorientierten Planung reagiert werden, indem die Aufenthaltsräume (insbesondere die Schlafräume) an die lärmabgewandte Fassade orientiert werden. Sofern die Grundrissorientierung nicht möglich sein sollte, sind die Fassaden der Räume, die für den dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, mit verglasten Vorbauten oder einer Prallscheibe auszuführen.

### **5.6.3 Sportlärm**

Durch die Tennisanlage und die weitere Sportnutzung ergeben sich keine Konflikte bezüglich der geplanten Nutzungen. Die Berechnungsergebnisse des Sportlärms der nördlich angrenzenden Sportanlage zeigen, dass die Richtwerte der 18. BImSchV /5/ für allgemeine Wohngebiete im gesamten Plangebiet eingehalten werden.

## **5.7 Gestaltung**

### **5.7.1 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 Werbeausagen in der dunkeln Tageszeit lesbar bleiben, aber keine Dominanz beanspruchen.

## **5.8 Kennzeichnungen**

### **Geschützte Allee**

Im Landschaftsplan sind die Straßenbäume an der Schlutuper Straße als Allee geschützt. Die Bäume sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

## **5.9 Nachrichtliche Übernahmen**

### **Denkmale**

Die St. Philippus Kirche ist denkmalrechtlich geschützt, der Schutzstatus wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### **Geschützter Landschaftsbestandteil**

Der geschützte Landschaftsbestandteil Lauerhofer Feld liegt teilweise innerhalb des Bebauungsplangebietes. Die von den geplanten Ausbaumaßnahmen der Schlutuper Straße betroffenen Flächen müssen entsprechend entlassen werden, der verbleibende Teil wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (siehe Anlage 1).

## **5.10 Hinweise**

### **Potenzielle Kampfmittelbelastung**

Für die städtischen Flächen gibt es eine Luftbildauswertung vor, danach liegt keine potenzielle Kampfmittelbelastung vor.

Die Freigabe durch den Kampfmittelräumdienst für das Grundstück Schlutuper Straße liegt aktuell noch nicht vor.

### **Potenzielle Bodenverunreinigungen**

Für die Flächen der Kleingartenanlage wurde eine orientierende Untersuchung nach § 2 Nr. 3 Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) durchgeführt. Als Ergebnis konnte festgestellt werden, dass in dem untersuchten Bereich unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Abschnitts 6 keine schädlichen Bodenveränderungen vorliegen. Im Hinblick auf die geplante Nutzung als Wohngebiet mit Kinderspielflächen kann festgestellt werden, dass gesunde Wohnverhältnisse sowie Sicherheit der Wohnbevölkerung vorliegen.

Die Untersuchungen zu möglichen schädlichen Bodenveränderungen auf dem Grundstück Schlutuper Straße 35 liegen derzeit noch nicht vor. Es ist aber davon auszugehen, dass aufgrund der vorherigen Nutzung eine Bodensanierung durchgeführt werden muss.

## **6. Umweltbericht**

### **6.1 Vorbemerkungen**

#### **6.1.1 Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Inhalte der Bauleitplanung**

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgten Bauvorhaben gliedern sich in einen westlichen und einen östlichen Teilbereich.

Östlich der Schlutuper Straße ist auf dem seit 2016 aufgegebenen Feld 1 der Kleingartenanlage Lauerhof eine rund 5 ha große Wohnsiedlung für 400 Wohneinheiten geplant, die sich im Nordosten und Süden an vorhandene Grünzüge und -strukturen angliedert. Die geplante Bebauung umfasst bis zu viergeschossige Zeilenbebauung, zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser sowie Reihen- und Doppelhausbebauung. In der öffentlichen Grünanlage, die in Nord-Süd-Richtung mittig durch das Wohnbaugebiet verlaufend geplant ist, sind auch Anlagen zur Regenwasserbeseitigung zulässig.

Am Südwestrand des geplanten Wohnquartiers ist ein öffentlicher Quartiersplatz, eingefasst durch die St. Philippus Kirche und den angegliederten Kindergarten sowie eine weitere Kindertagesstätte vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung der neuen Wohnsiedlung erfolgt durch eine neu anzulegende Ringstraße, die an die Schlutuper Straße anbindet. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Quartiersgarage, in Sammelstellplatzanlagen sowie in Stellplätzen auf den Doppelhaus-Grundstücken errichtet.

Durch die neue Wohnsiedlung auf dem bisher nur geringfügig versiegelten Kleingartengelände kommt es in größerem Umfang zur Neuversiegelung von Boden. Der Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben durch Neuversiegelung beträgt maximal zulässig 53.501 m<sup>2</sup>. Der randliche Großbaumbestand im Osten und Süden sowie der Knick am Nordrand des neuen Wohngebietes bleiben erhalten und binden das neue Quartier landschaftlich ein. Die in den Grünzügen verlaufenden Fuß- und Radwege und der südöstlich gelegene Rasensportplatz mit Bedeutung für die Naherholung werden in die Planung integriert.

Im westlich der Schlutuper Straße gelegenen, bisher gewerblich und als Standort für Wohncontainer genutzten Teilbereich ist die Errichtung einer Pflegeeinrichtung geplant. In dem weitgehend versiegelten Teilbereich ohne nennenswerten Vegetationsbestand sind durch die Planung kaum umweltrelevante Beeinträchtigungen zu erwarten.

Für die verkehrliche Anbindung beider Teilbereiche sind neu anzulegende Abbiegespuren und Zufahrten an der Schlutuper Straße vorgesehen, dabei werden Bäume in der dortigen geschützten Allee überplant. In den Wohngebieten und im Sondergebiet sind Dachflächen des jeweils obersten Geschosses teilweise als Retentions Gründächer auszubilden. Die Wandflächen der Quartiersgarage sind an mindestens zwei Seiten durch geeignete Bepflanzung zu begrünen.

### **6.1.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes**

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

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

§ 1 BBodSchG: Zur Sicherung der Funktionen des Bodens sind u.a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Dabei ist auch seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zu berücksichtigen.

§ 1 BImSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

§ 1 WHG: Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

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

§ 18 Abs. 1 BNatSchG: Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

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

§ 1a Abs. 3 BauGB: Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

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

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

## **b) Fachplanerische Grundlagen**

Lärmaktionsplan der Hansestadt Lübeck gemäß § 47d Abs. 7 BImSchG vom 17.07.2008: Der Teilbereich östlich der Schlutuper Straße gehört zu der „Ruhigen Achse Brandenbaumer Feld“, die im Lärmaktionsplan für den gesamten Bereich des Brandenbaumer Feldes mit Kleingartenanlagen und Wiesen des Lauerhofer Feldes ausgewiesen ist. Ruhige Achsen sind Verbindungswege zwischen Stadtoasen abseits der Hauptverkehrswege oder schnelle, effiziente Rad- und Fußwegverbindungen in einer attraktiven naturnahen Umgebung.

Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein von 1998: Gemäß den Darstellungen im Landschaftsprogramm liegt das Plangebiet innerhalb eines großflächigen Wasserschongebietes, das von Scharbeitz bis Krummesse und von Stockelsdorf bis Travemünde reicht.

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III von 2020: Der neue Landschaftsrahmenplan trifft für das Plangebiet keine Aussage. Lediglich nördlich angrenzend wird klimasensitiver Boden dargestellt.

Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck vom 04.03.2008: Im Plan „Entwicklungskonzept“ sind der Knick am Nordrand des Plangebiets und die Allee an der Schlutuper Straße als gesetzlich geschützte Biotope dargestellt. Weiterhin wird der geschützte Landschaftsbestandteil „Lauerhofer Feld“ dargestellt, dessen schmaler südwestlicher Ausläufer entlang der Schlutuper Straße in den Geltungsbereich hineinreicht.

Das vertiefende Landschaftsplanerische Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck“ (2010) stellt das Plangebiet östlich der Schlutuper Straße als Grünzug „Brandenbaumer Feld“ dar. Das Gebiet erstreckt sich über das gesamte Brandenbaumer Feld mit allen Kleingartenanlagen, den nördlich gelegenen Wiesen des Lauerhofer Feldes und den darin verlaufenden öffentlichen Fuß- und Radwegen. Grünzüge dienen vorwiegend einer lokalen, d. h. wohngebietsnahen Versorgung der Bevölkerung mit Erholungsflächen.

### **6.1.3 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen**

Derzeit vorliegende Fachgutachten und Stellungnahmen:

Fachbeitrag Natur und Landschaft zum Bebauungsplan 07.32.00 - Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld - der Hansestadt Lübeck. BRIEN · WESSELS · WERNING GmbH, Lübeck, Stand: 15.10.2020.

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 07.32.00 Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld in Lübeck-St. Gertrud. Büro Lärmkontor, Hamburg, Stand: 07.09.2020

Hansestadt Lübeck B-Plan 07.32.00 Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld, Artenschutzrechtliche Stellungnahme. Büro BBS Greuner-Pönicke, Kiel, Stand: 26.08.2020

Hansestadt Lübeck – Verkehrskonzept zum B-Plan 07.32.00 „Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld“. SHP Ingenieure, Hannover, August 2020

Wasserwirtschaftlicher Begleitplan, Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept Bebauungsplan 07.32.00 Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld in Lübeck. Ingenieurgesellschaft Possel u. Partner GmbH & Co. KG, Kiel, Vorabzug vom 20.07.2020

Energiekonzept Lauerhofer Feld, Hansestadt Lübeck. KApplus - Ingenieurbüro Vollert, Eckernförde, 28.04.2020

Orientierende Untergrunderkundung – „Bebauungsplan 07.32.00 Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld“ in der Hansestadt Lübeck. Ingenieurgesellschaft Possel u. Partner GmbH & Co. KG, Kiel, 09.08.2019

Untersuchungen zur orientierenden Altlasten- und Baugrunderkundung, Gutachten Nr. 0912 120, Betriebsgelände des ehemaligen Autohauses Marli, Schlutuper Straße 35 in Lübeck. Sachverständigen-Ring, Lübeck, 08.03.2010

## **6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die nachfolgenden Bestandsdarstellungen und Bewertungen basieren teilweise auf den Beschreibungen und Bewertungen aus dem Fachbeitrag Natur und Landschaft zum Bebauungsplan 07.32.00.

### **6.2.1 Schutzgut Boden**

#### **a) Ausgangssituation**

Gemäß der Bodenübersichtskarte im Landwirtschafts- und Umweltatlas im Maßstab 1 : 250.000 stehen im Plangebiet und seinem Umfeld als Ausgangsbodenarten Lehmsand über Sand an. Hie-

raus hat sich die Bodentypengesellschaft „Braunerde mit Podsol, Pseudogley-Braunerde und Kolluvisol“ gebildet. Nördlich im Bereich des Lauerhofer Feldes steht Niedermoororf an, aus dem sich die Bodentypengesellschaft „Niedermoor mit Anmoorgley“ entwickelt hat. Bei einer Orientierenden Untergrunderkundung wurden im Bereich der ehemaligen Kleingärten die Bodenarten Oberboden, Fein- bis Mittelsand sowie Geschiebemergel festgestellt.

Der Boden ist im Bereich der Schlutuper Straße und dem westlich gelegenen Teilbereich durch Versiegelung weitestgehend naturfern überprägt. Das westlich gelegene Grundstück Schlutuper Straße 35 ist aufgrund seiner vorherigen Nutzung als Autohaus mit Werkstätten und Lackiererei einschließlich mehrerer noch vorhandener unterirdischer Tankbehälter als altlastenverdächtige Fläche einzustufen. Gemäß einer orientierenden Altlastenerkundung für das Grundstück im Jahr 2010 können schädliche Bodenveränderungen im Sinne von § 2 Abs. 3 BBodSchG hier nicht ausgeschlossen werden. Die Gutachter empfehlen, die dort festgestellten Verunreinigungen mittels geeigneter Untersuchungen einzugrenzen und eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen.

Der Versiegelungsgrad im Bereich der Kleingartenanlage ist dagegen wesentlich geringer. Altlasten sind hier nicht zu erwarten, jedoch können vereinzelte Bodenverunreinigungen, z.B. aufgrund von unsachgemäßem Umgang mit Abfällen, nach der langjährigen Nutzung nicht ausgeschlossen werden.

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes Schleswig-Holstein hat ergeben, dass es sich bei den Flächen der ehemaligen Kleingartenanlage um keine Munitionsverdachtsfläche handelt und gegen die durchzuführenden Bodenarbeiten keine Bedenken bestehen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.

### **b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Im Teilbereich westlich der Schlutuper Straße kann davon ausgegangen werden, dass bei der geplanten neuen Nutzung (Pflegeeinrichtung) auch Grünflächen angelegt werden, so dass sich der vorhandene Versiegelungsgrad des Bodens hier vermutlich reduzieren wird.

Im Bereich der östlich geplanten neuen Wohnsiedlung des Ausbaus der Schlutuper Straße ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Neuversiegelung von 53.501 m<sup>2</sup>.

### **c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Schutz des Bodens vor vermeidbaren temporären Beeinträchtigungen in der Bauphase

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

Die anfallenden Mengen an Erdaushub werden sowohl in der Planung als auch in der Ausführung grundsätzlich nach Mutterboden bzw. nach Unterboden (Baugrubenaushub) getrennt und beurteilt. Dabei ist das Vernichtungsverbot von Mutterboden gem. § 202 BauGB i.V.m. der gesetzlichen Pflicht zum Schutz des Mutterbodens (§ 1 BBodSchG) zu beachten.

Alle unversiegelten Flächen, die nicht als Baugrundstücke oder als Verkehrsflächen vorgesehen sind, werden soweit wie möglich vor Beeinträchtigungen während der Bauphase (z.B. durch Bodenverdichtung, Befahren oder Ablagerung von Materialien) geschützt. Dies wird durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch einen Bauzaun) gewährleistet.

Der Umfang baubedingt erforderlicher Baustraßen sowie sonstiger Baustelleneinrichtungs- und Bodenlagerflächen wird auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Die Flächen sind nach Abschluss der Bauphase wieder zu lockern und zu rekultivieren, soweit sie nicht für spätere Versiegelungsflächen vorgesehen sind.

Vor Bodeneingriffen im Plangebiet werden bauvorbereitende oder baubegleitende archäologische Prospektionen durchgeführt, die die historische Relevanz überprüfen. Bei entsprechend zu erwartender Befundlage werden archäologische Grabungen gemäß Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein durchgeführt. Vor Bodeneingriffen ist die Obere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

Vermeidung von Schadstoffbelastungen aus Altlasten

Beeinträchtigungen, die durch Schadstofffreisetzungen während der Bauphase entstehen könnten, werden durch eine fachgutachterliche Begleitung der Baumaßnahmen, durch ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Bodenmassen sowie die vorgesehene ordnungsgemäße Sanierung der Kontaminationsflächen vermieden.

Aufgrund der Erstbewertung und erster Erkundungsergebnisse auf dem Grundstück Schlutuper Straße 35 wird angestrebt den Altlastenverdacht durch einen Sachverständigen gemäß § 18 BBodSchG vor in Kraft treten des Bebauungsplans 07.32.00 beseitigen zu lassen. Die erforderliche Tiefenenttrümmerung erfolgt unter Begleitung des Gutachters. Der Untersuchungsumfang wird vorweg mit der unteren Bodenschutzbehörde (uBB) abgestimmt. Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz, der Eigentümer hat bereits einen Gutachter beauftragt, der in Abstimmung mit der uBB ein Konzept zur Beseitigung der Altlasten entwickelt hat. Sollte die Beseitigung vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 07.32.00 nicht abgeschlossen sein, so wird das Grundstück im Bebauungsplan als Altlastenfläche gekennzeichnet.

Bei der Betrachtung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser wurde lediglich im Untergrund eines Quadranten (Grundfläche 1.000 m<sup>2</sup>) ein gering erhöhter PAK-Wert im LAWA-Maßnahmenschwellenwertbereich festgestellt, alle anderen ermittelten PAK-Gehalte befinden sich im Prüfbereich oder deutlich darunter. Anhand einer durchgeführten Sickerwasserprognose wird fast im gesamten Untersuchungsraum derzeit keine Prüfwertunterschreitung angenommen. Als Ergebnis der durchgeführten Untersuchung kann bezogen auf den Wirkungsgrad Boden-Grundwasser festgestellt werden, dass in den untersuchten Bereichen keine schädlichen Bodenveränderungen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 2 Abs. 3 vorliegen und eine Gefährdung über den Wirkungsgrad Boden-Grundwasser auszuschließen ist. Ausgenommen hiervon ist der Bereich des einen Quadranten, da hier nach aktueller Datenlage eine schädliche Bodenveränderung und damit eine Gefährdung über den Wirkungsgrad Boden-Grundwasser nicht vollständig auszuschließen ist.

Aufgrund der ermittelten Schadstoffsituation des erwähnten Quadranten wird empfohlen, die belasteten Bodenbereiche durch Bodenaustausch bis ca. 0,35 m unter GOK im Zuge der geplanten Rückbaumaßnahmen der ehemaligen Kleingartenanlage zu entfernen, um die postulierte Gefährdungssituation zu entkräften.

Die Gartenlauben weisen bei stichprobenartiger Inaugenscheinnahme Hinweise auf möglicherweise belastete Materialien auf (teer- und asbesthaltige Dachpappen, PAK-haltige Anstriche, KMF-haltige Dämmungen, Eternitplatten etc.). Gemäß der orientierenden Untergrunderkundung besteht hier noch Untersuchungsbedarf („Gebäudeschadstoffhebung“) im Rahmen der Baufeldfreimachung.

Weitere Untersuchungen gemäß § 2 Nr. 4 BBodSchV zur abschließenden Gefährdungsabschätzung sind für die ehemalige Kleingartenanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht erforderlich

Zusammenfassend kann festgestellt werden, in dem untersuchten Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage keine schädlichen Bodenveränderungen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 2 Abs. 3 vorliegen, daher sind keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 5 Nr.3 und Abs. 6 BauGB innerhalb des Bebauungsplanes zu treffen.

Der Rückbau der Gebäude ist bereits beauftragt und im Winter 2020/2021 vorgesehen.

Wird bei der archäologischen Untersuchung oder Durchführung des Vorhabens Boden vorgefunden, der durch seine Beschaffenheit (z.B. Fremdbestandteile, Ölverunreinigungen, Verfärbungen, auffälliger Geruch) eine schädliche Bodenveränderung oder einen Altlastenverdacht vermuten lässt, sind der Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz sowie die uBB umgehend zu informieren (§ 2 LBodSchG ).

Teilversiegelung auf öffentlichen Wegen und oberirdischen Stellplätzen und ihre Zufahrten

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

Ausgleich von Bodenversiegelung

Das Ausgleichserfordernis für die Eingriffe in die Flächen mit allgemeiner Bedeutung für Naturschutz im Plangebiet liegt bei 25.886 m<sup>2</sup> (Ermittlung siehe Fachbeitrag Natur und Landschaft) und ist im Plangebiet selbst aufgrund der dortigen wohnbaulichen Entwicklung nicht möglich. Der Ersatz für diese Eingriffe erfolgt darum über eine 13 ha große Fläche an der Grinau aus dem Kompensationspool der Hansestadt Lübeck.

Die konkreten Teilflächen (-nummern) sowie detaillierten Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgelegt.

## **6.2.2 Schutzgut Fläche**

### **a) Ausgangssituation**

Unversiegelte Bodenflächen haben hohe Bedeutung für alle Schutzgüter. Die Fläche inklusive Flächennutzung steht zudem in engem Zusammenhang mit dem Schutzgut Menschen und der Nahrungsmittelproduktion. Der fortschreitende Flächenverbrauch und die Flächenversiegelung in Deutschland reduzieren den Anteil der zur direkten und indirekten Nahrungsmittelproduktion dienenden Flächen. Der Rückgang von Landwirtschaftsflächen geht in großen Teilen auf die Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsflächen zurück.

Die Flächen der Kleingartenanlage dienten lange Jahre vor allem der Nahrungsmittelproduktion, auch wenn diese Nutzung in letzter Zeit vermutlich zugunsten der Erholungsnutzung zurückgegangen ist. Der Anteil an überbauten Flächen ist hier gering, aber sie sind bereits stark anthropogen überprägt. Die Bedeutung dieses Bereichs für das Schutzgut Fläche ist daher mittel. Dagegen hat der westlich gelegene Teilbereich aufgrund der fast vollständigen Versiegelung keine Bedeutung für das Schutzgut Fläche.

### **b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Es findet kein Flächenverbrauch von zuvor für die Landwirtschaft nutzbaren Flächen statt. Die Fläche des Plangebiets erfährt eine Umnutzung und dient der Innenverdichtung, sodass lediglich geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fläche im Zuge der Planung zu erwarten sind.

### **c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger**

## **Auswirkungen**

Maßnahmen können über die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden multifunktional als Ausgleich herangezogen werden.

### **6.2.3 Schutzgut Wasser**

#### **a) Ausgangssituation**

Oberflächengewässer: Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Auch die in den Kleingärten künstlich angelegten Kleingewässer (Gartenteiche) sind sämtlich nicht mehr vorhanden, da im Herbst 2016 alle Abdichtungen (Folien, Hartschalen etc.) entfernt wurden.

Direkt nördlich des Plangebiets und östlich der Schlutuper Straße liegen teichartig aufgestaute Gräben, die im Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck in die Rubrik „natürliche und naturnahe Kleingewässer mit Schutz nach § 25 LNatSchG“ eingestuft worden sind.

Grundwasser: Bei Bohrsondierungen in den ehemaligen Kleingärten wurde Grund- bzw. Stauwasser von 1,2 m bis 3,7 m unter der Geländeoberkante angetroffen. Generell ist der Grundwasserflurabstand im Norden der ehemaligen Kleingärten geringer (ca. 1,5 m) als im Süden (ca. 3,0 m). Nördlich grenzt ein geschütztes Feuchtgebiet (Geschützter Landschaftsbestandteil „Lauerhofer Feld“) an, welches ein Quellgebiet der Medebek ist. Es ist anzunehmen, dass das oberflächennahe Grundwasser im Plangebiet nach längeren Niederschlagsphasen um mehrere Dezimeter ansteigen kann.

Im Rahmen von Boden-Bohrarbeiten auf dem Grundstück Schlutuper Straße 35 wurde Grund- oder Schichtenwasser zwischen 1,9 m und 2,3 m unter der Geländeoberkante festgestellt.

Das Plangebiet weist für das oberflächennahe Grundwasser auf Grund der lehmigen Anteile im Boden eine geringe bis mittlere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag auf. Die Empfindlichkeit des oberflächennahen Grundwassers gegenüber Versiegelung und oberflächliche Ableitung ist hoch.

#### **b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Für den westlichen weitestgehend versiegelten Teilbereich wird derzeit davon ausgegangen, dass sich der Versiegelungsgrad durch die neuen Nutzungen reduzieren und somit wieder mehr Bodenfläche dem Wasserhaushalt zur Verfügung stehen wird. Die Schlutuper Straße selbst und der westliche Teil des Plangeltungsbereichs entwässert in die bereits vorhandene Kanalisation der Schlutuper Straße. Durch die Neuplanung ergeben sich hier keine Änderungen.

Durch die geplante Neuversiegelung im östlichen Teilbereich werden bisher offene Bodenflächen dem Wasserhaushalt entzogen. Die Regenwasserbehandlung soll laut Entwässerungskonzept über ein naturverträgliches Regenwassermanagement erfolgen, dessen vorrangiges Ziel die Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagsmengen durch Rückhalt und Versickerung in der Fläche ist. Es ist eine zentrale Versickerungsanlage im Grünstreifen mittig des Gebiets vorgesehen, an die Regenentwässerungen der öffentlichen Flächen angeschlossen werden soll.

Eine Ableitung des Oberflächenwassers aus der geplanten Bebauung in die Medebek ist nicht mit dem FFH-Schutzstatus des angrenzenden Gebietes kompatibel und daher auch nicht vorgesehen. Es ist ein Notüberlauf von der Versickerungsanlage in das Lauerhofer Feld vorgesehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes insgesamt ist nicht zu erwarten.

#### **c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger**

## **Auswirkungen**

Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen des Wassers

Durch sachgerechten Umgang mit Öl, Schmierstoffen und Treibstoffen während der Bauphase wird eine Gefährdung des Grundwassers und des Bodens durch diese Stoffe vermieden.

Verringerung betriebsbedingter Beeinträchtigungen des Wassers

Anfallendes Regenwasser wird soweit wie möglich im Plangebiet zurückgehalten, versickert oder verdunstet (gem. § 55 WHG). Maßnahmen sind Gründächer (Retentions Gründächer), versickerungsfähige Verkehrsflächen, offene Wasserhaltungen, hoher Grünflächenanteil, Fassadenbegrünung, Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung / Toiletten-Spülwasser, temporäre Retentionsflächen (z.B. abgesenkte Parkplätze oder Wiesen, Retentionstiefbeete, Retentionsbäume bzw. Baumrigolen, Füllkörperrigolen, Retentionsrinnen).

### **6.2.4 Schutzgut Luft**

#### **a) Ausgangssituation**

Gemäß Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck herrscht im Stadtteil St. Gertrud ein Luftgüte-Index mittlerer Qualität vor. Im Verlauf der stark befahrenen Schlutuper Straße mit rund 11.500 Kfz/Tag bestehen Vorbelastungen durch den Schadstoffausstoß. Der Baumbestand im Plangebiet hat Bedeutung für die Filterung von Stäuben aus der Luft und kleinräumig eine lufthygienische Ausgleichsfunktion. Die Bedeutung dieses Bereichs für das Schutzgut Luft ist daher mittel einzustufen.

Gerüche: Nach derzeitigem Stand befinden sich weder im Plangebiet noch in seinem Umfeld Quellen für Geruchsimmissionen, die in relevantem Umfang in das Plangebiet einwirken.

#### **b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Durch die geplanten Vorhaben im Plangebiet werden zusätzlicher Kfz-Verkehr erzeugt mit entsprechender Zunahme des Schadstoffausstoßes und 12 Bäume gefällt mit entsprechendem, jedoch nicht erheblichen Teilverlust der Luftfilterfunktion. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft ist aufgrund der bestehenden Vorbelastung nicht zu erwarten.

#### **c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Vermeidung und Minderung baubedingter Staubemissionen

Mögliche Staubemissionen während der Bauphase werden durch Befeuchtungsmaßnahmen soweit wie möglich vermieden.

### **6.2.5 Schutzgut Klima**

#### **a) Ausgangssituation**

In der Klimafunktionskarte der Hansestadt Lübeck (Stand: Oktober 2014) wurde die klimatischen und lufthygienischen Funktionen des Stadtgebietes bewertet. Demnach haben die ehemaligen Kleingärten eine geringe Bedeutung für die Kaltluftlieferung und das angrenzende Lauerhofer Feld eine mäßige. Die bioklimatische Situation in den angrenzenden Siedlungsräumen ist größtenteils günstig bewertet. Diese Fläche sorgt für einen geringen bis mäßigen Luftaustausch in Richtung angrenzender Siedlungsräume.

**b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der geplanten Wohnbebauung auf dem ehemaligen Kleingartengelände wird die geringe bioklimatische Ausgleichsfunktion dieser Fläche nicht erheblich beeinträchtigt, da im Wohnbaugebiet eine zentrale Grünachse entwickelt wird, die randlichen Grünstreifen mit Großbaumbestand und die östlich angrenzenden Kleingartenanlagen erhalten bleiben und es sich bei den südlich und östlich angrenzenden Siedlungsgebieten um eher lockere Einfamilienhausbebauung handelt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima ist nicht zu erwarten.

**c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Maßnahmen sind nicht vorgesehen bzw. können über die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Luft herangezogen werden.

**6.2.6 Schutzgut Pflanzen****a) Ausgangssituation**

Hinsichtlich seiner Biotopausstattung weist das Plangebiet zwei sehr unterschiedliche Teilbereiche auf.

Der östliche Teilbereich ist durch die aufgegebene Kleingartenanlage mit umgebenden Gehölzstreifen und das südwestlich angrenzende Gelände der Kirchengemeinde St. Philippus geprägt. Es wird angenommen, dass sich auf dem ehemaligen Kleingartengelände Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz entwickelt haben. Somit kann ihr ein geringer bis mittlerer Biotopwert zugeordnet werden. In den Kleingärten finden sich viele, teils alte Einzelbäume, überwiegend Obst-, aber auch Nadelbäume sowie zahlreiche weitere Gehölze (Gebüsche und Hecken etc., die nach und nach durchwachsen und Wege verengen). Die gehölzfreien Flächen zeigen Zeichen der Ruderalisierung mit aufkommenden Arten der Sukzession, wie kanadische Goldrute und sich ausbreitenden Brombeeren. Die umgebenden Gehölzstreifen sind durch markanten Großbaumbestand geprägt, der sich aus Kiefern und heimischen Laubbäumen, wie Berg- und Spitz-Ahorn, Sand-Birke, Hainbuche, Buche und Stiel-Eichen zusammensetzt und einen mehr oder weniger dichten Unterwuchs aus heimischen Straucharten, wie Hasel, Brombeere, Weißdorn, Heckenkirsche, Hundsrose etc. aufweist. Verstreut finden sich in diesen Grünstreifen auch offene Rasenflächen, wie bei der Kirche St. Philippus und im Bereich des östlich gelegenen Rasenspielfeldes. Am Nordrand der ehemaligen Kleingartenanlage verläuft ein Knick aus heimischen Laubgehölzen.

Der kleinere westliche Teilbereich ist fast vollständig versiegelt und weist nur im Randbereich zur Schlutuper Straße Pflanzenbewuchs auf (Extensivrasen bzw. Ruderalfluren).

An der Schlutuper Straße verläuft ein Abschnitt der Linden-Allee, die vor allem weiter westlich die Schlutuper Straße beidseitig säumt. Die Bäume im Plangebiet weisen Stammdurchmesser von 0,4 bis 0,8 m auf und Kronendurchmesser von 7 bis 10 m. Auf Höhe der Stellplatzfläche vor der ehemaligen Kleingartenkolonie besteht eine größere Lücke im Baumbestand, die 90 m auf der Ostseite und 60 m auf der Westseite umfasst.

Knick und Allee sind gesetzlich geschützt gemäß § 30 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 3 bzw. 4 LNatSchG. Die Allee ist überdies geschützt gemäß Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck.

**b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Infolge der geplanten wohnbaulichen Nutzung und der dazugehörigen Erschließungsmaßnahmen kommt es zu einer Überbauung des größten Teils des Plangebiets und damit zum Verlust von

Vegetationsflächen. Die brachgefallenen Kleingärten als Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz werden für die geplante Wohnsiedlung (77.128 m<sup>2</sup>) östlich der Schlutuper Straße vollständig entfallen.

Für die geplante Anbindung der neuen Wohnsiedlung und der Neubebauung im westlichen Teil des Plangebiets an die Schlutuper Straße sind nach derzeitigem Stand 12 Linden in der Allee zu fällen. Die randlichen Gehölzstreifen und der nördlich gelegene Knick sollen jedoch erhalten bleiben.

### **c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen der Pflanzen

Die vorhandenen Gehölzstreifen am Süd- und Ostrand der ehemaligen Kleingartenanlage und der vorhandene Knick am Nordrand der ehemaligen Kleingartenanlage bleiben erhalten.

Im Plangebiet bleiben die Linden in der Allee an der Schlutuper Straße größtmöglich erhalten.

Zu erhaltende Einzelbäume und Gehölzbestände im Nahbereich von Bauflächen werden vor, während und nach der Bauphase sowie bei der späteren Nutzung der Grundstücke vor Beeinträchtigungen (z.B. Bodenverdichtung, -ablagerung oder unsachgemäßem Beschneiden) geschützt. Auch die Lagerung von Bodenmassen in Baumkronentraufbereichen ist nicht zulässig.

Ausgleich für erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen

Das Ausgleichserfordernis für die Eingriffe in die Flächen mit besonderer Bedeutung für Naturschutz im Plangebiet liegt bei 77.128 m<sup>2</sup> (Ermittlung siehe Fachbeitrag Natur und Landschaft) und ist im Plangebiet selbst aufgrund der dortigen wohnbaulichen Entwicklung nicht möglich. Der Ersatz für diese Eingriffe erfolgt darum über eine 13 ha große Fläche an der Grinau aus dem Kompensationspool der Hansestadt Lübeck. Die konkreten Teilflächen (-nummern) sowie detaillierten Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgelegt.

Das Ausgleichserfordernis für die nach derzeitigem Stand 12 zu fällenden Linden beträgt laut Baumschutzsatzung 33 Ersatzpflanzungen mit einheimischen und standortgerechten Bäumen in Baumschulqualität und einem Mindeststammumfang von 12/14 cm. Die Ersatzbäume werden teilweise wieder entlang der Schlutuper Straße gepflanzt, um den Allee-Charakter zu erhalten, und teilweise entlang der Erschließungsstraße im geplanten Wohnbaugebiet.

## **6.2.7 Schutzgut Tiere**

### **a) Ausgangssituation**

Fledermäuse: Es konnten Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*), Flughautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) und Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*) nachgewiesen werden. Festgestellt wurden weiterhin Jagdreviere und Balzreviere. Besonders die Hauptwege der ehemaligen Kleingartenanlage wurden von Zwergfledermäusen mehr oder weniger intensiv als Leitstrukturen genutzt. Außerhalb des Plangebiets wurde eine Wochenstube nachgewiesen.

In den verbliebenen Gebäuden und in älteren Bäumen sind Tages-, Balzquartiere und Wochenstuben möglich, insbesondere nach der langen Nutzungsaufgabe. Winterquartiere sind in Hütten nicht zu erwarten, da die Gebäude nicht frostsicher sind. In Bäumen sind diese i.d.R. nicht zu erwarten, da Bäume einen Stammdurchmesser über 50 cm nicht erreichen. Im Einzelfall ist dies jedoch bei Umsetzung von Rodungsmaßnahmen zu überprüfen.

Brutvögel: Die ehemaligen Kleingärten stellen für viele Arten einen hochwertigen, sehr gut geeigneten Lebensraum dar. Bedingt durch die zahlreichen Brutplatz-Möglichkeiten, das hohe Nahrungsangebot, die Störungsarmut sowie dem mosaikartigen Nebeneinander diverser hochwertiger Klein-Habitats und Strukturen ist hier mit einer hohen Arten- und Individuendichte zu rechnen.

Es sind im Gebiet gleichermaßen Höhlen- und Nischenbrüter wie Meisen, Sperlinge oder Gartenrotschwanz und Freibrüter wie Finkenarten oder Grasmücken zu erwarten.

Höhlen- und Nischenbrüter können sowohl an den Gartenlauben, Schuppen und Garagen Nistplätze finden als auch in Höhlen bzw. Astgabeln o.ä. von Bäumen. An Gebäuden sind Haussperling und Hausrotschwanz, Grauschnäpper und Bachstelze zu erwarten. Mögliche Höhlenbrüter in Baumhöhlen sind Kleiber, Meisenarten, Gartenrotschwanz, Star und Gartenbaumläufer.

In Hecken und sonstigen Gehölzbeständen können Frei- und Bodenbrüter wie Heckenbraunelle, Zaunkönig, Amsel, Ringeltaube, Stieglitz und Gimpel vorkommen.

Amphibien / Reptilien: Das Plangebiet beinhaltete in der Vergangenheit eine Anzahl potenzieller Amphibien-Laichgewässer (Gartenteiche), welche derzeit jedoch bereits alle zerstört / entwertet sind. Das unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzende, mit Gräben durchzogene Gebiet muss als potenzielles Laichgewässer für Erdkröte (*Bufo bufo*), Grasfrosch (*Rana temporaria*), Kammmolch (*Triturus cristatus*) und Teichmolch (*Lissotriton vulgaris*) angesehen werden.

Auch in den diversen Kleingewässern der östlich angrenzenden aktiven Kleingartenanlage müssen Laichvorkommen der o.a. Amphibien-Spezies angenommen werden. Somit hat die ehemalige Kleingartenanlage für die genannten Spezies Bedeutung als Landlebensraum (Sommer- und Winterverstecke, Wander-Route etc.). Besonders die Lage zwischen den nördlich angrenzenden Gräben und den Kleingewässern auf der aktiven Kleingartenfläche lassen hier Wanderbewegungen vermuten.

Andere artenschutzrechtlich relevante Arten: Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten sind in den ehemaligen Kleingärten nicht anzunehmen, da hier entweder geeignete Habitats fehlen, oder die Fläche auf Grund der isolierten, städtischen Lage über keine ausreichende Vernetzung zu Quellbiotopen verfügt (Haselmaus).

Jedoch werden die ehemaligen Kleingärten einer Vielzahl teilweise auch national besonders geschützter Arten als Lebensraum dienen. Neben etlichen Kleinsäugetern (Mäuse, Maulwurf, Kaninchen etc.) können hier auch Marderartige (Steinmarder, Wiesel, Iltis, Waschbär, Marderhund), Fuchs (ein Bau konnte während der Begehung unter einer Gartenlaube festgestellt werden), Igel etc. angenommen werden. Weiterhin sind Bestände etlicher wirbelloser Arten (Insekten wie Hornissen, Hummeln etc., Mollusken wie Weinbergschnecken etc.) anzunehmen.

Insgesamt ist aus der Sicht des Artenschutzes im Hinblick auf die geplante Nutzung von einem hohen Konflikt auszugehen, da das Plangebiet vielfältige Habitat-Möglichkeiten aufweist. Die Bedeutung dieses Bereichs für das Schutzgut Tiere ist daher hoch einzustufen.

## **b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

In der Bauphase kann es zu Störungen, Verletzungen und Tötungen von Tieren sowie zur Zerstörung von deren Lebensstätten kommen. Mit der geplanten Überbauung der ehemaligen Kleingartenanlage und dem Rückbau der Containerwohnanlage westlich der Schlutuper Straße gehen Lebensstätten von artenschutzrechtlich relevanten Brutvogel-, Fledermaus- und Amphibienarten sowie weiterer Arten der Säugetiere und Wirbellosen verloren. Insofern stellen die geplanten Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen für das Schutzgut Tiere dar.

Eine detailliertere Eingriffsermittlung und artenschutzrechtliche Prüfung erfolgen im Rahmen des konkreteren Bebauungsplanentwurfs zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

### **c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Vermeidung von Tötungen und Verletzungen von Tieren während der Bauphase

Zum Schutz von Fledermäusen der Gebäude und Gehölze werden der Abriss der Gebäude sowie alle Fäll- und Rodungsarbeiten in der Zeit vom 01.12. bis 29.02. durchgeführt.

Zum Schutz von Brutvögeln der Gebäude und Gehölze werden der Abriss der Gebäude sowie alle Fäll- und Rodungsarbeiten in der Zeit vom 01.09. bis 29.02. vorgenommen. Ist ein Abriss innerhalb der Brutzeit vorgesehen, kann kurz vorher eine Kontrolle auf einen Brutvogelbesatz durchgeführt werden. Sind keine besetzten Nester vorhanden, ist ein Abriss auch in dieser Zeit zulässig.

Bauarbeiten im Bereich der Ruderalflächen/Brachen werden außerhalb der Brutzeit der Offenlandbrüter durchgeführt, d.h. zwischen Ende August und Mitte März. Während der Brutzeit sind Eingriffe nur dann zulässig, wenn kurz vor Beginn der Bauarbeiten durch eine Fachperson ein Brutvorkommen ausgeschlossen werden konnte.

Im April 2017 wurde ein die gesamte ehemalige Kleingartenanlage umspannender Amphibien-Schleusenzaun installiert, der das Eindringen von Amphibien in den Plangeltungsbereich verhindern soll. Die Reparatur / Pflege des Amphibien-Schleusenzauns, der vor Bauaufreimung dem Kammmolch das Abwandern jedoch nicht das Zuwandern ermöglicht, ist erforderlich. Abwanderung erfolgt in der Laichzeit (Februar bis Mai).

Verringerung betriebsbedingter Beeinträchtigungen der Tiere

Störungen lichtmeidender Fledermäuse werden durch den Einsatz von nach unten ausgerichteten, max. 5 m hohen Straßenleuchten mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln minimiert. Eine Abstrahlung in die Grünzüge ist zu vermeiden.

Beleuchtungen an den Außenfassaden werden so nach ihrer Beschaffenheit ausgewählt und platziert, dass die Lichtwirkung eine minimal notwendige Reichweite erreicht.

Bei der Errichtung des Geschosswohnungsbaus werden Niststeine für Fledermäuse und andere Höhlen- und Nistbrüter eingebracht werden.

Ausgleich betriebsbedingter Beeinträchtigungen der Tiere

Der Ausgleichsbedarf für den Lebensraumverlust für artenschutzrechtlich relevante Fledermäusen, Brutvögel und Amphibien umfasst die Installation von 18 Fledermauskästen und 30 Brutvogelkästen sowie die amphibiengerechte Gestaltung aller Grünflächen innerhalb des Plangeltungsbereichs.

Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden im Bebauungsplan festgelegt.

## **6.2.8 Schutzgut Biologische Vielfalt**

### **a) Ausgangssituation**

Die Kleingartenanlagen mit ihren zahlreichen kleineren Biotopstrukturen haben zusammen mit den Wiesen des Lauerhofer Feldes und den umgebenden Gehölzstreifen eine Bedeutung für die biologische Vielfalt, die sich jedoch vor allem auf die Insellage innerhalb des besiedelten Bereichs

bezieht. Wesentlich bedeutendere Flächen für die biologische Vielfalt sind die weiter nördlich angrenzenden Flächen des Lauerholzes.

Der Teilbereich westlich der Schlutuper Straße hat mit seiner naturfernen Überprägung keine besonderen Biotop- und Artenpotenziale.

#### **b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Durch die geplante Wohnbebauung geht die brachliegende Kleingartenanlage verloren. Wegen der Lage des Plangebiets, abseits vorhandener Biotopverbundschwerpunktbereiche und Biotopverbundachsen, ist die bestehende Vernetzung von Lebensräumen nicht betroffen. Die mit dem Vorhaben verbundene Reduzierung der biologischen Vielfalt wird als nicht erheblich eingeschätzt.

#### **c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind nicht erforderlich. Mit den vorgesehenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet (Vogel- und Fledermauskästen, amphibienfreundliche Gestaltung der Grünflächen) wird in einem gewissen Umfang auch ein multifunktionaler Ausgleich für die biologische Vielfalt erbracht.

### **6.2.9 Schutzgut Landschaft**

#### **a) Ausgangssituation**

Die Kleingartenanlage, ihre randlichen Gehölzstreifen und die Wiesen des Lauerhofer Feldes bilden zusammen mit Teilen der westlich der Schlutuper Straße gelegenen Sportplatz- und Kleingartenanlagen eine große und weitgehend grüne Landschaftsinsel innerhalb geschlossener Siedlungsflächen im Osten von Lübeck. Das Landschaftsbild ist hier überwiegend bebauungsfrei und grün geprägt. Es wird daher gemäß Gesamtlandschaftsplan von Lübeck in die Wertstufenklassen hoch und mittel eingestuft.

Die Grünflächen der ehemaligen Kleingärten und der geschützte Landschaftsbestandteil „Lauerhofer Feld“ sind Teil des Grünzuges Brandenbaumer Feld. Südwestlich im Plangebiet verläuft ein weiterer Grünzug, der Teil einer Grün- und Wegeverbindung bis zur Dieselstraße ist. Grünzüge dienen vorwiegend einer lokalen, d.h. wohngebietsnahen Versorgung der Bevölkerung mit Erholungsflächen und haben eine hohe Bedeutung.

#### **b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der geplanten neuen Wohnsiedlung wird ein größerer Teil der o.g. grünen Landschaftsinsel zu einer bis zu viergeschossig hoch bebauten Siedlungsfläche umgewandelt. Der bisherige nördliche Siedlungsrand östlich der Schlutuper Straße verschiebt sich deutlich nach Norden. Durch die geplante, bis zu viergeschossige Zeilenbebauung parallel zur Schlutuper Straße wird zum öffentlichen Straßenraum der Eindruck einer eher verdichteten Bebauung entstehen, auch wenn im Osten und Süden des neuen Wohngebietes eine eher aufgelockerte Einfamilienhausbebauung geplant ist. Für die geplante verkehrliche Anbindung wird die vorhandene Lücke auf der Ostseite der Linden-Allee vergrößert und eine zusätzliche Lücke auf der Nordseite der Allee geschlagen.

Allerdings geht von den vorhandenen umgebenden Grünstrukturen und straßenseitig von der Linden-Allee eine gewisse Pufferwirkung aus. Der randliche Großbaumbestand im Osten und Süden und der Knick am Nordrand des neuen Wohngebietes bleiben erhalten und binden das neue Wohnquartier landschaftlich ein. Weiterhin wird in der Mitte des neuen Wohnquartieres eine Grünfläche in Nord-Süd-Richtung verlaufen. Für die zu fallenden Linden sieht der Bebauungsplan

Neupflanzungen vor, sodass der Allee-Charakter am Standort erhalten bleibt. Das Plangebiet liegt überdies innerhalb des im Regionalplan festgelegten baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets des Oberzentrums Lübeck.

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

### **c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Es wird durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zwar zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes kommen, jedoch wird der Eingriff aufgrund der vorhandenen umfänglichen Eingrünung im Norden, Osten und Süden des Plangebietes als nicht erheblich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bewertet. Durch die Ersatzpflanzungen innerhalb der Linden-Allee wird das Ortsbild an der Schlutuper Straße mittel- bis langfristig ebenfalls wieder aufgewertet.

## **6.2.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

### **a) Ausgangssituation**

Im Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck ist westlich des Plangebiets ein Abschnitt der Lindenallee an der Schlutuper Straße als kulturhistorischer Landschaftsbestandteil gekennzeichnet.

Ansonsten sind zum derzeitigen Zeitpunkt keine Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet und seinem weiteren Umfeld bekannt.

### **b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Nach derzeitigem Stand sind von der Planung keine Kultur- und sonstigen Sachgüter betroffen.

### **c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

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

## **6.2.11 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit**

### **a) Ausgangssituation**

Der östliche Teil des Plangebiets diente bis zur Aufgabe der Kleingartenanlage überwiegend der Naherholung. Die randlich gelegenen Grünflächen im Plangebiet mit ihren Fuß- und Radwegen sowie einem Rasenspielfeld stehen jedoch weiterhin der öffentlichen Naherholung zur Verfügung. Sie sind Teil des Grünzuges Brandenbaumer Feld, dessen Fuß- und Radwege an die Wege des Grünzuges Marli angebunden sind und im Rahmen der Realisierung des neuen Wohngebietes Kepler-Quartier nahe der Brandenbaumer Landstraße an die Wege des Erholungsgebietes Wakenitz angebunden werden. Darüber hinaus dienen die Kirche St. Philippus und die dortige Kindertagesstätte dem Gemeinwesen.

Die westlich gelegenen Flächen im Plangebiet werden zu einem geringen Teil zum Wohnen (Wohncontainer) genutzt und sind ansonsten ungenutzt.

Flächen und Gebiete, die dem Wohnen und der Naherholung dienen, haben eine hohe Bedeutung für den Menschen.

### Lärmbelastung

Im Plangebiet bzw. seinem Umfeld bestehen großflächig Lärmvorbelastungen durch Verkehrslärm von der Schlutuper Straße sowie kleinflächig durch Gewerbelärm und Sportlärm.

Verkehrslärm: Die Lärmemissionen von der Schlutuper Straße führen entlang der Straße zu einer großflächigen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 (Beiblatt 1, Schallschutz im Städtebau) von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) für allgemeine Wohngebiete. Davon betroffen sind Gebäude innerhalb des Plangebiets sowie Wohngebäude westlich und östlich des Plangebiets in direkter Nähe zur Schlutuper Straße (bis zu 66 dB(A) tags gemessen, bis zu 58 dB(A) nachts gemessen). Die juristisch anerkannte Schwelle der Gesundheitsgefährdung nach Rechtsprechung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird nicht erreicht.

Gewerbelärm: Von der Tankstelle und der dahinterliegenden Garagenanlage westlich der Schlutuper Straße gehen Lärmemissionen aus. Durch diverse Geräuschquellen werden im Umfeld die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) überschritten. Planungsrelevant sind Überschreitungen tags auf dem für die geplante Pflegeeinrichtung vorgesehenen Grundstücksteil (56 dB(A) tags) sowie nachts im Bereich für das geplante allgemeine Wohngebiet WA 1 (43 dB(A) nachts).

Sportlärm: Der von den nördlich gelegenen Sportplätzen ausgehende Sportlärm erreicht nach derzeitigem Stand keine planungsrelevante Überschreitung der anzuwendenden Richtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A).

## **b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Verkehrslärm: Insbesondere durch die neue Wohnsiedlung ist mit einer Pegelerhöhung um 0,1 bis 0,2 dB an der Schlutuper Straße zu rechnen. Diese Änderungen liegen unterhalb der menschlichen Wahrnehmungsschwelle von ca. 1 dB. Die juristisch anerkannte Schwelle der Gesundheitsgefährdung nach Rechtsprechung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird weiterhin nicht erreicht. Somit ist durch die Planung des neuen Wohnquartiers keine erhebliche Erhöhung des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen zu verzeichnen.

Gewerbelärm und Sportlärm: Eine planungsbedingte Erhöhung der Lärmemissionen von der Tankstelle und der dahinterliegenden Garagenanlage sowie von den benachbarten Sportplätzen erfolgt nicht. Aufgrund der Geräuschemissionen des bestehenden Gewerbes und der geplanten Pflegeeinrichtung sowie der geplanten Quartiersgarage ergeben sich schalltechnische Konflikte im Plangebiet im Sinne der TA Lärm. Auf das Gebäude der geplanten Pflegeeinrichtung werden Eigenlärmmissionen einwirken, die tags mit 56 dB(A) die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete überschreiten. Auf die geplanten allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 4 und WA 5 werden Lärmemissionen von der Tankstelle und der Quartiersgarage ausgehen, die nachts mit 42 dB(A) die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete überschreiten. Die Sportlärmmissionen der nördlich angrenzenden Sportanlage werden die Richtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete einhalten.

Die juristisch anerkannte Schwelle der Gesundheitsgefährdung nach Rechtsprechung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird insgesamt weiterhin nicht erreicht.

## **c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger**

## Auswirkungen

Vermeidung und Verringerung von baubedingten Beeinträchtigungen durch Lärm

Zur Vermeidung von unnötigen Lärmemissionen während der Bauphase kommen nur Baumaschinen und -fahrzeuge zum Einsatz, die dem neuesten Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

Vermeidung von Verkehrslärmimmissionen

Grundrissorientierung: Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Aufenthaltsräume im Plangebiet den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Passiver Schallschutz: Für alle Schlaf- und Aufenthaltsräume muss ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden:

- (1) Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in Anlage 4a für schutzbedürftige Räume und in Anlage 4b für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt.
- (2) Im gesamten Plangebiet sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann.
- (3) Von den Nr. (1) und (2) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Vermeidung von Gewerbelärmimmissionen

Grundrissorientierung: Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Aufenthaltsräume im Plangebiet den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Aufenthaltsräume einer Wohnung bzw. der Pflegeeinrichtung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Verglaste Vorbauten: Durch verglaste Vorbauten vor Fenstern von Aufenthaltsräumen ist sicherzustellen, dass für den Außenbereich insgesamt eine Schallpegelminderung erzielt wird, die es ermöglicht, dass die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm für die jeweilige Gebietseinstufung erreicht wird.

### 6.2.12 Wechselbeziehungen und -wirkungen zwischen den Schutzgütern

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

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

So wurden die Bodenverhältnisse im Plangebiet bereits durch Versiegelungen und Bodenverdichtungen verändert. Die im Bereich der ehemaligen Kfz-Werkstatt östlich der Schlutuper Straße vermuteten lokalen Bodenverunreinigungen erfordern im Hinblick auf die zukünftige Nutzung ggf. eine Sicherung belasteter Bereiche oder eine Entsorgung des betroffenen Bodens. Bestehende Lärmbelastungen durch den Verkehr und die Tankstelle setzen die Lebensraumeignung für die Vogelwelt im vorhandenen Baumbestand und den sonstigen Gehölzstrukturen nahe der Straße herab. Andererseits stellen menschliche Bauten wie die Hütten und künstlich angelegten Gartenteiche in der ehemaligen Kleingartenanlage grundsätzlich geeignete Lebensraumstrukturen für Fledermäuse oder Amphibien dar.

Für die im Plangebiet zwischen den Schutzgütern bestehenden Wechselbeziehungen und -wirkungen wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Bauvorhaben im Plangebiet keine grundlegend neuen negativen Wechselwirkungen und Verschlechterungen der bestehenden Wechselbeziehungen ausgelöst werden.

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

Im Plangebiet selbst sind keine Natura-2000-Gebiete vorhanden. Ca. 900 m nördlich und 850 m bzw. 1.500 m östlich des Plangebiets liegen Flächen des FFH-Gebietes Nr. 2130-301 „Lauerholz“ und das EU-Vogelschutzgebiet 2031-401 „Traveförde“, die sich teils flächengleich bis zur Trave Mündung erstrecken.

Aufgrund der Entfernungen und der dazwischenliegenden Siedlungsflächen und Verkehrsachsen wird nach derzeitigem Stand davon ausgegangen, dass der Verlust der Kleingartenflächen und die geplante Wohnbebauung nicht zu relevanten Auswirkungen auf diese Natura 2000-Gebiete führen wird.

### **6.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe das ehemalige Kleingartengelände zunächst in seinem jetzigen Zustand und würde sich weiter zur Brachfläche entwickeln. Auch wenn die Kleingartenanlage nicht schon vollständig geräumt worden wäre, wäre hier mit einem fortschreitenden Rückgang der Nutzung zu rechnen, da bereits vor den Planungen zur Wohngebietsentwicklung ein Trend zur Aufgabe von Kleingärten eingetreten ist, wie es die zunehmend hohen Leerstandsdaten in der Anlage seit einigen Jahren gezeigt haben.

Das weitestgehend versiegelte Grundstück Schlutuper Straße 35 im westlichen Teil des Plangebiets würde bei Nichtdurchführung der Planung wegen der Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB zunächst unverändert bleiben und vermutlich weiter für die Unterbringung von Flüchtlingen genutzt werden, solange dieser Standort noch benötigt wird. Für grundlegende bauliche Veränderungen wäre eine Bauleitplanung erforderlich.

### **6.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Bei der Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten im Rahmen der Umweltprüfung sind gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB die Ziele und das räumliche Plangebiet des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Zu prüfen sind mithin allein plankonforme Alternativen, die in Kap. 4 der Begründung des Bebauungsplans aufgeführt sind.

Die Planung soll vorrangig der Befriedigung des dringenden Wohnbedarfs in der Hansestadt Lübeck dienen. Im Plangebiet sollen 400 Wohneinheiten in unterschiedlicher Dichte und Höhe realisiert werden, wobei sich die Bebauung in Art, Größe und Strukturierung die umgebende Siedlungsstruktur und das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einfügen sollen. Ökologisch, klimaschützende, lärmschützende und entwässerungstechnische Belange sind zu berücksichtigen. Auf dieser Grundlage war dem Bebauungsplanverfahren ein städtebaulicher Wettbewerb vorgeschaltet, aus dem das hier zugrundeliegende Entwurfskonzept als Sieger hervorgegangen ist (Preisgerichtsprotokoll Städtebaulicher Ideenwettbewerb als kooperatives Gutachterverfahren Neues Wohnquartier Lauerhofer Feld). Insofern wurden anderweitige Planungsmöglichkeit geprüft und das den Zielsetzungen am besten entsprechende Konzept dem Bebauungsplan zugrunde gelegt.

Für den westlichen Teilbereich mit dem Grundstück Schlutuper Straße 35 wären auch eine gewerbliche Nutzung oder eine ergänzende Nutzung zu den angrenzenden Sportplätzen denkbar (z.B. Sporthalle).

### **6.5 Anfälligkeit des durch die Planung ermöglichten Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen / Möglichkeit des Verursachens schwerer Unfälle oder Katastrophen durch das Vorhaben**

Unbeschadet von § 50 Satz 1 BImSchG sind durch die geplante Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete, der Sondergebiete und der Fläche für Gemeinbedarf keine schweren Unfälle oder Katastrophen mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Ein Abgleich mit der vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume S-H erstellten Liste der Betriebsbereiche nach der Störfall-Verordnung in Schleswig-Holstein, (Stand 06.02.2020) hat ergeben, dass sich auch im Umfeld des Vorhabens keine Störfallbetriebe befinden, von denen eine derartige Gefahr für das Plangebiet ausgehen könnte.

### **6.6 Zusätzliche Angaben**

#### **6.6.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Technische Verfahren kamen für die Umweltprüfung des Bebauungsplanes Nr. 07.32.00 nicht zur Anwendung. Wesentliche Grundlage für die Zusammenstellung der Informationen bildeten Ortsbegehungen, der Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck, der digitale Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein, der Archäologieatlas Schleswig-Holstein, Informationen der Stadtverwaltung sowie vorhandene Gutachten.

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung bzw. bei der Zusammenstellung der Unterlagen auf.

#### **6.6.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Die sachgerechte Durchführung der im Bebauungsplan Nr. 07.32.00 festgelegten naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist vom Vorhabenträger im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ggf. unter Zuhilfenahme von Fachgutachtern nachzuweisen. Gleiches gilt für noch zu ergänzende außerhalb des Plangebiets durchzuführende Maßnahmen, die den Eingriffsflächen im Plangebiet des Bebauungsplans zum Ausgleich zugeordnet werden.

Darüber hinaus sind nach bisherigem Kenntnisstand keine weiteren Monitoringmaßnahmen erforderlich.

### **6.6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes**

*Wird ergänzt zum konkreteren Bebauungsplanentwurf für die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.*

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

Zu den finanziellen Auswirkungen (auf den städtischen Haushalt) wird auf Kap. 9. verwiesen.

### **7.1 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung**

#### **Zusätzliche Wohneinheiten**

Der Bebauungsplan beinhaltet ein Neubaupotenzial von insgesamt etwa 410 Wohneinheiten, die sich wie folgt auf die nachfolgend genannten Wohnungstypen verteilen:

- 90 WE in Doppel- und Reihenhäusern
  
- ca. 320 WE im Geschosswohnungsbau  
(Annahme: durchschnittliche Wohnungsgröße 100 m<sup>2</sup> / BGF)

#### **Zu erwartende Anzahl der Bewohner**

Bei vollständiger Ausnutzung des Planungsrechtes ist für das geplante Wohnquartier mit insgesamt 1.000 Bewohnern zu rechnen.

### **7.2 Wohnfolgebedarfe**

#### **7.2.1 Soziale Infrastruktur**

##### **Zusätzlicher Bedarf an Kita-Plätzen**

Durch die geplante Wohnbebauung wird der Bedarf einer 3-4gruppigen Kindertagesstätte (Kita) mit einer Nutzfläche von ca. 700 m<sup>2</sup> und einer Außenfläche von mind. 600 m<sup>2</sup> ausgelöst. Südöstlich der St Philippus Kirche ist eine entsprechende Fläche im Bebauungsplan ausgewiesen. Für den Bau und Betrieb der Kita liegen Anfragen von Trägern vor, sobald die Entwicklung entsprechend vorangeschritten ist wird ein Interessenbekundungsverfahren durchgeführt.

##### **Zusätzlicher Grundschulplatzbedarf**

Die geplante Wohnbebauung ergibt einen schulischen Mehrbedarf im Grundschulteil um einen kompletten Zug in jedem Jahrgang an der nahegelegenen Albert-Schweitzer-Schule. Die Schule wächst dadurch von einer 2- in eine 3-Zügigkeit, was einen Mehrbedarf an 4 Klassen- und 2 Differenzierungsräumen ergibt. Derzeit läuft die Sanierung mit Teilabrissen und Ersatzbauten an der Albert-Schweitzer-Schule, sodass es schwierig wird, bereits in diesem laufenden Bauvorhaben diese Räume gleich mit zu errichten. Zudem müssen die finanziellen Mittel noch im Haushalt bereitgestellt werden. Der Bereich Schule und Sport wird Planer und Architekten schon jetzt um Überlegungen bitten, wie und wo auf dem Gelände am besten diese Räume realisiert werden können, um die entsprechenden Haushaltsmittel abschätzen und beantragen zu können.

### **Zusätzlicher Spielplatzbedarf**

Das geplante Wohnquartier bedingt einen zusätzlichen Spielplatzbedarf, es sind im Bereich des Grüngürtels zum geschützten Landschaftsbestandteil entsprechende Flächen vorgesehen. Außerdem soll der vorhandene Ballspielplatz im Rahmen der Realisierung der geplanten Wohnbebauung aufgewertet werden.

### **7.3 Verkehrliche Auswirkungen**

Im Rahmen der Entwicklung des städtebaulichen Entwurfes wurde ein Verkehrskonzept durch SHP-Ingenieure erstellt. Nach der Abschätzung der zu erwartenden Verkehre durch die geplante Nutzung ist ohne die Berücksichtigung eines Mobilitätskonzeptes von zusätzlich rund 1.600 Kfz-Fahrten pro Tag auszugehen. Mit Berücksichtigung eines Mobilitätskonzeptes würden rund 1.320 Kfz-Fahrten pro Tag erzeugt, es ließen sich 17% der Kfz-Fahrten vermeiden.

Die Methodik der Berechnung des Verkehrsaufkommens basiert im Wesentlichen auf anerkannten Berechnungsverfahren für den werktäglichen Normalverkehr (Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen, Bosserhof, – Programm zur Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung mit Excel-Tabellen, Gustavsburg 2018). Zusätzlich liegen den Berechnungen allgemein gültige Kenndaten, Erfahrungswerte des Gutachters und Informationen des Auftraggebers zu Grunde. Aus der geplanten Flächennutzung kann ein daraus resultierendes Verkehrsaufkommen abgeschätzt werden. Dazu wird ein mehrstufiges Verfahren verwendet, mit dem das tägliche Verkehrsaufkommen überwiegend anhand einer flächenbezogenen Prognose des Nutzeraufkommens ermittelt werden kann.

Die Wegehäufigkeit beschreibt das durchschnittliche Wegeaufkommen der Nutzerinnen und Nutzer pro Tag. Anhand dieses Parameters kann die Gesamtzahl der Wege ermittelt werden, die bezogen auf eine Flächennutzung durchgeführt werden.

Das Wegeaufkommen für die Beschäftigten- und die Kundenverkehre wird anteilig auf die verschiedenen Verkehrsarten verteilt. Basierend auf den in anerkannten Berechnungsverfahren angegebenen Bandbreiten der Anteile des Kraftfahrzeugverkehrs der einzelnen Nutzergruppen werden u.a. unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse spezifische Anteile festgelegt. Anhand des Pkw-Besetzungsgrades wird dann die Anzahl der Pkw-Fahrten berechnet. Der Pkw-Besetzungsgrad beschreibt die durchschnittliche Anzahl von Personen in einem Pkw im fließenden Kraftfahrzeugverkehr. Auf Grundlage der derzeit vorhandenen Annahmen zu den Flächen und Einrichtungen (Stand: Juli 2019) und den Annahmen zum Modal Split ergeben sich die genannten zusätzlichen Kfz-Fahrten durch das neue Quartier in der Schlutuper Straße.

### **7.4 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 im weiteren Verfahren berücksichtigt.

### **7.5 Auswirkungen auf Natur und Umwelt**

Auf dem Grundstück Schlutuper Straße 35 westlich des Straßenzuges werden neben der geplanten sozialen Nutzung (Hospiz und Palliativzentrum) auch Grünflächen angelegt, so dass sich der Versiegelungsgrad des Bodens reduzieren wird.

Im östlich Bereich des geplanten Wohnquartiers und des damit verbundenen Ausbaus der Schlutuper Straße ist eine Neuversiegelung durch Erschließungsflächen und Gebäude zu er-

warten. Durch die Aufgabe der Kleingartenanlage zugunsten von Wohnbebauung mit Erschließungsflächen wird der Versiegelungsgrad deutlich ansteigen. Die allgemeine Bedeutung der Fläche für den Naturschutz geht verloren. Für den Plangeltungsbereich ergeben sich durch Neuversiegelung entsprechende Eingriffe in den Boden von rund 53.501 m<sup>2</sup>. Diese sind über den Kompensationspool der Hansestadt Lübeck zu ersetzen.

Zu weiteren Auswirkungen der Planung auf die Umwelt einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird auf die diesbezüglichen Darlegungen des Umweltberichtes verwiesen.

### **7.5.1 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote**

Die Planung der Hansestadt Lübeck zum B-Plan 07.32.00 Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld sieht für das Gebiet die Umwandlung der Kleingärten zu einem Wohngebiet sowie eines Containerdorfes bzw. ehemalige gewerblich genutzte Fläche zu einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Palliativzentrum und Hospiz vor. Zudem wird das Gebiet durch weitere Straßen und Plätze erschlossen.

Die Artenschutzprüfung zeigt, dass im Zuge von Flächenräumung (Gebäudeabrisse und Rodungen von Gehölzen, Baufeldfreimachung) artenschutzrechtliche Konflikte für Amphibien, Brutvogel- und Fledermausarten der Gehölze und Gebäude zu erwarten sind.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG kann durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden. Dazu zählen Regelungen der Zeiten der Gehölzrodungen und der Gebäudeabrisse. Weiterhin ist die Herstellung künstlicher Fledermausquartiere und Vogel-Nistkästen sowie die Neupflanzung von Gehölzen und Gehölzstrukturen (Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) erforderlich. Zum Erhalt des Lebensraumes des Kammmolches ist die amphibiengerechte Gestaltung der vorgesehenen Grünstrukturen erforderlich.

Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen können Verbotstatbestände des Artenschutzes vermieden werden und eine Ausnahme i.S. § 45 BNatSchG wird nicht erforderlich.

Um die Funktionsfähigkeit für die Fledermäuse zu Beginn des Eingriffs war die Installation von 18 Spalten-/Höhlenkästen zwingend erforderlich. Die Ersatzquartiere für Fledermäuse wurden im Frühjahr 2020 entlang des Gehölzgürtels im Süden und Osten aufgehängt

Im Frühjahr 2020 wurden ebenfalls 20 Nistkästen für Meisen angebracht.

Daneben sind als Artenschutzrechtlicher Ausgleich für Brutvögel 30 Kästen für Nischenbrüter und Höhlenbrüter, 15 Nischenbrüterkästen (als Niststein zur Fassadenintegration möglich) und 15 Höhlenbrüterkästen im gleichen Naturraum vorzusehen.

Als Artenschutzrechtlicher Ausgleich für Gehölzbrüter ist für wegfallenden Gehölzbestand ein Ausgleich im Verhältnis der Fläche 1:1 (qualitativ) zu schaffen und um Sukzessions- und Brachestadien zu ergänzen.

Schließlich ist eine Amphibiengerechte Gestaltung der Grünzonen für die Zielart Kammmolch im Gebiet und am Rande des Gebietes i.S. von Sommer- und Winterlebensräumen zu schaffen.

Ein Ausgleich der Eingriffe in Flächen mit allgemeiner sowie besonderer Bedeutung für Naturschutz ist im Plangeltungsbereich selbst aufgrund der dortigen wohnbaulichen Entwicklung nicht möglich. Der Ersatz für diese Eingriffe von rund 9 ha erfolgt darum über eine 13 ha große Fläche an der Grinau aus dem Kompensationspool der Hansestadt Lübeck. Auf der Aus-

gleichsfläche sind beispielsweise folgende Maßnahmen vorgesehen: Naturnahe Gewässerentwicklung, Entwicklung von Trockenrasen, Entwicklung von mesophilem Extensivgrünland und Waldentwicklung.

## **7.5.2 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen**

### **Luftreinhaltung**

Durch die geplanten Vorhaben im Plangeltungsbereich werden zusätzlicher Kfz-Verkehr erzeugt mit entsprechender Zunahme des Schadstoffausstoßes und 12 Bäume gefällt mit entsprechendem, jedoch nicht erheblichen Teilverlust der Luftfilterfunktion.

Mit der geplanten Wohnbebauung auf dem ehemaligen Kleingartengelände wird die geringe bioklimatische Ausgleichsfunktion dieser Fläche nicht erheblich beeinträchtigt, da im Wohnbaugebiet eine zentrale Grünachse entwickelt wird, die randlichen Grünstreifen mit Großbaumbestand und die östlich angrenzenden Kleingartenanlagen erhalten bleiben und es sich bei den südlich und östlich angrenzenden Siedlungsgebieten um eher lockere Einfamilienhausbebauung (Doppel- und Reihenhäuser) handelt.

### **Integrierte Lage**

Durch die mögliche Nutzung der vorhandenen Infrastruktur kann die Erzeugung von Verkehr minimiert werden. Die relativ kompakte Bauweise mit dem Verzicht auf freistehende Einfamilienhäuser reduziert die Neuversiegelung im Verhältnis zur Anzahl der Wohneinheiten.

### **Energetische Optimierung**

Es ist vorgesehen ein umweltgerechtes Energiemanagement über städtebauliche Verträge und/oder Kaufverträge zu fixieren, die einen Mindeststandard bezüglich der Wärmedämmung sowie eine Versorgung über ein ausschließlich aus erneuerbaren Energieträgern - Sonneneinstrahlung und Erdwärme gespeistes Nahwärmenetz beinhalten.

### **Kompaktheit, Orientierung, Verschattung, Windschutz**

Der städtebauliche Entwurf ermöglicht in weiten Bereichen eine nord-südliche Ausrichtung der Gebäude, durch die aufgelockerte Hofstruktur ist eine gute Besonnung der Gebäude gegeben. Der umgebende Bewuchs bildet einen geeigneten Windschutz.

### **Topografie / Kleinklima**

Durch die mittig liegende öffentliche Grünfläche und die randlichen teilweise in das Plangebiet hineingezogenen Grünachsen weist die geplante Wohnsiedlung ein gutes Kleinklima auf.

## **7.5.3 Berücksichtigung des Hochwasserschutzes**

Aufgrund der Höhenlage von mindestens 11 m über NHN sind Maßnahmen zum Hochwasserschutz nicht erforderlich. Der Überflutungsschutz gegen Starkregen erfolgt über die mittige Grünachse.

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

Negative Auswirkungen, die ggf. entschädigungsrechtliche Ansprüche bewirken könnten, sind nicht zu erwarten.

## **8. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes**

### **Bodenordnung**

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

## **9. Finanzielle Auswirkungen**

### **9.1 Ausgaben (Kosten und Finanzierung)**

#### **a) unmittelbare Kosten**

Für die Durchführung des konkurrierenden Verfahrens (städtebaulicher Wettbewerb/ Gutachtertverfahren) sind Kosten von 50.000 Euro entstanden.

Für die Erstellung von Gutachten zu Energieversorgung, Lärmschutz, Altlasten, Entwässerung, Bodengutachten, Verkehr, Natur und Landschaft und Artenschutz sind Kosten von ca. 100.000 Euro entstanden.

#### **b) mittelbare Kosten**

Kosten für Maßnahmen, die für die Umsetzung der Planung erforderlich werden. (Erschließungspflicht bei Bebauungsplänen (§ 123 BauGB))

Für die Erschließungskosten der internen Ringerschließung, die dem geplanten Wohnquartier zuzuordnen sind, wird ein Schätzwert von 8,7 Mio. Euro angenommen.

Die Kosten für die Umgestaltung der Schlutuper Straße sind zwischen einem städtischen Anteil von 56%, einem Anteil für das Wohnquartier von 32% und einem Anteil für das geplante Hospiz und Palliativzentrum von 12 % aufzuteilen. *Der geschätzte Kostenrahmen wird im Zuge der förmlichen Behördenbeteiligung ergänzt.*

*Die Kosten für die Herrichtung der öffentlichen Grünanlagen und die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen inklusive der Flächenbereitstellung werden im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung geschätzt.*

Mit der Baureifmachung der Flächen (Roden, Abriss der ehemaligen Gartenlauben etc.) hat der Bereich Wirtschaft und Liegenschaften die „Koordinierungsbüro Wirtschaft Lübeck GmbH“ (KWL) beauftragt. Die Kosten hierfür übernimmt der Bereich Wirtschaft und Liegenschaften. Es ist geplant, auch die Erschließung des neuen Wohngebietes der KWL per Geschäftsbesorgungsvertrag zu übertragen. Die Kosten hierfür übernimmt ebenfalls der Bereich Wirtschaft und Liegenschaften (einschließlich Kosten für Ausführungsplanung, Ausgleich, anfallende Personalkosten bei KWL etc.).

Für die künftige Unterhaltung der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen gemäß Flächenbilanz benötigt der Bereich Stadtgrün und Verkehr zusätzlich 0,63 Vollarbeitszeitkräfte.

### **9.2 Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe)**

#### **a) Bodenwertsteigerungen städtischer Flächen**

Durch die Umwandlung einer als Kleingartenanlage genutzten Grünfläche in Bauland wird eine Bodenwertsteigerung erwartet.

**b) Verkäufe bzw. Verpachtung städtischer Flächen im Zuge der Umsetzung der Planung**

Die Vermarktung erfolgt durch den Bereich Wirtschaft und Liegenschaften. Ein ggf. zu erwartender Gewinnüberschuss verbleibt bei der Hansestadt Lübeck.

**10. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten****10.1 Verfahrensübersicht****Aufstellungsbeschluss**

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 19.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld sowie die Einleitung der zugehörigen 127. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

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

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 06.12.2017 bis einschließlich 20.12.2017 durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung sowie in einer am 06.12.2017 Informationsveranstaltung in den Gemeinderäumen der St. Philippus Kirche über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangzeit sowie in der Informationsveranstaltung bestand zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Während der Informationsveranstaltung und in den eingegangenen Stellungnahmen wurden von Grundstückseigentümern und –Nutzern sowie Interessenten der geplanten Bebauung Anregungen zur Planung vorgebracht, dabei wurden keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung geäußert. Das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung kann dem Auswertungsbericht entnommen 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 konkrete gestalterische Ausformung von Spielplätzen beispielsweise, die Gegenstand der Beteiligung von Kindern und Jugendlichen sein könnte, wird im Detail nicht in der Bebauungsplanung geregelt, die Objektplanung erfolgt durch die Fachbehörde (Bereich Stadtgrün und Verkehr) bzw. durch den Investor in Abstimmung mit oder Stadt.

**Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB**

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB fand vom 03.12.2018 bis zum 11.01.2019 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.

**Beschluss Entwurfskonzept/ Gebrauchsanweisung**

Das geplante Wohnquartier Lauerhofer Feld soll als Pilotprojekt hinsichtlich der Aspekte Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel entwickelt werden. Folgende Aspekte sind diesbezüglich besonders zu berücksichtigen:

- eine umweltgerechte Energieversorgung,
- ein ökologisch orientiertes Regenwassermanagement
- ein gerechtes, alle Verkehrsarten berücksichtigenden Mobilitätskonzept und
- die Förderung des nachbarschaftlichen Miteinanders.

Die sich hieraus ergebende städtebauliche Planung wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren in einer Gebrauchsanweisung fixiert, die u.a. Anlage zum Bebauungsplan werden soll. Am 03.02.2020 wurde der städtebauliche Entwurf samt Gebrauchsanweisung vom Bauausschuss der Hansestadt Lübeck einstimmig beschlossen.

## 10.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 8 der Landesverordnung vom 16. März 2015 (GVObI. S. 96)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVObI. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVObI. S. 162)

## 10.3 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden bisher folgende Gutachten erstellt bzw. für den Bebauungsplan mit Umweltbericht herangezogen:

- Verkehrskonzept, SHP-Ingenieure Stand Oktober 2020
- Energiekonzept Lauerhofer Feld – Teil 2 Energiestandard / Energieversorgung, KAplus Stand 28.04.2020
- Energiekonzept Lauerhofer Feld – Teil 1 Festlegung der Varianten, KAplus Eckernförde Stand 06.12.2019, Ergänzung 05.03.2020
- Orientierende Untersuchung nach § 2 Nr. 3 BBodSchV – ehemalige Kleingartenanlage, Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, 10.12.2019
- Orientierende Untergrunduntersuchung, Ingenieurgesellschaft Possel und Partner GmbH & Co. KG (IPP) Kiel, 09.08.2019
- Wasserwirtschaftlicher Begleitplan - Teil 1, Ingenieurgesellschaft Possel und Partner GmbH & Co. KG (IPP) Kiel, 20.10.2020
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme – Ersteinschätzung -, BBS Büro Greuner-Pönicke, Kiel, 08.02.2017
- Fachbeitrag Natur und Landschaft, Landschaftsarchitekten Brien, Wessel, Wernig, Lübeck, 15.10.2020
- Schalltechnische Untersuchung, Lärmkontor GmbH Hamburg, 28.03.2018

- Konkretisierung der Schalltechnische Untersuchung, Lärmkontor GmbH Hamburg, 07.09.2020
- Topografisches Aufmaß, Hansestadt Lübeck, Stadtgrün und Verkehr, 18.10.2016
- Klimafunktionskarten mit Planungshinweisen für die Hansestadt Lübeck, Download vom 08.10.2018. <http://www.unv.luebeck.de/klimaschutz/klimafunktionskarten.html>
- Untersuchungen zur orientierenden Altlasten- und Baugrunderkundung, Gutachten Nr. 0912 120, Betriebsgelände des ehemaligen Autohauses Marli, Schlutuper Straße 35 in Lübeck. Sachverständigen-Ring, Lübeck, 08.03.2010

**Anlagen:**

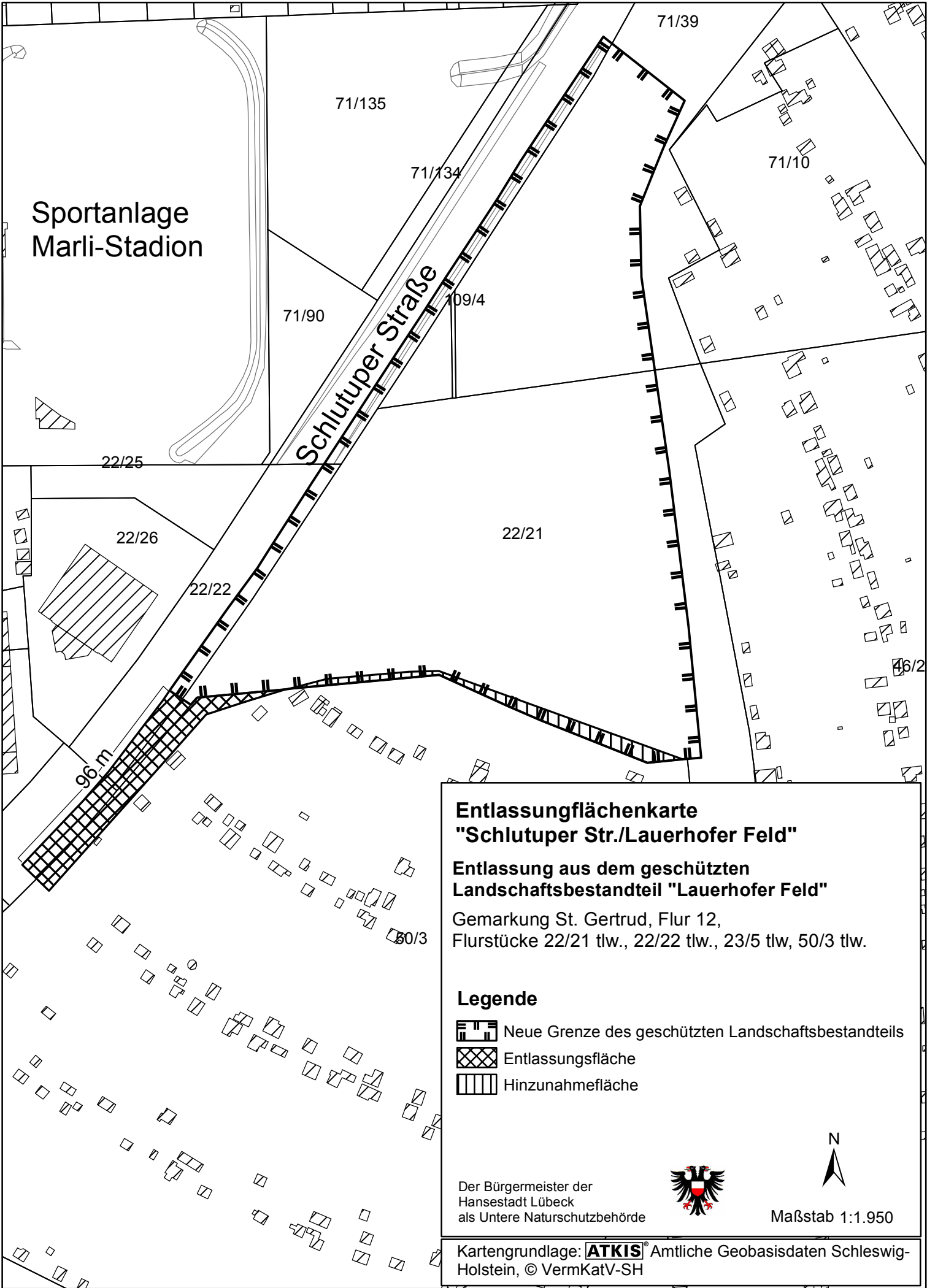
- Entlassungsflächenkarte geschützter Landschaftsbestandteil Lauerhofer Feld (Anlage 1)
- Gebrauchsweisung / Nutzungskonzept für die städtebauliche Umsetzung des Wohnquartiers (Anlage 2)
- Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan (Anlage 3)

Lübeck, den 20.10.2020

5.610 Bereich Stadtplanung und Bauordnung

5.610.2 / Ly

T:\FB3\3.390\00-Allgemeines\Geodaten\ARC-MAPS\Schutzgebiete\Abgrenzungsänderungen\Lauerhofer\_Feld\_B-Plan\_07\_32\_00.mxd



Sportanlage  
Marli-Stadion

Schlutuper Straße

**Entlassungsflächenkarte  
"Schlutuper Str./Lauerhofer Feld"**

**Entlassung aus dem geschützten  
Landschaftsbestandteil "Lauerhofer Feld"**

Gemarkung St. Gertrud, Flur 12,  
Flurstücke 22/21 tlw., 22/22 tlw., 23/5 tlw, 50/3 tlw.

**Legende**

-  Neue Grenze des geschützten Landschaftsbestandteils
-  Entlassungsfläche
-  Hinzunahmefläche

Der Bürgermeister der  
Hansestadt Lübeck  
als Untere Naturschutzbehörde



Maßstab 1:1.950

Kartengrundlage: **ATKIS**® Amtliche Geobasisdaten Schleswig-Holstein, © VermKatV-SH





# Neues Wohnquartier

# Lauerhofer Feld

Gebrauchsanweisung  
Nutzungskonzept für die städtebauliche Umsetzung des Wohnquartieres

Verantwortlich:  
Hansestadt Lübeck - Der Bürgermeister  
23552 Lübeck | (0451) 115  
[www.luebeck.de](http://www.luebeck.de)

**Einleitung**

Die Hansestadt Lübeck plant im Stadtteil St. Gertrud, Ortsteil Marli an der Schlutuper Straße die Entwicklung des neuen Wohnquartieres Lauerhofer Feld.

Die vorliegende Gebrauchsanweisung dient der Erläuterung der Planung und der städtebaulichen Qualitätssicherung bei deren Umsetzung. Sie befasst sich mit den Themen Städtebau, Gestaltung, Grünplanung, Regenwasserbewirtschaftung, Verkehr, Energie und Sozialplanung sowie Klimaschutz bzw. Anpassung an den Klimawandel.

Die Gebrauchsanweisung wird als Anlage dem Bebauungsplan 07.32.00 Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld sowie den städtebaulichen Verträgen hinzugefügt.



## Inhalt

Städtebau.....	4
Öffentliche Grün- / Platzflächen.....	7
Öffentliche Verkehrsflächen .....	9
Regenwasserbewirtschaftung.....	11
Energiekonzept .....	12
Soziale Infrastruktur .....	14



## Städtebau

### Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Entwurfskonzept zeichnet sich durch die Platzausbildung an der St. Philippus Kirche aus, die hier angeordnete Unterbringung von Einrichtungen wie Seniorenwohnen, Kita, Läden usw. unterstützen die Bildung einer guten Nachbarschaft im geplanten Wohnquartier. Die Gebäude an der Schlutuper Straße geben dieser ein städtisches Gesicht und weisen zum Schutz für die Bewohner einen ruhigen Innenhof auf.

Die Bebauung stuft sich zum Quartiersrand hin ab, an dem Einfamilienhäuser als Doppel- und Reihenhäuser vorgesehen sind.

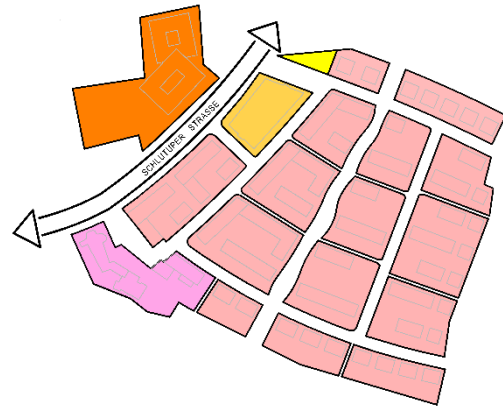
Die Flächen des Wohnquartiers sind durch einen Grünzug auf natürliche Weise in zwei Bereiche gegliedert. Die mittige grüne Achse ist ein gutes Instrument zur Identitätsstiftung im Quartier, sie ist in die Hofstruktur mit ihren Wegeverknüpfungen einbezogen und erlaubt ein fußläufiges Durchqueren ohne Unterbrechungen durch Fahrverkehr. Die Fläche hat eine hohe Bedeutung für die Erholung und das Landschaftsbild.

Auf dem Grundstück Schlutuper Straße 35 soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollen ein Hospiz und ein Palliativzentrum geschaffen werden. Die Nachbarschaftsbildung wird durch ein weitverzweigtes Wegenetz und den Quartiersplatz an der St. Philippus Kirche unterstützt.

### Baufelder

Die Feingliederung des Wohnquartiers erfolgt über die einzelnen Baufelder.

Die Baufelder werden entsprechend der Art der Nutzung als allgemeine Wohngebiete, Gemeinbedarfsflächen, Sondergebiete und Gebiete für die Ver- und Entsorgung gegliedert. Gegenüber dem Wohngebiet wird westlich der Schlutuper Straße ein Hospiz und Palliativzentrum geplant.



Darstellung Baufelder

Die Adressierung des Geschosswohnungsbaus im westlichen Teilbereich erfolgt von der Blockaußenseite. Die Erschließungskerne sollen so realisiert werden, dass jeweils auch ein Zugang zum Hof geschaffen wird.

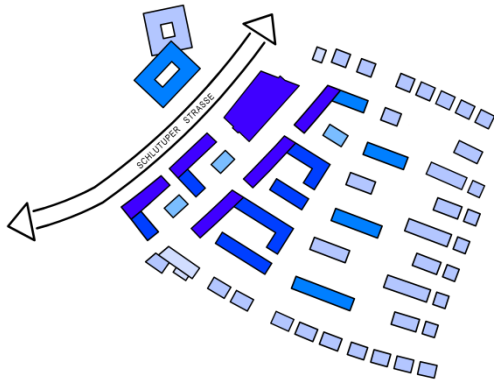
### Lärmschutzmaßnahmen

Auf das geplante Wohnquartier wirkt Lärm von der Schlutuper Straße ein. Um die dahinterliegende Bebauung abzuschirmen, werden als erster Bauabschnitt entlang der Schlutuper Straße zwei Baukörper, die straßenseitig eine Höhe von vier Geschossen aufweisen und die viergeschossige Quartiersgarage errichtet. Für die betroffenen Gebäude sind besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich. So sollen möglichst Räume wie Küchen, Bäder und die Treppenhäuser zur Straße hin orientiert werden, während Aufenthaltsräume an den ruhigen Innenhöfen liegen sollten.

### Höhenentwicklung

Es soll ein Wohnquartier mit lebendiger Atmosphäre und einem menschlichen Maßstab entstehen, daher ist für die Geschosswohnungsbauten eine maximale Höhe von vier Geschossen (ca. 12 m) vorgesehen.





Darstellung Geschossigkeit

Die Gebäudehöhen stufen sich von der viergeschossigen Bebauung an der Schlutuper Straße über eine dreigeschossige Bebauung im Bereich der zentralen Grünachse bis zu den zweigeschossigen Doppelhäusern am Quartiersrand ab.

### Loggien und Balkone

Die zulässige Tiefe der Mehrfamilienhäuser von max. 12 m darf für Balkone um max. 1,0 m überschritten werden, um eine gestalterisch ansprechende Fassadengestaltung zu gewährleisten. Um den hohen Ansprüchen zur flexiblen Benutzbarkeit des Freibereiches gerecht zu werden, sind halb eingezogene Balkone angedacht.

### Staffelgeschosse

Auf den Geschosswohnungsbauten sind teilweise Staffelgeschosse vorgesehen, die Wohnungen mit großzügigen Dachterrassen ermöglichen. Die Rücksprünge der Staffelgeschosse werden im Detail definiert.

### Dachform und Dachnutzung

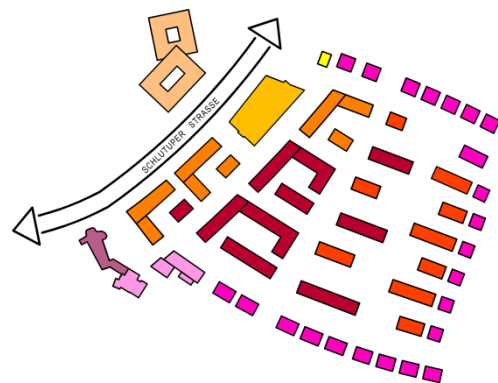
Um das Ziel einer klar ablesbaren Baukörper-Struktur zu unterstützen und eine optimale Ausnutzbarkeit der Sonnenenergie zu gewährleisten sind im neuen Wohnquartier nur Flachdächer zulässig. Aufgrund der Retentionswirkung und der positiven Auswirkungen auf das Kleinklima sind die Dächer extensiv zu begrünen und mit Solarthermie

und Photovoltaik zu versehen. Das Gründach und die solaraktive Nutzung der Dachflächen sind miteinander in Einklang zu bringen. Die Solarmodule dürfen nicht verschattet werden. Verschiedene Hersteller bieten PV-Systeme an, die speziell für den Einsatz auf extensiv bepflanzten Gründächern konzipiert sind.

Teilbereiche könnten alternativ auch gemeinschaftlich als Dachterrassen genutzt werden.

### Nutzungen

Das neue Quartier dient hauptsächlich der Wohnnutzung. Neben Geschosswohnungsbau als Sozial-, Miet- und Eigentumswohnungen sind Einfamilienhäuser in Form von Reihen- und Doppelhäusern geplant. Zur Erhöhung der Attraktivität des Wohnquartieres sollen entsprechende Wohnfolgeeinrichtungen (Kita, Läden, Nachbarnstreff usw.) vorgesehen werden.



Darstellung Nutzung

Die Erdgeschosszone des Wohngebäudes am Quartiersplatz eignet sich besonders für Gastronomie, Dienstleistung oder einen kleinen Laden zur Deckung des täglichen Bedarfs wie einen Kiosk oder eine Bäckerei. Ebenso sollten hier Räume für soziale und kulturelle Nutzungen z.B. ein Nachbarnstreff zur Verfügung gestellt werden. Die vorhandene soziale Infrastruktur wird durch eine weitere Kindertagesstätte am



Quartiersplatz ergänzt. Östlich der Schlutuper Straße entsteht eine Pflegeeinrichtung als Hospiz und Palliativzentrum.

### Materialität

Um den gestalterischen Zusammenhalt der Bebauung innerhalb des neuen Wohnquartiers sicherzustellen, wird die für die Fassaden zulässige Farbgebung bezüglich Farbton, Sättigung und Intensität definiert.



Darstellung Beispiel Farbspektrum

Die endgültige Festlegung des Farbspektrums erfolgt in Abstimmung mit einem noch zu bestimmenden entsprechend fachkundigen Design- oder Architekturbüro. Vorzugsweise sollten hochwertige Materialien im neuen Wohnquartier verwendet werden. Denkbar sind Fassaden sowohl aus Holz sowie Lehm oder Klinker. Eine Fassadenbemusterung könnte die Entscheidungsgrundlage bilden. Die künftigen BewohnerInnen bzw. Bauenden sollen die Möglichkeit haben sowohl zwischen ökologisch als auch konservativen Baumaterialien wählen zu können. Der gestalterische Zusammenhang, der auch die Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtteil unterstützt, wird durch das vorgegebene Farbspektrum erreicht. Lediglich für das Gebäude, welches den Kirchplatz begrenzt, ist eine gelbe Klinkerfassade vorgeschrieben. Die Farb- und Materialwahl bezieht sich auf das nahe gelegene Hochhaus und vermittelt das Erscheinungsbild des Eingangs in das neue Wohnquartier.

### Beziehung des Geschosswohnungsbaus zum öffentlichen Raum

Die Grundrisse sollen aus der jeweiligen Lage im Quartier zum angrenzenden Freiraum hin entwickelt werden. Sie sind so zu organisieren, dass ein größtmöglicher Beitrag zur Urbanität und Belebung des öffentlichen Raums geleistet wird. Die Zugangsbereiche dienen der Nachbarschaft als Kommunikationsraum und Treffpunkt. Sitzgelegenheiten sind an diesen Stellen erwünscht.

### Nebenanlagen

Nebenanlagen sind jeweils als Teil der Hauptgebäude zu verstehen. Ein Konzept für die Anordnung und Ausformung von Nebenanlagen als Gartenschuppen oder auch Fahrradabstellanlagen ist für die einzelnen Wohnhöfe zu erstellen. Sie sind im Umfang so einzuschränken, dass weder die Belichtung der angrenzenden Bebauung noch der offene Charakter des Gartenhofs übermäßig beeinträchtigt wird.

Mit Ausnahme der am südlichen und nördlichen Plangebietsrand gelegenen Doppelhausgrundstücke ist die Lage der Müllsammelplätze mit den Entsorgungsbetrieben abgestimmt. Das Abfallbeseitigungskonzept sieht Müllsammelanlagen in Form von Unterflursammelbehältern vor. Hier können Abfallcontainer für vier Sorten von Müll – Papier-, Rest- und Biomüll, Wertstoffbehälter - installiert werden. Die Regelung bedingt einen flächensparenden Umgang mit den zur Verfügung stehenden Bauflächen und beugt einer Überfrachtung der Grundstücke mit Nebenanlagen vor. Lediglich den Nutzern der o.g. größeren Doppelhausgrundstücke wird die Lage der Müllsammelbehälter freigestellt.



## Grüngestaltung

### Vorgärten

Die Vorgärten bilden den Übergang zwischen dem öffentlichen Straßenraum und dem privaten Wohnbereich. Es soll eine privat gestaltete begrünte Vorzone geschaffen werden mit dem Ziel die Privatheit und die Wohnqualität im Erdgeschoss zu steigern.

Im Bereich der Hauseingänge sind Funktionen wie Fahrradabstellanlagen oder Sitzgelegenheiten vorgesehen.

Eine gewünschte Einfriedigung (Zaun) soll mit Hecken aus einheimischen Pflanzen realisiert werden. Diese dürfen eine maximale Höhe von 1,2 m haben.

Sammelstellplätze und Müllstandplätze sind zum öffentlichen Raum mit blickdichten, geschnittenen Hecken einzufrieden.

### Wohnhöfe

Die Gestaltung der Wohnhöfe soll trotz geteilter Baufelder eine zusammenhängende Freiraumstruktur aufweisen, die den Austausch und die Kommunikation zwischen den Bewohnern fördert.

Bepflanzung, Mulden, Spielangebote, Nebenanlagen und gemeinschaftliche Freiräume sind in einem Blockkonzept aufeinander abzustimmen. Dabei sollen die versiegelten Flächen auf das Minimum reduziert werden.

In den Erdgeschosszonen befinden sich individuelle zugeordnete Privatgärten, die eine Tiefe von 5 m erreichen und mit Hecken einzufrieden sind.

Die empfohlenen Unterflurbehälter für die Entsorgung des Mülls wirken sich positiv auf das städtebauliche Gesamtbild sowie den Außenbezug der Geschosswohnungen aus.



Darstellung exemplarisches Baufeld

## Öffentliche Grün- / Platzflächen

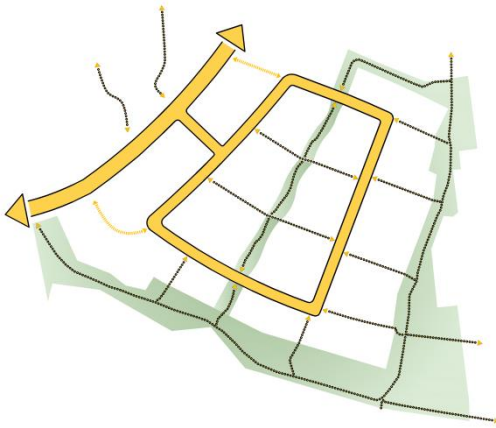
### Grundsätzliches

Die moderne Gartenstadt als Grundidee des städtebaulichen Entwurfes wird u.a. durch die öffentlichen Räume der mittleren Grünachse und des Kirchplatzes repräsentiert. Auf dem städtisch gestalteten Kirchplatz soll sozialer Austausch und Kommunikation stattfinden. Die mittlere Grünachse bildet als öffentlicher Raum das Rückgrat des Stadtquartiers. Sie hat einen ökologischen Wert und dient der Erholung und Attraktivitätssteigerung. Hier schließt sich der private Blockinnenraum als erweiterter Lebensraum für die Bewohner an.

### Wegenetz

Die Realisierung eines engmaschigen Wegenetzes soll die Möglichkeiten des sozialen Miteinanders gewährleisten. Die Hauptwegeverbindungen werden durch Wege in der zentralen Grünachse und im Grüngürtel am Quartiersrand gebildet. Daneben durchziehen zwei in West/Ost-Richtung verlaufende Wege, die entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt werden (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgänger und Radfahrer) das Wohnquartier.





Darstellung Wegenetz

Außerdem können untergeordnete Wegeverbindungen auf Privatflächen über öffentliche Geh- und Leitungsrechte geschaffen werden, teilweise laufen die Verknüpfungen über straßenbegleitende Fußwege.

### Kirchplatz

Der Kirchplatz stellt eine Verknüpfung zwischen der bestehenden und der neuen Bebauung dar, wobei das Kirchengebäude als optisches Bindeglied fungiert.

Direkt am Kirchplatz befinden sich soziale Nutzungen wie die Kindertagesstätte und der Nachbarschaftstreff, die Ergänzung der Nutzungen durch ein Café oder Bistro zur Belebung des Platzes ist gewünscht. Der Quartiersplatz befindet sich zwischen der St. Philippus Kirche und einem III- bis IV-geschossigen Wohngebäude, welches den bewussten Einsatz von Straßen- und Platzfassade bedarf. Insbesondere die den Platz abgrenzende Fassade braucht besondere Aufmerksamkeit daher wird ein konkurrierendes Verfahren beispielsweise in Form eines Wettbewerbes zu Fassaden- und Platzgestaltung empfohlen.



Darstellung Kirchplatz

### Entwurfsgrundsätze Kirchplatz:

- Gute Zugänglichkeit
- Städtischer Charakter
- Terrassenflächen für Gastronomie
- Kita, Ladenlokale und Dienstleistungseinrichtungen
- Nachbarschaftstreff

### Zentrale Grünachse

Die zum Spazierengehen und Erholen einladende zentrale Grünachse teilt das Wohnquartier in zwei Bereiche. Neben der Aufenthaltsfunktion soll die Fläche zur Entsorgung des Regenwassers welches auf den öffentlichen Flächen anfällt aufnehmen sowie kurzfristig als Stauraum für Starkregenereignisse dienen. Wobei das anfallende Regenwasser aus Sicherheitsgründen eine Wassertiefe von 30 cm nicht überschreiten darf.



Darstellung zentrale Grünachse

Sie bleibt als öffentliche Grünfläche in städtischer Hand und soll gemeinsam mit den



Erschließungsmaßnahmen durch den Erschließungsträger hergestellt werden. Die angrenzenden Gartenflächen sollen die Grünachse optisch erweitern. Es sind direkte Zugänge zu den Wohnhöfen vorgesehen. Als Abgrenzung der Privatgärten und als gestalterisches Element sind Laubhecken vorgesehen. In die Grünfläche werden kleine abgegrenzte Plätze zum Spielen oder Verweilen eingestreut.

Die Grünachse wird in ihrer Höhenentwicklung rinnenähnlich ausgebildet und mit einzelnen kleineren Baumgruppen gestaltet. Die kreuzenden Hauptwege werden so geplant, dass sie auch nach Starkregenereignissen nutzbar bleiben.

### Spielplatz Süden

Der bestehende Spiel- und Bolzplatz im Südosten des Plangebietes wird in die Planung des neuen Wohnquartieres einbezogen.

### Spielplatz Norden

Ein zusätzlicher Spielplatz soll im Norden innerhalb der geplanten Grünfläche entstehen.

### Grüngürtel Quartiersrand

Die Quartiersränder im Norden, Osten und Süden sind durch bereits vorhandene Grüngürtel mit umlaufenden Wegen geprägt, die an die Privatgärten der geplanten Doppelhausbebauung angrenzen. Sie werden in ihrem Bestand erhalten.

### Innenbereiche der Baufelder

Neben den öffentlichen Freiflächen sind auch die privaten Gemeinschaftshöfe als aktive Freiräume entworfen und stellen einen intimeren Treffpunkt für die BewohnerInnen eines jeweiligen Blocks dar.

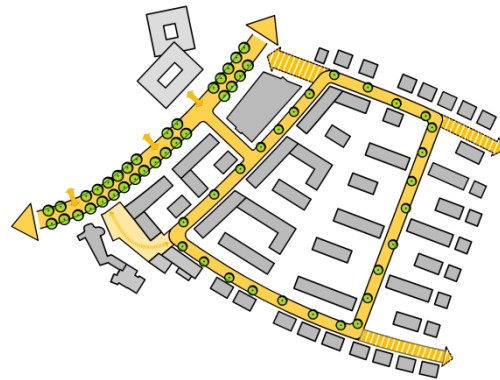
### Baumkonzept

Die bestehenden Bäume der Baumallee an der Schlutuper Straße werden durch

Neupflanzungen ergänzt. Der Erschließungsring wird geprägt durch einseitig linear gepflanzte Einzelbäume, die hin und wieder straßenseitig verspringen.

## Öffentliche Verkehrsflächen

Die Nahmobilität zu Fuß oder mit dem Fahrrad hat im Wohnquartier Lauerhofer Feld Priorität. Kraftfahrzeugverkehr ist auf dem Erschließungsring vorgesehen, soll aber sowohl fahrend als auch parkend den Straßenraum nicht dominieren. Die Verkehrsberuhigung erfolgt über die straßenräumliche Gestaltung mit leichten Verschwenkungen der Fahrbahn und wechselnden Baumreihen.



Darstellung Ausschnitt Erschließungsring

### Mobilität

Die Hansestadt Lübeck ist Mitglied im Klimabündnis und hat sich in dem Zusammenhang verpflichtet alle fünf Jahre 10% CO<sub>2</sub> einzusparen. Für die Jahre 2010 – 2015 wurde eine Klimabilanz erstellt, die aufgezeigt hat, dass sich im Bereich Verkehr keine Verbesserungen bezüglich des Einsparens von CO<sub>2</sub> ergeben haben. Für den Klimaschutz im Stadtverkehr gibt es also einen großen Nachholbedarf. Als ein Baustein einer ökologischen Mobilität soll das Carsharing zusammen mit elektronisch unterstützten Fahrrädern und der Nutzung der Stadtbusse vorangetrieben werden. Das Baugebiet eignet sich auf Grund seiner infrastrukturell günstigen Lage gut für ein



Pilotprojekt in diesem Sinne. Im städtebaulichen Entwurf wurde bereits ein entsprechendes Konzept mitgedacht und Carsharing als wichtiger Baustein für einen leistungsfähigen umwelt- wie klimafreundlichen intermodalen Verkehr über geplante Mobilstationen berücksichtigt. Die Integration von Carsharing in die geplante Wohnsiedlung soll dazu beitragen den Stellplatzbedarf mittelfristig zu verringern und Potenziale für eine klimafreundliche „Stadt der kurzen Wege“ mit hoher Lebensqualität zu bieten. Die Außenbereiche des Wohnquartiers sollen durch die künftig dort lebenden Menschen und nicht durch das geparkte Auto dominiert werden.

## **Erschließung**

### Schlutuper Straße

Das Wohnquartier wird von der Schlutuper Straße aus erschlossen, die in ihrem Ausbaustandard an die geplante Nutzung angepasst werden soll. Der für die Lübecker Hauptstraßen typische Alleecharakter wird beibehalten bzw. wiederhergestellt. Es werden beidseitig Fuß- und Radwege vorgesehen.

### Ringerschließung Wohnquartier

Die innere Erschließung des Wohnquartiers erfolgt über eine Ringstraße. Stichstraßen mit raumgreifenden Wendeanlagen werden dadurch vermieden und die Erschließungsflächen bei einem hohen Erschließungskomfort reduziert, die Hauseingänge sind maximal 60 m von der Straße entfernt.

Durch die Dimensionierung, die Flächenaufteilung, den Materialeinsatz und den Bewuchs der Ringstraße soll die Aufenthaltsqualität erhöht und damit zur vermehrten Nutzung der Wege zu Fuß und mit dem Fahrrad angeregt werden.

Die Ausbildung der Ringstraße schafft durch die Anpflanzung von Baumreihen und den Ausschluss von Straßenrandparken (Ausnahme Schwerbehinderte) eine

angenehme Wohnquartiersatmosphäre. Der Wohncharakter wird zu dem durch die Hervorhebung der Bereiche in denen Fußgänger und Radfahrer die Straße queren sowie mit Halteerlaubnisse für Be- und Entladevorgänge gestärkt.

### Radverkehr

Der Radverkehr wird im Wohnquartier auf der Fahrbahn geführt, daneben sind die Hauptwegebeziehungen in den Grünflächen und über den Platz für den Radverkehr nutzbar. An der Schlutuper Straße wird der Radverkehr neben der Fahrbahn getrennt vom motorisierter Individualverkehr (MIV) auf einem Radweg geführt.

Der Raumbedarf auf den sonstigen Wegen für Lastenfahrräder und Fahrradanhänger wird durch die festgesetzten Breiten von 3,5 m angemessen berücksichtigt.

### Fahrradabstellanlagen

Die Fahrradstellplätze sind vorzugsweise ebenerdig, jeweils unmittelbar vor den Hauseingängen in offenen Abstellanlagen und in überdachten Abstellanlagen im Inneren der Gebäude bzw. in den Wohnhöfen unterzubringen. Der Zugang zu Fahrradabstellanlagen über Treppen ist nicht zulässig.

Im östlichen Bereich könnten in den Stellplatzanlagen für die Reihen- und Doppelhäuser moderne Fahrradschuppen integriert werden. Vorlagen zum Modell können im Rahmen der Ausschreibung festgelegt werden.

### Quartiersgarage

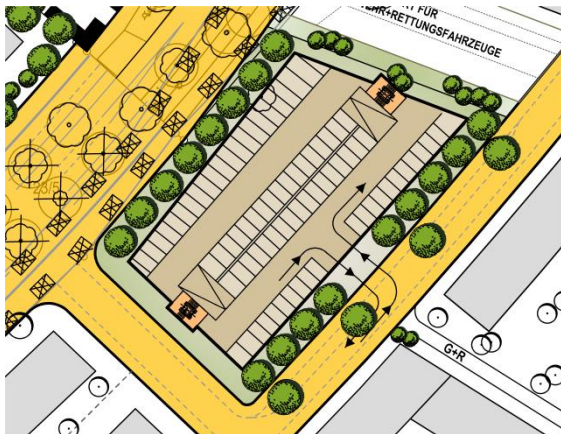
Die erforderlichen Stellplätze sollen in einer Quartiersgarage untergebracht werden.

In der Hauptsache dient die Quartiersgarage der Unterbringung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze des westlichen Teilbereiches des Wohnquartiers. Die Entfernung zwischen Wohnung und Quartiersgarage reicht von 25m bis 150m und kann somit als angemessen eingestuft werden.



Der Stellplatzbedarf für die Einfamilienhäuser wird auf den Grundstücken bzw. auf Sammelstellplätzen untergebracht. Daneben ergibt sich Nachfragepotenzial für Zweitautos und von den Besuchern der sozialen Nutzungen wie Kirche, Kita, Hospiz und Palliativzentrum und Sportverein. Die Akzeptanz der Entfernung wird durch attraktive Wegeverbindungen erhöht.

Die Nutzung der Quartiersgarage könnte durch zusätzliche Angebote wie überdachte Fahrradabstellanlagen, Verleih von Lastenfahrräder bzw.-karren, Postdepot oder Vermietung von Lagerräumen (Storages) gesteigert und gleichzeitig die Klimafreundlichkeit des Quartiers gefördert werden.



Darstellung Quartiersgarage

#### Telekommunikationseinrichtungen

Für die Glasfaserinfrastruktur sind in den Gebäuden Leerrohre vorzusehen. Die geplanten Straßen und Wege werden so geplant, dass sie für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes genutzt werden können, dabei sind ggf. Leitungsrechte zugunsten des Leitungsträgers zu berücksichtigen. Die Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen erfolgt in Koordinierung mit den Tiefbauarbeiten für den Straßenbau durch den Erschließungsträger.

## Regenwasserbewirtschaftung

### Regenwassermanagement

Im verkehrsberuhigten Bereich des Erschließungsringes soll ein zur Ableitung des Wassers nutzbares geeignetes Straßenprofil zum Einsatz kommen. Das Niederschlagswasser wird durch parallel zur Fahrbahn verlaufenden Rinnen zu Versickerungsmulden in der mittleren Grünachse abgeleitet. Die Entwässerungstrasse zum Transport des Regenwassers in der mittleren Grünachse soll als besonderes Gestaltungselement berücksichtigt werden. Zusätzlich dient das Straßenprofil als Retentionsfläche, über die Querneigung der Straße wird überschüssiges Wasser zu Retentionstiefbeeten geleitet. Durch die (teilweise) offenen Systeme soll das Thema Regenwasser und Wasserhaushalt den Bewohnern nähergebracht. Zusätzlich tragen offene Systeme zu besseren klimatischen Bedingungen im innerstädtischen Bereich bei. Die Elemente zum Rückhalt des Wassers können die Retentionsgründächer, die Sammelstellplatzanlagen bei Bedarf mit entsprechenden unterirdischen Füllkörpern, Retentionstiefbeete (Retentionstiefbeete liegen unter dem Straßenniveau und werden durch Schlitzborde mit überschüssigem Wasser von der Fahrbahn beschickt), Retentionsbaumscheiben, Retentionsrinnen, Rigolen in der mittigen Grünachse sowie ein Retentionsstraßenprofil sein.

Generell ist es vorgesehen im Plangebiet auf den Gebäuden Retentionsgründächer anzulegen.

Die Abwasserbeseitigungspflicht, für die privaten Grundstücke soll auf die Grundstückseigentümer übertragen, da höhenmäßig kein Anschluss an das öffentliche Netz möglich ist. Zur Grundstücksentwässerung, welche vorrangig die Dachflächen betrifft, ist ein unterirdisches Rigolen-System denkbar.





### Rückhaltung:

Durch einen hohen Grünflächenanteil, Retentions-Gründächer, den wasserdurchlässiger Ausbau von Stellplätzen und Grundstückszufahrten, die Anlage von Retentionstiefbeeten sowie die Fassadenbegrünung wird der Oberflächenabfluss reduziert und damit die Versickerungs- sowie die Verdunstungsrate erhöht. Der Erhalt einer hohen Verdunstungsrate wirkt sich positiv auf das städtische Klima aus und wirkt im Sommer einer Überhitzung entgegen.

### Oberflächenentwässerung:

Der Grünstreifen in der Mitte des Gebiets dient als multifunktionale Fläche. Er verbindet die Regenwasserentwässerung mit einer hochwertigen Aufenthaltsqualität für die Bewohner. Es wird eine Art „Flusslauf“ als Mulde ausgebildet, gewünscht sind dabei u.a. Wasserspielplätze für Kinder. Die Spielplätze führen das Wasser in gepflasterten Rinnen zu Wasserspielgeräten, wie Schrauben und Becken, von den Spielplätzen läuft das zugeleitete Regenwasser dann weiter zum Versickern in die angrenzenden Mulden.

### Überflutungsvorsorge im Starkregenfall

Die mittige Grünachse dient als Notwasserweg, bei Überlastung darf max. einmal jährlich Regenwasser in den angrenzenden geschützten Landschaftsbestandteil eingeleitet werden. Die vorhandenen Fußwege

sind so anzulegen, dass im Fall eines solchen Regenereignisses keine Einschränkung der Benutzbarkeit der Wegebeziehung entsteht.

## **Energiekonzept**

Im Wohnquartier Lauerhofer Feld soll ein umweltfreundliches Gesamtkonzept Energie umgesetzt werden. Die Energieversorgung soll die Zielstellung der Umweltfreundlichkeit und Minimierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen verbunden mit Wirtschaftlichkeit und einer langfristigen Versorgungssicherheit erfüllen.

### **Energetische Vorgaben Gebäude**

Der Dämmstandard /Primärenergiebedarf wird mindestens an die Förderbedingungen eines KfW Effizienzhauses 55 angelehnt. Durch die zusätzliche Fördermöglichkeit verbessert sich die Wirtschaftlichkeit für die Investoren und Eigentümer bei gleichzeitig hochwertigem Energiestandard und guter baupraktischer Umsetzbarkeit.

Um regenerative Energien sinnvoll zu nutzen wird die maximale Vorlauftemperatur der Heizung begrenzt (Maximum 40°C, Optimal 30°C). Flächenheizungen wie Wand-, oder Fußbodenheizungen werden für die Umsetzung empfohlen.

Die Belüftung der Gebäude ist frei wählbar, empfohlen werden hybride Lüftungssysteme als Kombination aus natürlicher und mechanischer Lüftung mit Wärmerückgewinnung.

### **Energieversorgungskonzepte**

Um die nachhaltige Sicherung einer umweltverträglichen und wirtschaftlichen Energieversorgung unter Berücksichtigung möglicher Energieeffizienzmaßnahmen zu erreichen, wurde das fachlich qualifizierte Ingenieurbüro KApus aus Eckernförde mit der Erstellung eines Energiekonzeptes beauftragt. Aus dem Energiekonzeptes ergibt sich





## Soziale Infrastruktur

### Wohnungsbau

Mindestens 50 % der Bruttogeschoßfläche des Geschoßwohnungsbaus wird als Mietwohnungsbau und mindestens 30 % als sozialer Wohnungsbau realisiert.

Für den Geschosswohnungsbau sollen Gemeinschaftsräume bereitgestellt werden, um beispielweise Quartiersversammlungen durchführen oder Kurse im Gesundheits- oder Kultursektor vor Ort anbieten zu können.

### Kindertagesstätte

Südöstlich der St Philippus Kirche wird eine zusätzliche 3-4gruppige Kindertagesstätte (Kita) realisiert.

### Senioreneinrichtung

Am Quartierplatz sollte die Unterbringung einer Seniorenwohnanlage mit der Prämisse „Älter werden – aber im Quartier bleiben“ geprüft werden. Es geht um die Entwicklung einer Wohneinrichtung mit Serviceangeboten, die im angestammten Wohnumfeld Lebensqualität im Alter, soziale Teilhabe sowie gesundheitliche und pflegerische Versorgung zusammenführt. Die angegliederten Einrichtungen wie Frisör, Fußpflege, Café usw. würden zur Belebung des Platzes beitragen. Die Nähe zur Kita ist ausdrücklich erwünscht.

### Hospiz und Palliativzentrum

Auf dem Grundstück Schlutuper Straße 35 ist die Realisierung eines Hospiz- und Palliativzentrums vorgesehen in Kooperation mit:

- Vorwerker Diakonie gGmbH, 12 stationäre Hospizplätze,
- Palliativnetz Travebogen gGmbH, Tageshospiz, Beratungsambulanz, ambulanter Pflegedienst, Akademie
- der Lübecker Hospizbewegung e.V., Geschäftsstelle, Schulungsräume,
- Die Muschel e.V., Begegnungsstätte des ambulanten Kinder- und Jugendhospizdienstes.

### Realisierung

Angedacht ist die Vermarktung der Grundstücke durch den Bereich Liegenschaften: Aus stadtplanerischer Sicht ist es wünschenswert, wenn Kriterien wie die Einstiegsrente oder die Festlegung eines Wohnungsmix aus Mietwohnungsbau, sozialem Wohnungsbau sowie seniorengerechtem Wohnen berücksichtigt würden. Die Veräußerung der Einfamilienhäuser (Doppelhäuser) sowie der Reihenhausgrundstücke soll an Baugemeinschaften z.B. in Form einer GbR oder Bauträger erfolgen.

Eine Direktvermarktung bedingt, dass die Grundstücke vorab erschlossen werden müssen. Mit der Realisierung der Erschließung soll die KWL GmbH beauftragt werden.

Aufgestellt:

5.610 Stadtplanung und Bauordnung,  
5.610.4 Ly  
20.10.2020



