



► Nr. VO/2021/10283
öffentlich

Lübeck, 22.07.2021

Vorlage -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

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

127. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld - abschließender Beschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
09.08.2021	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
06.09.2021	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
07.09.2021	Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung	Öffentlich	zur Vorberatung
28.09.2021	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
30.09.2021	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf der 127. Änderung des Flächennutzungsplanes abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlichen Belange hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Der Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) gebilligt.

Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Die 127. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 3) beschlossen.
Die zugehörige Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 4) gebilligt.
3. Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Änderung des Flächennutzungsplanes dem Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleich-

stellung des Landes Schleswig-Holstein gemäß § 6 Abs. 1 BauGB zur Genehmigung vorzulegen.

4. Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Erteilung der Genehmigung der 127. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	zustimmend
1.300 Recht	keine rechtlichen Bedenken
2.500 Soziale Sicherung	zustimmend
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften	zustimmend
3.370 Feuerwehr	zustimmend
3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz	zustimmend
3.700 Entsorgungsbetriebe	zustimmend
3.820 Stadtwald	zustimmend
4.041 Fachbereichsdienste Fachbereich 4	zustimmend
4.401 Schule und Sport	zustimmend
4.491 Archäologie und Denkmalpflege	zustimmend
5.691 Lübeck Port Authority	zustimmend

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

Ja
 X

Nein- Begründung:

Kinder und Jugendliche wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung gemäß § 47 f GO wurde dabei nicht durchgeführt, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch die 127. FNP-Änderung nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

neu
 freiwillig
 X

vorgeschrieben durch:

BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

Ja (Anlage 1)
 X

Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

Nein
 X

Ja – Begründung:

Die Planung beinhaltet sowohl Maßnahmen zum Klimaschutz als auch Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, wie in der Begründung zum B-Plan dargelegt.

Begründung der Nichtöffentlichkeit
gem. § 35 GO:

Begründung:

Siehe Anlage 4

Anlagen:

- 1 Prüf- und Abwägungsbericht zu den im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen
- 2 Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan
- 3 127. Änderung des Flächennutzungsplanes, Fassung zum abschließenden Beschluss
- 4 Begründung zur 127. Änderung des Flächennutzungsplanes, Fassung zum abschließenden Beschluss

Senatorin Joanna Hagen

Anlage 1

127. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen
Stand: 12.07.2021

Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB:

Die Prüfung und Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Hinweise die relevant für die 127. FNP-Änderung sind, kann dem Prüf- und Abwägungsbericht im Folgenden entnommen werden.

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

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB:

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden insgesamt 71 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einschließlich städtischer Dienststellen beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Nach Auswertung der Stellungnahmen kann festgehalten werden, dass keine der eingegangenen Stellungnahmen für den Flächennutzungsplan relevante Inhalte aufweist. Die Stellungnahmen werden daher ausschließlich im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahren geprüft und abgewogen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gingen insgesamt 6 Stellungnahmen von Anwohnern, Bauherren und sonstigen Bürgerinnen und Bürgern beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung ein. Die Stellungnahmen weisen keine abwägungsrelevanten Inhalte bezüglich des Flächennutzungsplanes auf. Die Stellungnahmen werden im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahren geprüft und abgewogen.

Aufgestellt: Lübeck, den 12.07.2021

Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Abt. 5.610.4 / Ly

Bericht zur Prüfung, Abwägung und Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, soweit sie relevant für die 127. FNP-Änderung sind:

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. Im Folgenden werden sowohl die während der Informationsveranstaltung als auch die schriftlich vorgebrachten Anregungen ausgewertet, soweit sie für die 127. Änderung des Flächennutzungsplanes relevant sind.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit / Stand: 12.07.2021

Inhalt der Anregungen und Fragen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis / Behandlung
Nr. 1 Städtebaulicher Entwurf		
<p><u>1.1 Grundstück Schlutuper Straße 35</u> Was soll auf den Flächen des ehemaligen Autohauses Kittner passieren? Wünschenswert wäre hier betreutes Wohnen.</p>	<p>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. Für das Grundstück Schlutuper Straße 35 ist die Realisierung eines Zentrums für Hospizarbeit und Palliativmedizin geplant. Der Entwurf zur 127. FNP-Änderung stellt entsprechende Sonderbauflächen dar.</p> <p><i>Für den Bebauungsplan: Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Für den Flächennutzungsplan: Kenntnisnahme</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
Nr. 2 Grünplanung		
<p><u>2.1 Südliche Grünachse</u> 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.</p>	<p>Die Grünachse soll erhalten und als öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Grünfläche ist bereits im gültigen Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt.</p> <p><i>Für den Bebauungsplan: Berücksichtigung</i></p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis / Behandlung
	<i>Für den Flächennutzungsplan: Berücksichtigung</i>	
<p>2.2 Erhalt Grüngürtel</p> <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, es sind jedoch keine darüber hinausgehenden Maßnahmen zulässig.</p> <p><i>Für den Bebauungsplan: Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Für den Flächennutzungsplan: Kenntnisnahme</i></p>	Kenntnisnahme
<p>2.3 Artenschutz</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 südwestlich 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 der Bauleitplanverfahren wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse durchgeführt, danach stehen die Belange des Artenschutzes der geplanten Nutzung nicht entgegen. Es wurde eine vorgezogene Maßnahme zum Amphibienschutz durchgeführt, ebenso wie weitergehende konkretisierende Untersuchungen zu den Artenschutzrechtlichen Belangen. Daraus haben sich Erfordernisse zur Durchführung weiterer Schutzmaßnahmen ergeben, die erforderlichen vorgezogenen Maßnahmen wurden bereits umgesetzt. Ebenso wurde im Rahmen der Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt und ein landschaftsplanerischer Begleitplan erstellt, zu dessen Inhalten eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung gehört. Eine Ausdehnung des Grünstreifens ist dabei nicht vorgesehen.</p> <p><i>Für den Bebauungsplan: keine Berücksichtigung</i></p> <p><i>Für den Flächennutzungsplan: keine Berücksichtigung</i></p>	nicht berücksichtigen

Inhalt der Anregungen und Fragen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis / Behandlung
<p>2.4 <u>Rasenplatz</u> Der Bolzplatz wird momentan nur sporadisch genutzt, da durch das neue Baugebiet eine erhebliche Intensivierung der Nutzung zu erwarten ist, sind entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.</p>	<p>Bei dem genannten Spielplatz/ Bolzplatz handelt es sich lediglich um einen Rasenplatz ohne Tore oder Ballfangzaun, so dass eine Beeinträchtigung durch unzumutbare Schallmissionen hinsichtlich spielender Kinder nicht befürchtet wird. Die durch spielende Kinder hervorgerufenen Geräusche gelten grundsätzlich als zumutbar.</p> <p><i>Für den Bebauungsplan: keine Berücksichtigung</i></p> <p><i>Für den Flächennutzungsplan: keine Berücksichtigung</i></p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p>2.5 <u>Obstbäume</u> Was passiert mit den auf der ehemaligen Kleingartenfläche befindlichen Obstbäumen. Ein Erhalt ist angesichts der geplanten Bebauung sicher nicht möglich.</p>	<p>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. Bereits 2016 wurden durch einen Pomologen alle erhaltenswerten Obstbaumarten mittels Reißer gesichert und verpflanzt.</p> <p><i>Für den Bebauungsplan: Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Für den Flächennutzungsplan: Kenntnisnahme</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Nr. 3 Städtebaulicher Wettbewerb</p>		
<p>3.1 <u>Entscheidungsgrundlage Wettbewerb</u> Aufgrund welcher Kriterien wurde sich für den vorliegenden städtebaulichen Entwurf entschieden? Sieht er eine höhere bauliche Dichte als die anderen Wettbewerbsbeiträge vor?</p>	<p>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.</p> <p><i>Für den Bebauungsplan: Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Für den Flächennutzungsplan: Kenntnisnahme</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis / Behandlung
Nr. 4 Wohnstruktur:		
<p>4.1 <u>Freistehende Einfamilienhäuser</u> Warum wird auf freistehende Einfamilienhäuser verzichtet?</p>	<p>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 Reihenhäusern haben einen geringeren Flächenverbrauch je Wohneinheit als freistehende Einfamilienhäuser. Angesichts der Flächenknappheit von Baugrundstücken und dem Ziel zur Eigentumsbildung 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> <p><i>Für den Bebauungsplan: Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Für den Flächennutzungsplan: Kenntnisnahme</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p>
Nr. 5 Städtebauliche Einbindung		
<p>5.1 <u>Einbindung in den Stadtteil</u> Wie soll das geplante Baugebiet in den Stadtteil eingebunden werden, sind ausreichend viele Wegeverbindungen vorgesehen?</p>	<p>Das geplante Wohnquartier soll an die bestehenden Grünverbindungen angeschlossen werden. Im städtebaulichen Entwurf sind entsprechende Wege und Übergänge als Fortführung vorgesehen, die als Wegerecht oder Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bebauungsplan festgesetzt sind.</p> <p><i>Für den Bebauungsplan: Kenntnisnahme</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis / Behandlung
	<i>Für den Flächennutzungsplan: Kenntnisnahme</i>	
<p>5.2 <u>Bezug Teilbereiche</u> Gibt es städtebauliche Bezüge zwischen den beiden Teilbereichen westlich und östlich der Schlutuper Straße?</p>	<p>Die Teilbereiche sind durch den Straßenzug getrennt, werden aber über einen gemeinsamen Fußgängerüberweg verbunden.</p> <p><i>Für den Bebauungsplan: Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Für den Flächennutzungsplan: Kenntnisnahme</i></p>	Kenntnisnahme
<p>5.3 <u>Verbleibende Kleingartenanlage</u> Ist eine Ausdehnung des Wohnquartiers Richtung Osten geplant, und damit die Aufgabe weiterer Kleingärten?</p>	<p>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.</p> <p><i>Für den Bebauungsplan: Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Für den Flächennutzungsplan: Kenntnisnahme</i></p>	Kenntnisnahme
Nr. 6 Verkehr		
<p>6.1 <u>Stellplätze Kleingärtner</u> Es wird befürchtet, dass es in den Sommermonaten zu Problemen kommt, wenn für die verbleibenden über 300 Kleingärten keine zusätzlichen Stellplätze vorgesehen werden.</p>	<p>Das Gartenfeld 1 der Kleingartenanlage Lauerhofer Feld, welches sich direkt an der Schlutuper Straße befunden hat, wurde mittlerweile aufgelöst. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die verbliebenen Kleingärten nunmehr von den näher gelegenen Straßen Am Pohl bzw. Smaragdweg usw. erschlossen werden. In den genannten Straßen sind öffentliche Parkplätze im Straßenraum vorhanden. Daneben sind sowohl das geplante Baugebiet als auch die Kleingartenanlage infrastrukturell eingebunden und gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.</p> <p><i>Für den Bebauungsplan: Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Für den Flächennutzungsplan: Kenntnisnahme</i></p>	Kenntnisnahme

Inhalt der Anregungen und Fragen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis / Behandlung
<p>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.</p>	<p>Es ist eine deutliche Verbesserung der gesamten Verkehrsführung einschließlich des Ausbaus von Fuß- und Radwegen der Schlutuper Straße im Bereich des geplanten Wohnquartiers vorgesehen.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>Nr. 7 Verfahren</p>		
<p>7.1 <u>Verbindlichkeit Masterplan</u> 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?</p>	<p>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 Gutachterverfahren 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. Am 03.02.2020 wurde der inzwischen hinsichtlich der Planung einer Quartiersgarage und der energetischen Versorgung über ein kaltes Nahwärmenetz modifizierte städtebauliche Entwurf vom Bauausschuss der Hansestadt Lübeck als Grundlage der 127. FNP-Änderung und des Bebauungsplanes 07.32.00 Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld einstimmig beschlossen.</p> <p><i>Für den Bebauungsplan: Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Für den Flächennutzungsplan: Kenntnisnahme</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>7.2 <u>Berücksichtigung Naturschutz</u> Findet der Naturschutz ausreichend Berücksichtigung?</p>	<p>Im Zuge der Bebauungsplanverfahren sind die naturschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Beispielsweise wurde eine Artenschutzrechtliche Begutachtung durchgeführt, deren Resultat eine Maßnahme zum Schutz von Amphibien war, ebenso wurden bereits Nistkästen innerhalb des Grünzuges realisiert.</p> <p><i>Für den Bebauungsplan: Kenntnisnahme</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis / Behandlung
	<i>Für den Flächennutzungsplan: Kenntnisnahme</i>	
Nr. 8 Sporthalle Albert-Schweitzer-Schule		
<p>8.1 <u>Sporthalle</u> An der Albert-Schweitzer-Schule ist der Neubau einer Sporthalle vorgesehen, auf dem Grundstück Schlutuper 35 ebenfalls. Ist die Realisierung beider Sporthallen vorgesehen?</p>	<p>Auf dem Grundstück Schlutuper Straße 35 ist nunmehr ein Zentrum für Hospizarbeit und Palliativmedizin geplant.</p> <p><i>Für den Bebauungsplan: Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Für den Flächennutzungsplan: Kenntnisnahme</i></p>	Kenntnisnahme
Nr. 9 Soziale Infrastruktur		
<p>9.1 <u>Betreutes Wohnen</u> 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.</p>	<p>Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Wohngebietes sind seniorengerechte Wohnungen zulässig. Diese Wohnform benötigt entsprechende Investoren und/oder Institutionen, die als Betreiber fungieren. Die Hansestadt Lübeck wird möglicherweise hier eine entsprechende Einrichtung realisieren. So wären Kurzzeitpflege, ambulante Pflege und Seniorenwohnen wünschenswert.</p> <p><i>Für den Bebauungsplan: Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Für den Flächennutzungsplan: Kenntnisnahme</i></p>	Kenntnisnahme
<p>9.2 <u>Kindertagesstätte</u> Ist es sinnvoll die Kindertagesstätte auf dem Grundstück westlich der Schlutuper Straße anzuordnen?</p>	<p>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 ist positiv zu bewerten.</p> <p><i>Für den Bebauungsplan: Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Für den Flächennutzungsplan: Kenntnisnahme</i></p>	Kenntnisnahme

Inhalt der Anregungen und Fragen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis / Behandlung
Nr. 10 Ver- und Entsorgung		
<p>10.1 <u>Energieversorgung</u> Wird das Gebiet an das Fernwärmenetz angeschlossen oder kann man den Versorger frei wählen?</p>	<p>Das Konzept zur Energieversorgung sieht ein kaltes Nahwärmenetz als umweltgerechte und klimaschonende Energieversorgung vor.</p> <p><i>Für den Bebauungsplan: Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Für den Flächennutzungsplan: Kenntnisnahme</i></p>	Kenntnisnahme
<p>10.2 <u>Versiegelung</u> 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.</p>	<p>Als Reaktion auf die schwierigen hydrogeologischen Gegebenheiten wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, welches die Grundlage für eine schadenfreie Behandlung von Regenwasser bildet.</p> <p><i>Für den Bebauungsplan: Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Für den Flächennutzungsplan: Kenntnisnahme</i></p>	Kenntnisnahme
<p>10.3 <u>Regenwasser</u> 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.</p>	<p>Aufgrund der schwierigen hydrologischen Gegebenheiten wird zugunsten einer Quartiersgarage auf Tiefgaragen verzichtet.</p> <p><i>Für den Bebauungsplan: Berücksichtigung</i></p> <p><i>Für den Flächennutzungsplan: Berücksichtigung</i></p>	berücksichtigen

Aufgestellt: Lübeck, den 12.07.2021, Bereich 5.610 Stadtplanung und Bauordnung

Bericht zur Prüfung, Abwägung und Behandlung der im Rahmen der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden eingegangenen Stellungnahmen, soweit sie relevant für die 127. FNP-Änderung sind:

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB - Stand: 12.07.2021

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.

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Nr. 1 HL, Bereich 3.390 Umwelt, Natur und Verbraucherschutz – untere Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 10.01.2019)		
<p>1.1 <u>Altlastenverdacht Grundstück Schlutuper Straße 35</u> 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. 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 nachfolgenden Bebauungsplanes abgeschlossen sein. In der 127. FNP-Änderung ist das Grundstück gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, dargestellt.</p> <p><i>Für den B-Plan: Berücksichtigung</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: Berücksichtigung</i></p>	berücksichtigen
Nr. 2 Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration – Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht – (Schreiben vom 24.01.2019)		
<p>2.1 <u>Vorrang der Innenentwicklung</u> 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 Innenent-</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. 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 Brach-</p>	berücksichtigen

wicklungspotentiale 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.

fläche.

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 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

	<p>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. Zur Berücksichtigung der Stellungnahme werden entsprechende Aussagen in die Begründung übernommen.</p> <p><i>Für den B-Plan: Berücksichtigung</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: Berücksichtigung</i></p>	
<p>Nr. 3 Hansestadt Lübeck, Bereich 3.390 Umwelt, Natur und Verbraucherschutz – untere Wasserbehörde (Schreiben vom 07.01.2019)</p>		
<p>3.1 <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: Mengenbewirtschaftung“ hingewiesen.</p>	<p>Die Anregung wird bei der Erstellung des wasserwirtschaftlichen Begleitplanes berücksichtigt.</p> <p><i>Für den B-Plan: Berücksichtigung</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>3.2 <u>Grundwasser</u> Die im Bereich befindlichen Gartenbrunnen (vor allem auf</p>	<p>Der Rückbau der Gartenbrunnen ist Teil der Baufeldfreima-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>dem Kleingartengelände) sind in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde rückzubauen.</p>	<p>chung, 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> <p><i>Für den B-Plan: Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	
<p>3.3 <u>Begründung zum Bebauungsplan</u> In Kapitel 2.1 und nachfolgende Kapitel des Entwurfes zur Begründung ist neben der Erwähnung der Tankstelle auch das Vorhandensein einer Waschhalle 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><i>Für den B-Plan: Berücksichtigung</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	berücksichtigen
<p>3.4 <u>Notzufahrt</u> 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><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	Kenntnisnahme
<p>Nr. 4 NABU Schleswig-Holstein (Schreiben vom 07.01.2019)</p>		
<p>4.1 <u>Zusätzliche Flächenversiegelung</u> 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-</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</p>	nicht berücksichtigen

und Klimaschutz dar.

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.

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 Kleingar-

	<p>tenflächen. 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>Für den B-Plan: keine Berücksichtigung</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: keine Berücksichtigung</i></p>	
<p>Nr. 5 HL, Bereich 3.820 Stadtwald (Schreiben vom 11.01.2019)</p>		
<p>5.1 <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 ein detaillierter wasserwirtschaftlicher Begleitplan durch die Ingenieurgesellschaft Possel u. Partner GmbH & 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 Entwässerung</p>	<p>berücksichtigen</p>

	<p>rungsanlagen sind so auszuführen, dass bei Überlastung maximal einmal jährlich Regenwasser in den geschützten Landschaftsbestandteil (GLB) eingeleitet werden darf.</p> <p><i>Für den B-Plan: Berücksichtigung</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: Berücksichtigung</i></p>	
<p>Nr. 6 BUND Schleswig-Holstein (Schreiben vom 11.01.2019)</p>		
<p>6.1 <u>Versiegelung freier Landschaft</u></p> <p>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</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

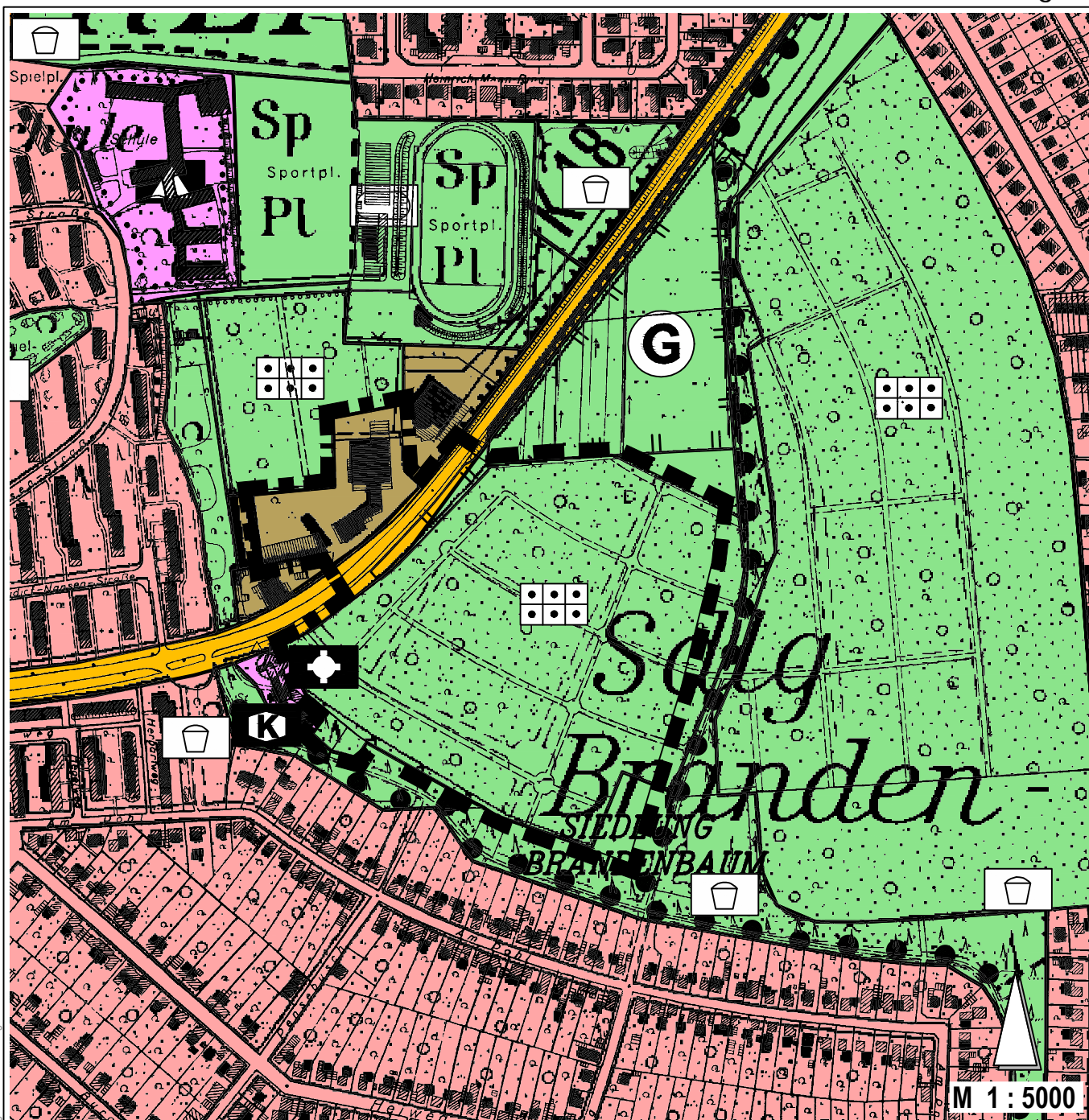
	<p>nicht vorhanden.</p> <p><i>Für den B-Plan: keine Berücksichtigung</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: keine Berücksichtigung</i></p>	
<p>Nr. 7 Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 04.02.2019)</p>		
<p>7.1 <u>Schmutzwasserentsorgung</u></p> <p>Hinsichtlich der schmutzwassertechnischen Erschließung 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 m² und grenzt direkt an die Straßenfläche. Die Darstellung als Wohnbaufläche im Entwurf zur 127. FNP-Änderung steht der Ausweisung nicht entgegen.</p> <p><i>Für den B-Plan: Berücksichtigung</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: Berücksichtigung</i></p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>Nr. 8 HL, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – untere Naturschutzbehörde, Klima- und Immissionsschutz (Schreiben vom 21.01.2019)</p>		
<p>8.1 <u>Dimension des Abstandstreifens zum geschützten Landschaftsbestandteil (GLB)</u></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 nasen Böden, klar erkennbar getrennt werden. Um eine entspre-</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 Wohnbauflächen 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</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

<p>chende Korrektur des Entwurfes wird gebeten. 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. 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>ist, möglichst viele Grundstücke mit möglichst wenig Straßenfläche erschließen zu können, so wie 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 Wohnquartieres 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>8.2 <u>Südlicher Randbereich</u> 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>	berücksichtigen
<p>8.3 <u>Östlicher Randbereich:</u> 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</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</p>	nicht berücksichtigen

<p>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>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 gewahrt. 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>8.4 <u>Schutzgut Boden (Umweltbericht 127. FNP-Änderung)</u> Die Aussage des Absatzes c), erster Satz trifft nur auf den 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>Die zusätzliche Versiegelung im Bereich der Kleingartenanlage steht außer Frage und wird im Umweltbericht beschrieben. Auch wird in dem Absatz c) darauf hingewiesen, dass die Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung und damit auch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen ergänzt wurden. 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>	berücksichtigen
<p>8.5 <u>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-/ Ausgleichbilanzierung 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>
--	--	----------------------------








Aufgestellt: Lübeck, den 21.07.2021
Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Abt. 5.610.4 / Ly



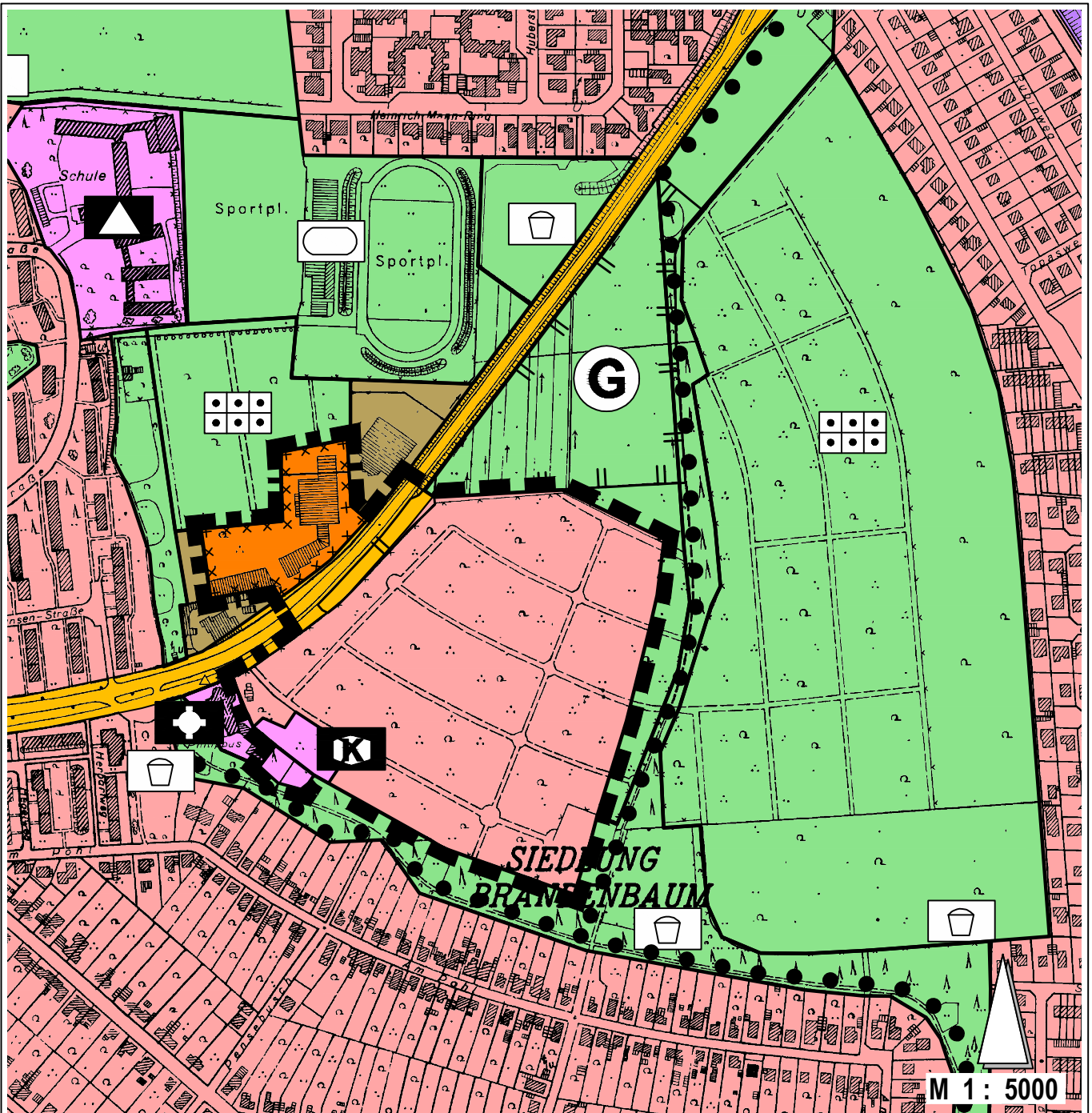
**AUSSCHNITT AUS DEM GELTENDEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
DER HANSESTADT LÜBECK
FÜR DEN TEILBEREICH: " Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld "**

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|Bauordnung



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> Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB</p> <p> Geschützter Landschaftsbestandteil</p> <p> Geltungsbereich der 127. Flächennutzungsplanänderung</p>
--	--

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Breich Stadtplanung/Bauordnung

BEGRÜNDUNG

ZUR

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

Entwurf zum abschließenden Beschluss

Fassung vom 16.06.2021

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



Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
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
2.	Ausgangssituation	4
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	7
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	9
2.3	Eigentumsverhältnisse	10
2.4	Bisheriges Planungsrecht	10
2.5	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	10
2.6	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	10
3.	Übergeordnete Planungen	10
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	10
3.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	11
3.3	Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030	11
3.4	Wohnungsmarktbericht 2017	11
4.	Ziele und Zwecke der Planung	12
5.	Inhalt der Planung	12
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	13
5.6	Erschließung	13
5.6.1	Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	13
5.6.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	13
5.7	Schallschutzmaßnahmen	15
5.8	Grün, Natur und Landschaft	16
5.8.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und	

Landschaft	16
6. Umweltbericht	17
6.1 Vorbemerkungen	17
6.1.1 Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Inhalte der Bauleitplanung	17
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	20
6.2.1 Schutzgut Boden / Fläche	20
6.2.2 Schutzgut Wasser	21
6.2.3 Schutzgut Luft	22
6.2.4 Schutzgut Klima	22
6.2.5 Schutzgut Pflanzen	23
6.2.6 Schutzgut Tiere	24
6.2.7 Schutzgut Biologische Vielfalt	25
6.2.8 Schutzgut Landschaft	25
6.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	26
6.2.10 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit	26
6.2.11 Wechselbeziehungen und -wirkungen zwischen den Schutzgütern	27
6.2.12 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	27
6.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	28
6.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	28
6.5 Anfälligkeit des durch die Planung ermöglichten Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen / Möglichkeit des Verursachens schwerer Unfälle oder Katastrophen durch das Vorhaben	28
6.6 Zusätzliche Angaben	28
6.6.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	28
6.6.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	29
6.6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	29
7. Wesentliche Auswirkungen der Planung	30
7.1 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung	30
7.2 Verkehrliche Auswirkungen	30
7.3 Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur	30
7.4 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft	30
7.4.1 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	30
7.4.2 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	31
8. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	31
8.1 Verfahrensübersicht	31
8.2 Rechtsgrundlagen	32
8.3 Fachgutachten	33

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 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 den Grünstreifen vor den verbleibenden Kleingärten der Kleingartenanlage Lauerhof, im Süden durch die Grünanlage vor den 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 wurde gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes 07.32.00 Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld geändert. Das FNP-Änderungsverfahren wird unabhängig vom Bebauungsplanverfahren abschließend beschlossen.

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. Da die Schmutzwasserbeseitigung nicht im Freigefälle erfolgen kann, ist ein Schmutzwasserpumpwerk erforderlich.

Das zusätzlich auf den geplanten Wohnbauflächen anfallende Niederschlagswasser kann nicht in die Regenwasserkanalisation eingeleitet werden, da die Vorflut (Medebek) bereits überlastet ist. Daneben sind die wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser des Landes Schleswig-Holstein (Erlass A-RW 1) zu beachten, die auf den Erhalt eines natürlichen Wasserhaushaltes abzielen.

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 üNN.

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 üNN im Nordwesten auf.

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 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, der Bewuchs wurde bereits entfernt. 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. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein Sanierungskonzept zu erstellen, auf dessen Grundlage die Bodensanierung vertraglich gesichert wird.

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 m²) ein gering erhöhter PAK-Wert im LAWA-Maßnahmschwellenwertbereich 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 wurde 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. Mittlerweile ist der Bodenaustausch durch die

Grabowski Recycling GmbH & Co KG erfolgt.

Die Gartenlauben, die bei stichprobenartiger Inaugenscheinnahme Hinweise auf möglicherweise belastete Materialien aufwiesen (teer- und asbesthaltige Dachpappen, PAK-haltige Anstriche, KMF -haltige Dämmungen, Eternitplatten etc.) wurden bereits entfernt und die Materialien ordnungsmäßig entsorgt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass in dem untersuchten Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage keine schädlichen Bodenveränderungen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 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 Kampfmittel 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 Plangebietes wurden die Untersuchungen bereits beantragt und durchgeführt. Die Flächen wurden mit Schreiben vom 12.06.2019 des Kampfmittelräumdienstes freigegeben.

Für die Flächen des in Privatbesitz befindlichen Grundstückes Schlutuper Straße 35 liegt dem Bereich Stadtplanung und Bauordnung noch keine Freigabe des Kampfmittelräumdienstes vor.

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 bzw. Bebauung beispielsweise durch bauliche Maßnahmen oder die Grundrissgestaltung 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 folgenden 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 waren Tages-, Balzquartiere und Wochenstuben von Fledermäusen möglich, während Winterquartiere sowohl in den Hütten als auch in den Bäumen nicht zu erwarten waren. Im Rahmen der bereits abgeschlossenen Rodungsmaßnahmen wurde ein mögliches Vorkommen begleitend geprüft.

Bedingt durch die zahlreichen Brutplatz-Möglichkeiten, das hohe Nahrungsangebot, die Störungsarmut sowie dem mosaikartigen Nebeneinander diverser hochwertiger Klein-Habitate 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.

Die ehemalige Kleigartenfläche wurde inzwischen beräumt.

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 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 nur bedingt für Wohnungsbau, stattdessen wird auf dem Grundstück eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Soziales dargestellt. Ziel ist es hier Wohnfolgenutzungen unterzubringen. Details zur Sonderbaufläche werden im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung mittels Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Zentrum für Hospizarbeit und Palliativmedizin geregelt.

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 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 von durchschnittlich 12.000 Fahrzeugen, davon 5,3 % Schwerlastverkehr, genutzt.

5.6.2 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. Der wasserwirtschaftliche Begleitplan wurde dann mit den zuständigen Fachbehörden bzw. städtischen Bereichen abgestimmt und überarbeitet.

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 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 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. Als 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.

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. 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 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, das geplante Zentrum für Hospizarbeit und Palliativmedizin 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 des geplanten Zentrums für Hospizarbeit und Palliativmedizin 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 des Zentrums für Hospizarbeit und Palliativmedizin 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 das Zentrum für Hospizarbeit und Palliativmedizin 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 (Zentrum für Hospizarbeit und Palliativmedizin) 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 53.500 m². Diese sind über den Kompensationspool der Hansestadt Lübeck auszugleichen.

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 Norden, Osten und Süden an vorhandene Grünzüge und -strukturen angliedert. Die geplante Bebauung umfasst bis zu viergeschossige Zeilenbauten, zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser sowie Reihen- und Doppelhäuser. Die öffentliche Grünanlage, die in Nord-Süd-Richtung mittig durch das Wohnbaugebiet verlaufen wird, dient auch der Regenwasserrückhaltung und -versickerung.

Am Südwestrand des geplanten Wohnquartiers soll ein öffentlicher Quartiersplatz entstehen, eingefasst durch die St. Philippus Kirche und den angegliederten Kindergarten. Hier ist 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 kommt es in erheblichem Umfang zur Neuversiegelung von Boden. Zukünftig ist eine Neuversiegelung von maximal 53.500 m² planungsrechtlich zulässig. 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 eines Zentrums für Hospizarbeit und Palliativmedizin geplant. In dem derzeit 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 sollen Dachflächen größtenteils als Retentions Gründächer ausgebildet werden, an der Quartiersgarage ist Fassadenbegrünung vorgesehen.

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, Stand 25.05.2021
- Energiekonzept Lauerhofer Feld, Hansestadt Lübeck. KApus - 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

6.2.1 Schutzgut Boden / Fläche

a) Ausgangssituation

Die Ausgangsbodenart im Plangebiet ist Lehmsand über Sand, als Bodentypengesellschaften haben sich „Braunerde mit Podsol, Pseudogley-Braunerde und Kolluvisol“ herausgebildet. Nördlich im Bereich des Lauerhofer Feldes steht Niedermoortorf an, aus dem sich die Bodentypengesellschaft „Niedermoor mit Anmoorgley“ entwickelt hat.

Bedingt durch die Lage im Stadtgebiet und eine bereits langandauernde anthropogene Nutzung sind die Böden im Geltungsbereich der F-Plan-Änderung sehr stark überformt. Die Schlutuper Straße und der westliche Teil des Geltungsbereichs, derzeit als gemischte Baufläche dargestellt, sind nahezu vollständig versiegelt. Das Grundstück Schlutuper Straße 35 ist aufgrund seiner vorherigen Nutzung als Autohaus mit Werkstätten und Lackiererei und mehrerer noch vorhandener unterirdischer Tankbehälter als altlastenverdächtige Fläche einzustufen. 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 keine Munitionsverdachtsfläche festgestellt, weshalb keine Bedenken bei durchzuführenden Bodenarbeiten bestehen. Zufallsfunde von Munition können nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

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 (Zentrum für Hospizarbeit und Palliativmedizin) auch Grünflächen angelegt werden, so dass sich der vorhandene Versiegelungsgrad des Bodens hier vermutlich reduzieren wird.

Östlich der Schlutuper Straße wird es durch die geplante Entwicklung von Wohnbauflächen mit den erforderlichen Erschließungsflächen in erheblichem Umfang zu Bodenversiegelung kommen. Trotz der vorgesehenen Durchgrünung und dem Erhalt der Gehölzstreifen auf der Nord-, Ost- und Südseite wird durch die Planung eine Versiegelung von ca. 2/3 der Fläche ermöglicht.

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

Während der Bauphase erfolgt ein Umgang mit dem Schutzgut Boden gemäß den geltenden

gesetzlichen Bestimmungen und den anzuwendenden DIN-Normen. Bestehender Altlastenverdacht wird durch Sachverständige geprüft und im Fall positiver Befunde werden die Altlasten fachgerecht beseitigt.

Das Ausgleichserfordernis für die erheblichen Eingriffe durch Versiegelung wird auf der Ebene des Bebauungsplanes ermittelt. Ein Ausgleich im Plangebiet ist nicht möglich. Dieser wird durch Heranziehung von Flächen aus dem Kompensationspool der Hansestadt Lübeck erbracht.

6.2.2 Schutzgut Wasser

a) Ausgangssituation

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Auch die in den Kleingärten künstlich angelegten Kleingewässer (Gartenteiche) sind zwischenzeitlich beseitigt worden. Direkt nördlich des überplanten Kleingartengeländes liegen einige teichartig aufgestaute Gräben, die im Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck in die Rubrik „natürliche und naturnahe Kleingewässer mit Schutz nach § 25 LNatSchG“ eingestuft worden sind.

Bei Bohrsondierungen in den ehemaligen Kleingärten wurde Grund- bzw. Stauwasser auf einer Höhe von 1,2 m bis 3,7 m unter der Geländeoberkante angetroffen. Es ist anzunehmen, dass das oberflächennahe Grundwasser im Plangebiet nach längeren Niederschlagsphasen um mehrere Dezimeter ansteigt. Nördlich grenzt ein Feuchtgebiet an, das „Lauerhofer Feld“ mit dem Status eines geschützten Landschaftsbestandteils.

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.

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

Für den westlichen, im Bestand weitestgehend versiegelten Teilbereich ist davon auszugehen, dass sich der Versiegelungsgrad durch die neuen Nutzungen reduzieren und somit wieder mehr offene Bodenfläche der Versickerung von Niederschlägen zur Verfügung stehen wird. Die Schlutuper Straße selbst und der westliche Teil des Plangebietes entwässern in die bereits vorhandene Kanalisation der Schlutuper Straße. Durch die Neuplanung ergeben sich hier keine Änderungen.

Durch die geplante Neuversiegelung im östlichen Teilbereich stehen bisher offene Bodenflächen demnächst für eine Versickerung oder Verdunstung von Niederschlagswasser nicht mehr zur Verfügung. Vorgesehen ist für die Wohnbaufläche ein naturverträgliches Regenwassermanagement mit dem vorrangigen Ziel, die abzuleitenden Niederschlagsmengen durch Rückhalt und Versickerung in der Fläche zu reduzieren. Von der Versickerungsanlage ist ein Notüberlauf in das Lauerhofer Feld vorgesehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes infolge der Planung ist nicht zu erwarten.

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

Während der Bauphase werden alle gesetzlichen Vorgaben zum Schutz des Grundwassers eingehalten.

Die Planung für die Wohngebiete sieht vor, anfallendes Regenwasser so weit wie möglich im Plangebiet zurückzuhalten, zu versickern oder einer Verdunstung zuzuführen. An geplanten Maßnahmen sind Gründächer (Retentions Gründächer), Fassadenbegrünung, versickerungsfähige Verkehrsflächen, offene Wasserhaltung und ein hoher Grünflächenanteil

zu nennen.

Ausgleichserfordernisse ergeben sich nicht.

6.2.3 Schutzgut Luft

a) Ausgangssituation

Gemäß Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck weist der Stadtteil St. Gertrud einen Luftgüte-Index mittlerer Qualität auf. 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 insofern kleinräumig eine lufthygienische Ausgleichsfunktion. Dem Bereich kommt im Hinblick auf das Schutzgut Luft eine mittlere Bedeutung zu.

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

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

Durch die geplanten Vorhaben im Plangebiet wird zusätzlicher Kfz-Verkehr erzeugt mit entsprechender Zunahme des Schadstoffausstoßes. Entlang der Schlutuper Straße müssen voraussichtlich einige der großen Linden gefällt werden, womit ein Teilverlust der Luftfilterfunktion verbunden sein wird. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft ist dennoch nicht zu erwarten.

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

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

6.2.4 Schutzgut Klima

a) Ausgangssituation

In der Klimafunktionskarte der Hansestadt Lübeck (Stand: Oktober 2014) wurde die klimatischen und lufthygienischen Funktionen des Stadtgebietes bewertet. Demnach hatten die Kleingärten eine geringe Bedeutung für die Kaltluftlieferung und das angrenzende Lauerhofer Feld eine mäßige. Die bioklimatische Situation in den angrenzenden Siedlungsräumen mit lockerer Einfamilienhausbebauung ist größtenteils als günstig bewertet worden.

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 voraussichtlich nur graduell verändert. Die geplante Bebauung wird aufgelockert durch begrünte Höfe und die zentrale Grünachse, die randlichen Grünstreifen mit Großbaumbestand und die östlich angrenzenden Kleingartenanlagen bleiben erhalten. Auch über die vorgesehene Dachbegrünung und das Entwässerungskonzept sollen die klimatischen Veränderungen begrenzt werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima ist daher nicht zu erwarten.

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

Die o.g. Punkte wurden bereits bei der Planung berücksichtigt.

6.2.5 Schutzgut Pflanzen

a) Ausgangssituation

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

Das geplante Sondergebiet im Westen des Geltungsbereichs ist fast vollständig versiegelt und weist nur im Randbereich zur Schlutuper Straße in geringem Umfang Pflanzenbewuchs auf (Extensivrasen bzw. Ruderalfluren).

Der östliche Teilbereich ist durch die aufgegebene Kleingartenanlage mit umgebenden Gehölzstreifen und das südwestlich angrenzende Gelände der Kirchengemeinde St. Philippus geprägt. Im Februar / März 2021 hatte die Fläche infolge ausgebliebener Pflege und Nutzung über mehrere Jahre wertvolle Zeichen der Ruderalisierung und Sukzession aufgewiesen. Die für Kleingärten typischen Kleinteiligkeit und Vielgestaltigkeit hat auch den Zustand vor der Beräumung geprägt, festgestellt wurde ein Mosaik aus Flächen in unterschiedlichen Sukzessionsstadien, Gras- und Staudenfluren, Gebüschflächen, zahlreiche alte Obstbäume, einzelne größere Nadelgehölze und durchgewachsene Hecken. In Kombination mit den im Verfall begriffenen Einfachbauten (Lauben, Schuppen, Gewächshäusern) haben sich so wertvolle Lebensräume für die Fauna herausgebildet. Auch wenn das Gebiet keine seltenen oder geschützten Pflanzen aufwies, wurde der Fläche ein hoher naturschutzfachliche Wert zugeordnet.

Die umgebenden Gehölzstreifen sind durch markanten Großbaumbestand geprägt, der sich aus Kiefern und heimischen Laubbäumen zusammensetzt und z.T. dichten Unterwuchs aufweist. Am Nordrand der ehemaligen Kleingartenanlage verläuft ein Knick aus heimischen Laubgehölzen. Entlang der Schlutuper Straße verläuft ein Abschnitt einer Allee aus großen, alten Linden die vor allem weiter westlich die Schlutuper Straße beidseitig säumt. 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 Überplanung der jetzigen Grünfläche mit einem Wohngebiet kommt es zum vollständigen Verlust der beschriebenen Vegetationsflächen. Für die geplante Anbindung des Wohngebietes an die Schlutuper Straße müssen einige der Linden gefällt werden. Die randlichen Gehölzstreifen und der nördlich gelegene Knick bleiben hingegen erhalten.

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

Die Planung des Wohngebietes war auf eine Erhaltung der randlichen Grünstrukturen ausgelegt. Die Linden-Allee wird ebenfalls so weit wie möglich 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.

- Ausgleich für erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen

Das Ausgleichserfordernis für den Verlust der Vegetationsstrukturen wird im Zuge der

Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelt. Ein Ausgleich im Plangebiet ist nicht möglich, weshalb dieser extern durch die Heranziehung einer Fläche aus dem Ausgleichflächenpool der Hansestadt Lübeck erbracht werden soll. Die genaue Ausgestaltung dieser an der Grinau gelegenen Flächen wird ebenfalls im Zuge des Bebauungsplanverfahrens festgelegt.

Für die zu fällenden Linden werden entsprechend den Vorgaben der Baumschutzsatzung Ersatzbäume gepflanzt, zumindest teilweise entlang der Schlutuper Straße, um den Allee-Charakter zu erhalten.

6.2.6 Schutzgut Tiere

a) Ausgangssituation

Vor der Beräumung hat die aufgelassene Kleingartenfläche zahlreichen Tierarten einen Lebensraum geboten. Zu nennen sind mehrere Fledermausarten mit ihren Tages-, Jagd- und Balzrevieren, z.T. auch Wochenstuben. Auch für viele Brutvögel war die Fläche sowohl aufgrund der vielfältigen Brutmöglichkeiten als auch aufgrund des Nahrungsangebotes und der Störungsarmut sehr gut geeignet. Es wurden sowohl Gehölzbrüter, Frei- und Bodenbrüter als auch Vögel, die an Gebäuden brüten, festgestellt

Das Plangebiet beinhaltete in der Vergangenheit eine Anzahl potenzieller Amphibien-Laichgewässer (Gartenteiche), die aber bereits 2016 bei der Aufgabe der Kleingartennutzung beseitigt oder entwertet worden sind. Da im Umfeld der Fläche Laichgewässer bekannt sind, muss von einer andauernden Bedeutung der Fläche als Landlebensraum / Wanderroute ausgegangen werden.

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

An national geschützten Arten dürfte die Fläche zahlreichen Kleinsäugetern und Wirbellosen Lebensraum geboten haben und z.T. noch bieten.

Insgesamt ist der ehemaligen Kleingartenanlage aus der Sicht des Artenschutzes im Zustand vor der Beräumung eine hohe Wertigkeit attestiert worden. Die Beseitigung der vielfältigen Habitat-Möglichkeiten ist als erheblicher Konflikt eingestuft worden.

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

Die ehemals vorhandenen Lebensräume sind bereits mit der Beräumung Anfang 2021 weitgehend zerstört worden und werden im geplanten Wohngebiet nur in äußerst begrenztem Umfang wieder entstehen. Eine detailliertere Eingriffsermittlung und artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes.

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

Es wird davon ausgegangen, dass die Entstehung artenschutzrechtlicher Konflikte durch entsprechende Regelungen für die bauliche Umsetzung (Bauzeiten, CEF-Maßnahmen, ökologische Baubegleitung) und für die Ausgestaltung des Wohngebietes (Vorsehen von fledermausfreundlicher Beleuchtung und Niststeinen an Gebäuden) vermieden werden kann.

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

Plangeltungsbereich jedoch verhindern sollte.

Die Beräumung der Fläche fand in der gutachterlich vorgegebenen Zeit und unter Beteiligung einer ökologischen Baubegleitung statt.

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

6.2.7 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 aus der Insellage innerhalb des besiedelten Bereichs ergibt. Wesentlich bedeutsamer für die biologische Vielfalt ist das weiter nördlich gelegene Lauerholz.

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

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

Durch die geplante Wohnbebauung geht die brachliegende Kleingartenanlage mit ihrem Mosaik an vielfältigen Lebensräumen 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.

6.2.8 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 Planung eines Wohngebietes wird ein größerer Teil der o.g. grünen Landschaftsinsel zu einer dicht bebauten Siedlung entwickelt. 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.

Von den das Wohngebiet umgebenden Grünstrukturen und straßenseitig von der Linden-Allee geht 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. Für die zu fällenden Linden sind Neupflanzungen vorzunehmen, so dass der Allee-Charakter am Standort erhalten bleibt. Das Plangebiet liegt überdies innerhalb des im Regionalplan festgelegten baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets des Oberzentrums Lübeck.

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

Es wird durch die geänderten Darstellungen im Flächennutzungsplan zwar zu einer deutlichen Veränderung des Ortsbildes kommen, jedoch wird dies aufgrund der vorhandenen umfänglichen Eingrünung im Norden, Osten und Süden des Plangebietes als nicht erheblich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bewertet. Durch die vorgesehenen Ersatzpflanzungen innerhalb der Linden-Allee wird das Ortsbild an der Schlutuper Straße mittel- bis langfristig ebenfalls wieder aufgewertet.

6.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**a) Ausgangssituation**

Im Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck ist westlich des Plangebiets ein Abschnitt der Linden-Allee 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.

6.2.10 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 dafür auch weiterhin 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 aktuell zu einem geringen Teil zum Wohnen (Wohncontainer) genutzt und sind ansonsten ungenutzt.

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

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

Infolge der geplanten Wohnnutzung wird sich das Verkehrsaufkommen und damit auch der verkehrsbedingte Lärm auf der Schlutuper Straße geringfügig erhöhen. Bei den übrigen externen Lärmquellen sind keine Veränderungen zu erwarten. Gebietsintern wird Verkehrslärm infolge der Erschließungsstraßen sowie der Quartiersgarage und der Stellplätze entstehen. Entsprechende Gutachten zur Beurteilung der Einhaltung von Richtwerten der TA Lärm werden auf Ebene des Bebauungsplanes erstellt.

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

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes werden für die Wohnbaufläche Regelungen zur Lärminderung über die Grundrissorientierung oder über passiven Schallschutz getroffen, die eine Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm für die jeweiligen Gebietskategorien gewährleisten.

6.2.11 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.

Für die im Plangebiet zwischen den Schutzgütern bestehenden Wechselbeziehungen und Wirkungen wird es zwar Veränderungen geben, doch wird davon ausgegangen, dass diese lediglich gradueller Natur sind und sich ein neues Gleichgewicht einstellen wird.

6.2.12 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

Im Plangebiet selbst sind keine Natura-2000-Gebiete vorhanden. Nördlich bzw. nordwestlich des Plangebiets liegen in ca. 1,0 bzw. 1,5 km Entfernung das FFH-Gebiet Nr. 2130-301 „Lauerholz“ und das EU-Vogelschutzgebiet 2031-401 „Traveförde“, die sich teils flächengleich bis zur Mündung der Trave in die Ostsee 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 würden sich auf dem brach gefallenem Kleingartengelände die Sukzessionsprozesse fortsetzen. Die jetzt noch offenen Bereiche würden nach und nach durch Gehölze besetzt, die Fläche würde sich in Richtung Wald entwickeln.

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 temporäre Unterbringung von Flüchtlingen / Obdachlosen genutzt werden. Für grundlegende bauliche Veränderungen wäre eine Bauleitplanung erforderlich.

6.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Planung des Wohngebietes für ca. 400 Wohneinheiten soll dem Wohnraummangel der Hansestadt Lübeck abgeholfen werden. Lübeck hat sich gemäß der übergeordneten Vorgabe, den Flächenverbrauch für Siedlung und Verkehr massiv zu beschränken, in den vergangenen Jahren vermehrt darum bemüht, die Innenentwicklung zu stärken und weniger unbebaute Flächen am Stadtrand zu Wohnzwecken umzuwidmen. Die ehemalige Kleingartenanlage ist ein Beispiel für ein solches Flächenrecycling innerhalb der Stadt. Aufgrund des seit einigen Jahren bestehenden hohen Leerstandes in der Kleingartenkolonie hatte auch der Kleingartenverein ein Interesse daran, einen Teil der Fläche abzugeben, so dass beide Seiten von der Planung profitieren. Die Absicht, diese Fläche zu bebauen, bestand aufgrund der siedlungsstrukturell günstigen Lage und der guten infrastrukturellen Anbindung von vorneherein, weshalb eine Alternativenprüfung in diesem Fall nicht durchgeführt wurde.

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

Durch die geplante Darstellung von Wohnbauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Straßenverkehr sind 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 auch im Umfeld des Vorhabens keine Störfallbetriebe liegen, 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)

Monitoringmaßnahmen sind auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht festzulegen.

6.6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Hansestadt Lübeck plant, eine westlich der Schlutuper Straße gelegene ehemalige Kleingartenfläche im Stadtteil St. Gertrud zu einer Wohnbaufläche mit ca. 400 Wohneinheiten zu entwickeln. Die Bauleitplanung bezieht sich auch auf östlich der Schlutuper Straße liegende Flächen, die statt als gemischte Baufläche als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Soziales“ dargestellt werden soll. Auf dem vormaligen Gelände des Autohauses Kittner ist ein Hospiz und ein Palliativzentrum geplant.

Im Zusammenhang mit den Bestrebungen Lübecks, den Wohnraummangel zu beheben und dennoch den Flächenverbrauch zu begrenzen und vermehrt auf ein Flächenrecycling zu setzen, war für die vom Kleingartenverein Lauerhof aufgegebene Teilfläche von Anfang an eine Bebauung mit Wohnungen vorgesehen. Die Frage nach einer Alternativenprüfung hat sich daher nicht gestellt.

Im Bereich der zukünftigen Sonderbaufläche wird sich die Umweltsituation gegenüber der Bestandssituation (100 %ige Versiegelung) verbessern, da es neben den Gebäuden auch Grün- und Freiflächen geben wird. Für die ehemalige Kleingartenfläche stellt sich die Situation hingegen anders dar. Die Versiegelung infolge der Bebauung mit Geschosswohnungsbauten sowie Reihen- und Doppelhäusern mit den notwendigen Erschließungsflächen wird sehr viel höher sein als zuvor. Auch wenn der die Fläche auf drei Seiten umgebende, dicht mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Grünstreifen erhalten bleibt, mittig eine ebenfalls begrünte Achse angelegt wird und die Gebäude über Gärten bzw. grüne Höfe verfügen, wird sich der Charakter der Fläche völlig wandeln.

Das Konzept für die Siedlung weist allerdings zahlreiche umweltwirksame Inhalte auf, um den Umfang der Beeinträchtigungen zu minimieren. So soll eine gebietsinterne Regenwasserbewirtschaftung ohne Ableitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation erfolgen. Es werden großflächig Sickermulden und unterirdische Rigolen angelegt und eine Wasserrückhaltung ist auch über lineare Retentionsflächen neben den Verkehrsflächen vorgesehen. Die Dächer der Geschosswohnungsbauten werden begrünt und verfügen über eine zusätzliche Retentionsschicht. Die Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung wirken immer auch auf die Verdunstung ein und sind insofern relevant für das Mikroklima. Auch das Verkehrs- und das Energiekonzept zielen durch Maßnahmen auf verschiedenen Ebenen auf eine Minimierung von CO₂ Emissionen.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird der Umfang der planungsrechtlich zulässigen Versiegelung und der dafür zu leistende Ausgleich ermittelt. Es ist bereits festgelegt, dass der Ausgleich extern über eine Fläche aus dem Ausgleichflächenpool der Hansestadt Lübeck erfolgen wird. Auf die Ausgestaltung der Ausgleichflächen kann noch Einfluss genommen werden, so dass es in jedem Fall möglich sein wird, auch den artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich für beseitigte Lebensräume in Gehölz- und Ruderalflächen dort zu erbringen.

Da die Fläche vor ihrer Beräumung mehrere Jahre brachgelegen hatte, war dort durch Sukzession ein vielfältiges Mosaik aus unterschiedlichen Lebensräumen entstanden, die noch zudem nahezu unbeeinflusst von menschlichen Störungen waren. Entsprechend hoch war die biologische Vielfalt für diese innerstädtische Fläche einzustufen, wenngleich keine seltenen oder bedrohten Pflanzenarten vorkamen. Die Hochwertigkeit für Flora und Fauna fand in der Eingriffsermittlung insofern ihren Niederschlag, als dass der vollständige Verlust der Fläche im

Verhältnis 1 : 1 zusätzlich eingerechnet wurde.

In einer artenschutzrechtlichen Prüfung wurden Maßnahmen festgelegt, mit denen das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden werden kann. Im Wesentlichen handelt es sich im Hinblick auf die Fledermaus- und Brutvögelpopulationen um Bauzeitenregelungen und um ein vorgezogenes Aufhängen von Brutkästen.

Die Veränderungen der übrigen im Rahmen der Umweltprüfung zu betrachtenden Schutzgüter (Landschaft, Kultur- und Sachgüter, Mensch) ergab keine erheblichen Beeinträchtigungen. Auch die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern verändern sich nicht grundlegend. Es besteht keine Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen und von dem Vorhaben gehen auch keine Gefahren in diese Richtung aus. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen gab es nicht.

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung

Die Darstellung der Wohnbauflächen ist die Vorbereitung zur Festsetzung von Wohngebieten im nachfolgenden 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 53.500 m². 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

Hinsichtlich der vorhandenen Fledermauspopulation kann das Eintreten von Verbotstatbeständen durch entsprechende Bauzeitenregelungen vermieden werden. Weiterhin sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen Ersatzquartiere in Form von Spaltenkästen im räumlichen Zusammenhang herzustellen. Dies ist als CEF-Maßnahme vorgezogen umzusetzen.

Bei den Brutvögeln können Verbotstatbestände ebenfalls durch entsprechende Bauzeitenregelungen und durch das Ausbringen von Brutkästen vermieden werden.

Gleichzeitig sind aber auch Ersatzflächen für die verlorengehenden Gehölz- und Ruderalflächen vorzusehen.

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen in Bezug auf die Amphibienpopulation wurde als vorgezogene Maßnahme vor der Flächenberäumung ein Amphibien-Schleusenzaun entlang der Außengrenze des Plangebietes gestellt. Des Weiteren sollen bei der Gestaltung der Grünflächen keine Wanderhindernisse für Amphibien vorgesehen werden.

7.4.2 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Durch die geplanten Vorhaben im Plangeltungsbereich wird zusätzlicher Kfz-Verkehr erzeugt mit entsprechender Zunahme des Schadstoffausstoßes. Zudem werden mehrere Großbäume 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 handelt.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima sind 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).

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Die förmliche Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB fand vom 25.01.2021 bis zum 26.02.2021 parallel zur förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB statt. In den eingegangenen Stellungnahmen wurden Anregungen zur Planung vorgebracht, dabei wurden keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung geäußert. Das Ergebnis der Behördenbeteiligung kann dem Auswertungsbericht entnommen werden.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung der 127. Änderung des Flächennutzungsplanes samt zugehöriger Begründung und vorliegender umweltbezogener Informationen erfolgte vom 25.01. 2021 bis einschließlich 26.02.2021.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich ausschließlich auf Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans 07.32.00 und nicht auf die Darstellungen der 127. Änderung des Flächennutzungsplans.

Abschließender Beschluss

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung haben sich keine weiteren Änderungsbedarfe ergeben, sodass der Entwurf der 127. Änderung des Flächennutzungsplanes in der ausgelegten Fassung abschließend beschlossen werden kann.

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 (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 (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, Fachbeitrag Natur und Landschaft, Landschaftsarchitekten Brien, Wessel, Wernig, Lübeck, 15.10.2020
- Wasserwirtschaftlicher Begleitplan - Teil 1, Ingenieurgesellschaft Possel und Partner GmbH & Co. KG (IPP) Kiel, 20.10.2020
- Verkehrskonzept, SHP-Ingenieure Stand Oktober 2020
- Energiekonzept Lauerhofer Feld – Teil 1 Festlegung der Varianten, KAplus Eckernförde Stand 06.12.2019, Ergänzung 05.03.2020
- Energiekonzept Lauerhofer Feld – Teil 2 Energiestandard / Energieversorgung, KAplus Stand 28.04.2020
- 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
- Ergänzende Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung, Sanierungsuntersuchung für das Grundstück Schlutuper Straße 35, Sachverständigen Ring Mücke GmbH Bad Schwartau, 07.05.2019
- Untersuchungen zur orientierenden Altlasten- und Baugrunderkundung, Betriebsgelände des ehemaligen Autohauses Marli, Schlutuper Straße 35, Sachverständigen Ring Mücke GmbH Bad Schwartau, 08.03.2010
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme – Ersteinschätzung -, BBS Büro Greuner-Pönicke, Kiel, 08.02.2017
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme – Entwurf -, BBS Büro Greuner-Pönicke, Kiel, 26.08.2020
- Schalltechnische Untersuchung, Lärmkontor GmbH Hamburg, 28.03.2018
- Konkretisierung der Schalltechnische Untersuchung, Lärmkontor GmbH Hamburg, 07.09.2020
- Lübeck, den 29.06.2021

5.610 Bereich Stadtplanung und Bauordnung

5.610.2 / Ly