



► **Nr. VO/2021/10504**  
**öffentlich**

**Lübeck, 05.10.2021**

## **Vorlage** **-öffentlich-**

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

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

## **Bebauungsplan 07.32.00 - Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld - Änderung des Aufstellungsbeschlusses / Erneuter Auslegungsbe- schluss**

### **Beratungsfolge:**

<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Zuständigkeit</b>
18.10.2021	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
01.11.2021	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes wird, wie in Anlage 1 dargestellt, geändert.
2. Der Bauausschuss nimmt den Auswertungsbericht der bisher zum Bebauungsplan 07.32.00 –Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld- durchgeführten Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) zur Kenntnis.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes 07.32.00 sowie die zugehörige Begründung werden in den vorliegenden Fassungen (Anlagen 3 und 6) gebilligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und gemäß § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet einzustellen. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wird gleichzeitig mit der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut durchgeführt.
5. Sollten der Entwurf des Bebauungsplanes nach der erneuten öffentlichen Auslegung geändert oder ergänzt werden, ohne dass die Grundzüge der Planung berührt werden, ist eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchzuführen. Sofern der Kreis der von den Änderungen und Ergänzungen betroffenen Öffentlichkeit nicht hinreichend eingegrenzt werden kann, soll anstelle der eingeschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgen.

### **Verfahren:**

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	Zustimmung
2.500 Soziale Sicherung	Keine grundlegenden Bedenken
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften	Zustimmung
3.370 Feuerwehr	keine grundlegenden Bedenken
3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz	Bedenken zur Wasserwirtschaft, zum Umweltbericht und zum Abstand zu den umgebenden Grünbereichen (zur Behandlung siehe Anlage 2)
3.700 Entsorgungsbetriebe	Bedenken zur Regenwasserbehandlung (zur Behandlung siehe Anlage 2)
3.820 Stadtwald	Zustimmung
4.041 Fachbereichsdienste Fachbereich 4	keine grundlegenden Bedenken
4.401 Schule und Sport	keine grundlegenden Bedenken
4.491 Archäologie und Denkmalpflege	keine grundlegenden Bedenken
5.660 Stadtgrün und Verkehr	keine grundlegenden Bedenken
5.691 Lübeck Port Authority	keine grundlegenden Bedenken

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

<input type="checkbox"/>	Ja
<input checked="" type="checkbox"/>	Nein- Begründung:
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Kinder und Jugendliche wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung gemäß § 47 f GO wurde dabei nicht durchgeführt, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den Bebauungsplan nicht in besonderem Maße berührt werden.</p> </div>	

Die Maßnahme ist:

<input type="checkbox"/>	neu
<input type="checkbox"/>	freiwillig
<input checked="" type="checkbox"/>	vorgeschrieben durch:
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>BauGB</p> </div>	

Finanzielle Auswirkungen:

<input type="checkbox"/>	Ja (Anlage 1)
<input checked="" type="checkbox"/>	Nein, zu den mittelbaren finanziellen Auswirkungen siehe Punkt 9 der Begründung

Auswirkung auf den Klimaschutz:

<input type="checkbox"/>	Nein
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja – Begründung:
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Die Planung beinhaltet sowohl Maßnahmen zum Klimaschutz als auch Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, wie in der Begründung zum B-Plan dargelegt.</p> </div>	

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

**Begründung:**

Anlass für den erneuten Auslegungsbeschluss ist die Herausnahme des geplanten Zentrums

für Hospizarbeit und Palliativmedizin. Die Planung für das betreffende Grundstück wird in Abstimmung mit dem Eigentümer zu einem späteren Zeitpunkt fortgeführt.

Die erneute Auslegung ist erforderlich, weil der Bebauungsplanentwurf nach der Auslegung geändert wurde. Die Änderungen resultieren aus der Überarbeitung des Wasserwirtschaftlichen Begleitplanes, des Landschaftsplanerischen Fachbeitrages sowie aus der Differenzierung des Verkehrskonzeptes. Da die geänderten Festsetzungen die Grundzüge der Planung betreffen, ist eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erforderlich.

Zur weiteren Begründung des Bebauungsplans, siehe Anlage.

**Anlagen:**

Anlage 1: Geänderter Geltungsbereich des Bebauungsplanes 07.32.00

Anlage 2: Auswertungsbericht zu den bisher durchgeführten Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

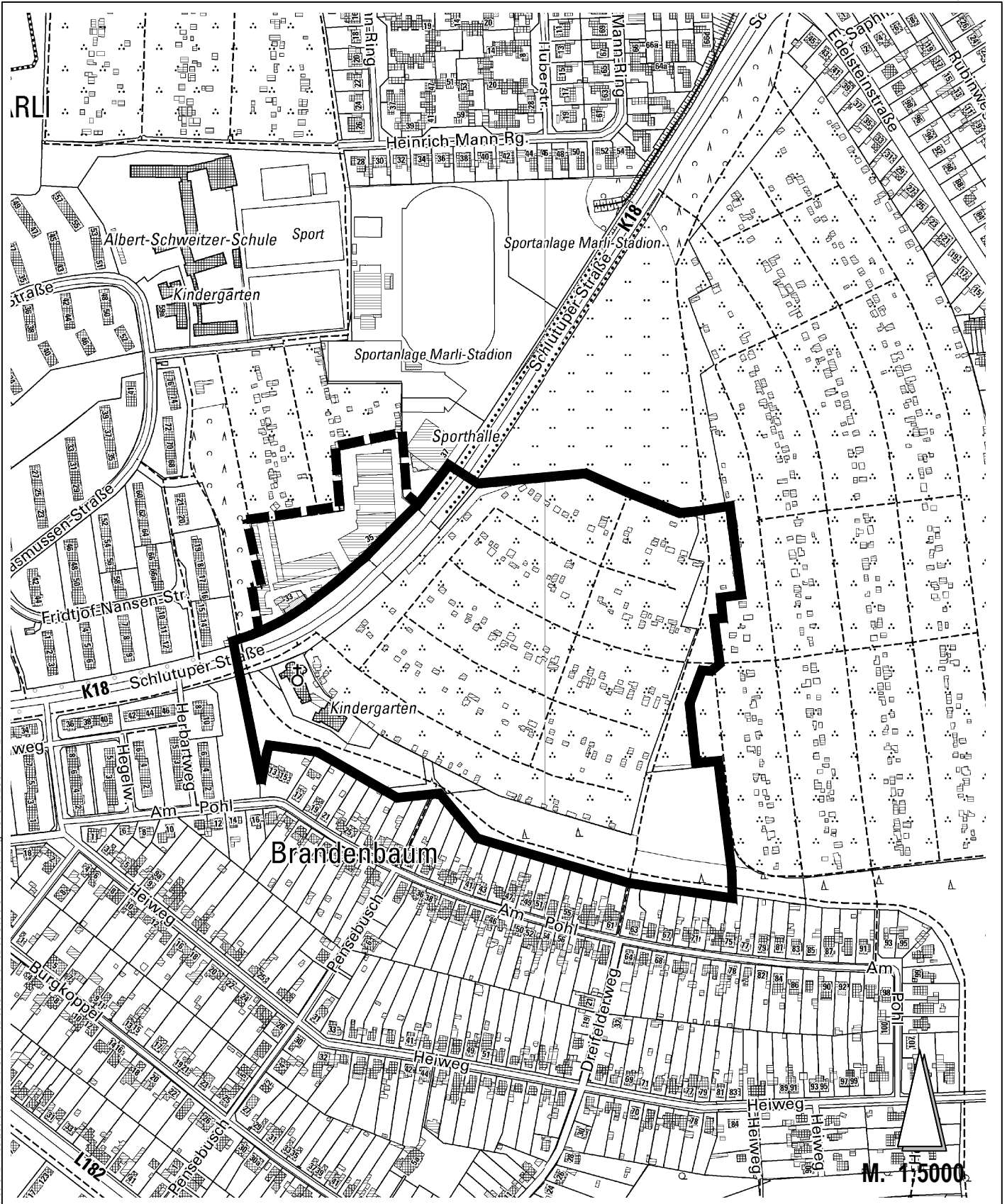
Anlage 3: Bebauungsplan 07.32.00, Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung (Planoriginal)

Anlage 4: Teil A - Planzeichnung mit Legende (verkleinerter Planauszug im DIN-A3-Format)

Anlage 5: Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)

Anlage 6: Begründung zum Bebauungsplan 07.32.00, Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung

Senatorin Joanna Hagen



G:\1150-CAD-Arbeitsbereich\B-PLAN\UNG07-32-00\CAD\B-07-32-00-Übers-UTM-aktuell.dwg-AUFST-BESCHL-B-PLAN-NEU

**ÜBERSICHTSPLAN ZUM GEÄNDERTEN AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
DES BEBAUUNGSPLANES 07.32.00**

Für den geänderten Teilbereich: " Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld "



Geltungsbereich B-Plan 07.32.00



Entfallender Teilbereich des vorherigen Geltungsbereich

**Bebauungsplan 07.32.00 Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld**

**Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen**

**Stand: 16.09.2021**

**Vorbemerkung:**

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

Teil A: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Teil B: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Auf eine 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 kann hier verzichtet werden, da sie im weiteren Planungsverfahren berücksichtigt worden sind bzw. die Bebauungsplan in einer Art und Weise angepasst worden ist, sodass damit die Grundlage für den jeweiligen Einwand entfallen ist.

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

**Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

**Stand: 16.09.2021**

Vorbemerkung: Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gingen insgesamt 6 Stellungnahmen von Anwohnern, Bauherren und sonstigen Bürgerinnen und Bürgern mit abwägungsrelevanten Inhalten beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung ein. Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt nachfolgend Einwender bezogen.

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<b>Nr. 1 Einwender A (Schreiben vom 21.02.2021)</b>		
<p>1.1 <u>Teilung Doppelhaus</u>                      Der Einwender interessiert sich die Errichtung eines Doppelhauses mit einem Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche) von 8x 12m zur Errichtung eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten (WE), im Bebauungsplan ist die Anzahl der WE für diesen Haustyp auf 2 WE beschränkt. Beabsichtigt ist eine speziell auf die Interessenten zu geschnittene Wohnform, die sich wie folgt darstellt: Horizontale (statt vertikale) Aufteilung des Doppelhauses mit altersgerechtem Wohnen im Erdgeschoss sowie zwei Wohneinheiten im Dachgeschoss mit 96 qm bzw. 72qm Fläche (brutto) und einem Dachgarten mit 24 qm. Im großzügig bemessenen Erdgeschoss könnten das Treppenhaus sowie gemeinschaftlich nutzbare Flächen wie Vorrats- oder Fahrradraum integriert werden. Der Treppenaufgang soll so konzipiert werden, dass die Anbringung eines Treppenliftes möglich ist und somit auch die oberen Wohnungen für Menschen mit Gehbehinderungen oder anderen körperlichen Einschränkungen erreichbar sind.</p>	<p>Für Doppelhäuser gibt es in der Hansestadt Lübeck insgesamt und für das geplante Wohnquartier speziell eine große Nachfrage. Die vorgeschlagene horizontale Teilung und Schaffung von drei getrennten Wohnungen eines gesamten Doppelhauses würde einer Bebauung mit Geschosswohnungen entsprechen, für die im geplanten Wohnquartier bereits ausreichend Baugrundstücke vorhanden sind.</p> <p>Es soll auf keine Doppelhäuser mit der typischen vertikalen Teilung verzichtet werden. Jedoch beträgt die höchstzulässige Anzahl der WE für die Doppelhaushälften im Norden sowie im Süden des geplanten Wohnquartieres 2 WE, damit wäre eine zusätzliche Einliegerwohnung zulässig. Da das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung für die Doppelhäuser im Süden zwei Vollgeschosse plus ein Staffelgeschoss erlaubt, wären diese für das Vorsehen einer zusätzlichen kleinen Wohnung gut geeignet.</p> <p><i>Für den B-Plan: Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	Kenntnisnahme
<p>1.2 <u>Eigentumswohnung</u>                      Alternativ käme der Erwerb zweier Eigentumswohnungen in</p>	Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen einer ent-	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Frage, eine 1-2 Zimmerwohnung bis max. 50qm und eine 3-4 Zimmerwohnung zwischen 75 und 90 qm. Die drei Hauptentscheidungskriterien sind altersgerechtes Wohnen, eine Altersvorsorge für einen Angehörigen mit einem Grad der Behinderung von 60 % und ein alternatives Richtungsweisendes Energiekonzept mit entsprechender CO<sub>2</sub>-Reduzierung. Eine soziale Bindung in die nähere Umgebung besteht bereits.</p>	<p>sprechenden Aufteilung von Wohnungen nicht entgegen. Sowohl die festgesetzte Art als auch das Maß der baulichen Nutzung lassen entsprechende Geschosswohnungen zu. Bebauungspläne enthalten jedoch keine Regelungen zum späteren Erwerb von Baugrundstücken oder Wohnungen.</p> <p><i>Für den B-Plan: Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	
<p><b>Nr. 2 Einwander B (Schreiben vom 24.02.2021)</b></p>		
<p>2.1 <u>Grundstückszufahrt</u> Die im Verkehrskonzept derzeit vorgesehene Quartierseinfahrt liegt etwas nördlich versetzt zur gegenüber der Grundstückszufahrt des Flurstücks 22/26 (Grundstück Schlutuper Straße 37) auf dem sich eine Tennishalle befindet. Die Zufahrt dient außerdem den Mitgliedern des Kleingartenvereins Marli e.V. zum Erreichen der dahinter gelegenen Gartenanlage.</p> <p>Im vorliegenden Konzept ist die Einfahrt momentan nicht berücksichtigt (siehe roter Bereich in den Anlagen). Direkt vor der Grundstückszufahrt ist eine Mittelinsel vorgesehen, durch deren Realisierung ein Abbiegen von der Schlutuper Straße auf das Grundstück Schlutuper Straße aus südlicher Fahrtrichtung nicht mehr möglich sein würde. Hierdurch würde zusätzlicher Verkehr entstehen, da ein Wenden nur durch Einfahrt in das Quartier oder auf unserer zweiten etwas nördlicheren Zufahrt zum Parkplatz möglich wäre.</p> <p>Eine verkürzte oder durch eine Abbiegespur unterbrochene Mittelinsel wäre wünschenswert, so dass die Zufahrt aus südlicher Richtung weiterhin möglich ist.</p>	<p>Unter anderem hinsichtlich der Stellungnahme des TUS wurde die Erstellung eines trassierten Lageplanes beauftragt, der sämtliche Zufahrten von der Schlutuper Straße im Bereich des Bebauungsplanes darstellt und berücksichtigt. Die Zufahrten des TUS werden somit im Rahmen der geplanten Neugestaltung der Schlutuper Straße berücksichtigt.</p> <p><i>Für den B-Plan: berücksichtigen</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	berücksichtigen
<p>2.2 <u>Ausbau Schlutuper Straße</u> Einer Verlängerung des Seitenraumes evtl. bis zu unserer zwei-</p>	<p>Das Grundstück Schlutuper Straße 37 wird, wie angeregt, in die Planungen zum Ausbau der Schlutuper Straße mit einbezogen.</p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>ten Grundstückseinfahrt wird durchaus positiv gesehen und es wäre erfreulich, wenn das Grundstück Schlutuper Straße 37 in die weiteren Planungen zum Ausbau der Schlutuper Straße mit eingebunden würde.</p>	<p><i>Für den B-Plan: berücksichtigen</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	
<b>Nr. 3 Einwender C (Schreiben vom 27.02.2021)</b>		
<p>3.1 <u>Doppelhäuser am südlichen Plangebietsrand</u> Die Baugrenzen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete mit der Bezeichnung WA 6 und WA 15 sollten, wenn möglich in Richtung Norden verschoben werden, da so die Wohnzimmer und Gärten im Süden angeordnet werden können. Durch eine entsprechende Gestaltung der Öffnungen im Baukörper können sich hierdurch gerade im Winter Energieeinsparpotenziale ergeben und im Allgemeinen die Wohnqualität und Attraktivität dieser Grundstücke gesteigert werden. (Stichwort: Niemand möchte eine Terrasse in Richtung Norden ausrichten)</p>	<p>Direkt angrenzend an die Grundstücke der geplanten Doppelhäuser am südlichen Plangebietsrand befindet sich der geschützte Landschaftsbestandteil, zu dem aus Gründen des Naturschutzes ein Schutzstreifen einzuhalten ist. Der Schutzstreifen besteht aus der festgesetzten Grünfläche und einem nicht-überbaubaren Grundstücksteil von zehn Metern. Die Breite des vorgesehenen Abstandstreifens stellt bereits einen Kompromiss hinsichtlich der geplanten Bebauung und dem erforderlichen Schutz des GLB aus landschaftsplanerischer Sicht dar. Aufgrund des nicht überbaubaren Grundstückstreifens ist es nicht möglich die Baufelder weiter von der Straße abzurücken.</p> <p><i>Für den B-Plan: nicht berücksichtigen</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	nicht berücksichtigen
<p>3.2 <u>Geschosswohnungsbau</u> Bezüglich des geplanten freifinanzierten Geschosswohnungsbaus wäre es wünschenswert, wenn bei der Grundstücksveräußerung nachbarschaftliche Wohnprojekte bevorzugt werden. Gerade die im Lübecker Raum bekannte Conplan Projektentwicklungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG wäre hier als Referenz zu nennen. Idealerweise würde eine solche Gesellschaft gleich mehrere Grundstücke für ein Projekt in Anspruch nehmen, da ansonsten eventuell zu viele Grundstücke an Großinvestoren mit erheblichen Gewinnerzielungsabsichten übergehen würden.</p>	<p>Im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren wird ein Vermarktungskonzept entwickelt. Aufgrund der Geschäftsanweisung für die Transparenz von Grundstücksverkäufen ist das Vermarktungskonzept (inkl. Verkaufspreisen) von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck zu beschließen. Im Rahmen der Erstellung des Konzeptes wird geprüft, ob eine bevorzugte Berücksichtigung von nachbarschaftlichen Wohnprojekten verfolgt werden soll.</p> <p><i>Für den B-Plan: nicht relevant</i></p>	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i>	
<p>3.3 <u>Grundstücksvergabe Eigentumsbildung</u>          Bezüglich der Doppel- und Reihenhausgrundstücke wäre es wünschenswert, wenn (Mehrgenerationen-) Familien ohne Wohneigentum bevorzugt würden. Außerdem wäre eine Gebotsabgabe auf mehrere Grundstücke bei der Veräußerung im Gebotsverfahren wünschenswert.</p>	<p>Die Vergabemodalitäten werden im Rahmen des Vermarktungskonzeptes festgelegt. Der Bebauungsplan steht der Anregung nicht entgegen.</p> <p><i>Für den B-Plan: nicht relevant</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung nicht relevant:</i></p>	Kenntnisnahme
<p>3.4 <u>Grundstücksvergabe Nachhaltigkeit</u>          Es wird die bevorzugte Veräußerung der Grundstücke an Bauherren mit besonders nachhaltigen Wohn-/Baukonzepten – z.B. der Lehm-, Holz- und Strohbau angeregt.</p>	<p>Das Kriterium der Nachhaltigkeit ist hinsichtlich der Dachform als Retentions Gründächer und der Energieversorgung mit kalter Nahwärme mit Geothermie als Energieträger in der Planung berücksichtigt worden. Die Berücksichtigung weiterer darüber hinausgehenden Maßnahmen zur Nachhaltigkeit sind auf freiwilliger Basis willkommen, sollen aber nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Eine Berücksichtigung nachhaltiger Baumaterialien bei den Vergabekriterien im Rahmen der Grundstücksvermarktung wäre denkbar.</p> <p><i>Für den B-Plan: Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	Kenntnisnahme
<p>3.5 <u>Wohneinheiten</u>          Er wird angeregt innerhalb der allgemeinen Wohngebiete mit der Bezeichnung WA-12, WA-13 und WA-14: jeweils max. zwei Wohneinheiten zulässig zu machen, um auch hier sog. „Bremer-Häuser“ zu ermöglichen.</p>	<p>Die geplanten Reihen- und Doppelhäuser der allgemeinen Wohngebiete mit der Bezeichnung WA-12, WA-13 und WA-14 eignen sich aufgrund ihrer Erschließung und Grundstückszuschnitte nicht für eine Nutzung mit zwei Wohneinheiten. Als Bremer Häuser wird ein Reihenhaus bezeichnet, welches neben der Nutzung als Einfamilienhaus eine weitere Nutzung beispielsweise für eine weitere kleinere Wohneinheit oder eine Büronutzung o.ä. aufweist. Um dem aktuell hohen Bedarf an Reihen- und Doppelhäusern gerecht zu werden, sind in den</p>	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>genannten Wohngebieten kleinere Reihenhäuser vorgesehen, um ein größeres Angebot zu schaffen. Die geplanten Doppelhäuser am südlich und nördlichen Plangebietsrand und die geplanten Reihenhäuser in den allgemeinen Wohngebieten WA-8 und WA-9 lassen jedoch zwei Wohneinheiten zu.</p> <p><i>Für den B-Plan: nicht berücksichtigen</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	
<b>Nr. 4 Einwander D (Schreiben vom 26.02.2021)</b>		
<p>4.1 <u>Baulärm</u> Es bestehen Bedenken gegen starke Beeinträchtigungen durch Baulärm und andere Auswirkungen der Bauphase. Wir erwarten, dass die Hansestadt Lübeck entsprechende Restriktionen durchsetzt.</p>	<p>In einem Bebauungsplanverfahren können keine Regelungen bezüglich des Baulärms getroffen werden. Es wird jedoch ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan übernommen sowie die Bereiche der Hansestadt Lübeck, die mit der Beauftragung von Bauarbeiten befasst sind, gebeten Lärmschutzauflagen bereits in der Ausschreibung zu berücksichtigen.</p> <p>Ansonsten gilt folgendes: Ob bei dem Betrieb einer Baustelle schädliche Umwelteinwirkungen bei den Anwohnerinnen und Anwohnern entstehen, wird nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV Baulärm) beurteilt. Die zuständige Überwachungsbehörde ist in Schleswig-Holstein das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume.</p> <p><i>Für den B-Plan: Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	Kenntnisnahme
<p>4.2 <u>Pflanzgebot</u> Im Bereich der Einmündung Pensebusch/Am Pohl ist der Wald-</p>	Der baumbestandene Grünstreifen zwischen den Bestandsgrundstücken am Pohl und den geplanten Doppelhäusern be-	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>streifen zu Grundstücken der Siedlung sehr schmal. Es wird angeregt, dass in den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA-2 und WA-7 die Grundstücke mit der Bezeichnung 5, 6, 15, 16 und 17 im rückwärtigen Teil mit Gebüsch zu versehen sind.</p>	<p>trägt größtenteils mehr als 50 Meter, lediglich hinter den betreffenden Grundstücken Am Pohl 31 bis 37 wird der öffentliche Grünstreifen zugunsten größerer Grundstückstiefen im Bestand (ca.65m bis ca.80m) schmaler. Damit ist der Abstand zwischen den bestehenden und geplanten Gebäuden deutlich ausreichend. Es ergibt sich keine Notwendigkeit die geplanten Doppelhäuser die eine Grundstückstiefe von ca. 35m aufweisen zu einer zusätzlichen, abschirmenden Bepflanzung zu verpflichten.</p> <p><i>Für den B-Plan: nicht berücksichtigen</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	
<p>4.3 <u>Grünanlagen</u> Der Bolzplatz nahe der Einmündung Dreifelderweg/Am Pohl muss erhalten bleiben, ebenso wie die Wanderwege im Süden und Osten des Plangebietes..</p>	<p>Sowohl der Erhalt des Bolzplatzes als auch der Wanderwege sind bereits im Bebauungsplan durch Festsetzung von öffentlichen Grünflächen gesichert.</p> <p><i>Für den B-Plan: berücksichtigen</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	berücksichtigen
<p>4.4 <u>Gewässerhaushalt</u> Während der Bauphase und auch danach darf es keine Veränderungen im Gewässerhaushalt durch Abpumpen von Grundwasser/Absenken des Grundwasserspiegels geben.</p>	<p>Die Anregung wurde insofern bereits berücksichtigt, in dem Keller einschließlich Tiefgargen im Bebauungsplan auf der gesamten Fläche der ehemaligen Kleingartenanlage ausgeschlossen wurden.</p> <p><i>Für den B-Plan: Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	Kenntnisnahme
<p>4.5 <u>Regenwasser</u> Es wird davon ausgegangen, dass Sielleitungen für Regenwasser und Brauchwasser nicht in Zusammenhang mit dem Netz</p>	<p>Da das Plangebiet eine wasserwirtschaftliche schwierige Situation aufweist, wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren ein detaillierter wasserwirtschaftlicher Begleitplan erstellt. Eine zu-</p>	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>der Siedlung Brandenbaum stehen. Die Kapazitäten der Leitungen sind im Bereich der Siedlung erschöpft, insbesondere im Bereich Am Pohl, Pensebusch, und Heiweg.</p>	<p>sätzliche Einleitung von Regenwasser in die Kanalisation ist nicht vorgesehen. Aufgrund des wasserrechtlichen Verschlechterungsverbot ist eine Einleitung von zusätzlichen Regenwasser in die Kanalisation in Lübeck derzeit ausgeschlossen.</p> <p><i>Für den B-Plan: Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	
<p><b>Nr. 5 Einwander E (Schreiben vom 26.02.2021)</b></p>		
<p>5.1 <u>Östliche Plangebietsgrenze</u>  Der Einwander erklärt sich grundsätzlich mit der Bebauung des Geländes in der geplanten Form einverstanden. Es wird jedoch auf Widersprüche bezüglich der östlichen Grenzzone zwischen Plan und Ist-Zustand. Ursachen sind möglicherweise fehlerhafte Vermessungsdaten, fehlerhafte Liegenschaftsdaten verbunden mit einer unzureichenden Erkundung vor Ort. Die Widersprüche werden im Luftbild deutlich. Die markierte Grenze des Planungsbereiches stimmt nicht mit den realen Grenzen des weiterhin bestehenden Kleingartenvereins Lauerhof überein. Der Einwander geht davon aus, dass in einem SW-Plan die Grenzen des Bebauungsplanes durch einen technischen Fehler falsch eingezeichnet wurden (verrutscht). Durch die Unklarheiten wird fälschlich davon ausgegangen, dass der Wanderweg von der Siedlung Brandenbaum zur Wesloer Brücke breiter ist, als er tatsächlich ist. Zwischen Weg und den Grundstücksgrenzen des Bebauungsgebietes liegt nur ein Streifen von 1,00 – 3,00 m. Der Streifen ist damit zu schmal, eine Vegetation aus mittelgroßen Büschen und Bäumen aufzunehmen. In der Planzeichnung wird jedoch fälschlich davon ausgegangen, dass zwischen Weg und Grundstücken eine Baumreihe mit hohen Bäumen existiert bzw. gepflanzt werden kann. Dies wäre wünschenswert, ist aber nicht möglich. Der bisherige Charakter des</p>	<p>Bebauungspläne werden grundsätzlich auf offiziellen Katasterplänen, die über das amtliche Liegenschaftskataster-Informationssystem (Alkis) zur Verfügung gestellt werden, gezeichnet. Die Daten werden regelmäßig aktualisiert und erhalten Informationen zu Flurstücken und ihren Begrenzungen, Gebäudebestand und Nutzung der Flurstücke.</p> <p>Daneben wurden die im Plangeltungsbereich befindliche Topografie gesondert vermessen. Die Baumstandorte sind in der Plangrundlage korrekt wiedergegeben. Es handelt sich um eine bestehende Bepflanzung, die sich direkt an bzw. auf der Grenze des Flurstücks befindet und entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt wurde. Lediglich der Wanderweg ist als Darstellung ohne Normcharakter plakativ dargestellt, der vorhandene Weg befindet sich in der Realität direkt unterhalb der bestehenden Bäume. Um weiteren Missverständnissen vorzubeugen, wird die korrekte Lage des Wanderweges in die Planzeichnung übernommen.</p> <p>Nach der offiziellen Liegenschaftsverwaltungskarte handelt es sich bei dem angesprochenen Grünstreifen um eine vom Bereich Stadtgrün und Verkehr verwaltete Grünanlage.</p> <p>Einige wenige Kleingärten der verbleibenden Kleingartenanlage Lauerhofer Feld befinden sich auf dem Flurstück der Grünanlage</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Weges mit einer Einbettung zwischen Bäumen und Büschen wurde nur erreicht durch Büsche und Bäume im ehemaligen Kleingartenbereich. Um den Charakter des Weges zu erhalten ist deshalb ein breiter Streifen notwendig, der auch Grundstücke des Baugebietes einbezieht. Deshalb wird vorgeschlagen innerhalb der Wohngebiete mit der Bezeichnung WA-12, WA-3 und WA-14 auf die Häuser 40, 33, 35, 37, 29, 31 und 27 (von N nach S) zu verzichten und die dadurch gewonnenen Flächen naturnah zu gestalten.</p>	<p>ge. Die bestehende Bepflanzung bildet eine städtebaulich nachvollziehbare und landschaftsplanerische angemessene Grenze zur Grünanlage, folglich sollte die bestehende Situation beibehalten werden. Ein Verzicht auf 7 Doppelhäuser mit 14 Wohneinheiten für die es einen großen Bedarf gibt, erscheint unangemessen.</p> <p><i>Für den B-Plan: nicht berücksichtigen</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	
<p>5.2 <u>Naturschutzauflagen</u> Der Bebauungsplan enthält erfreulicherweise zahlreiche Auflagen zu Gunsten der Natur, des Klima-, des Bodens und Gewässerschutzes. Ich erwarte, dass diese Auflagen durch die zuständigen Ämter überwacht werden. Die sehr negativen Erfahrungen mit dem benachbarten Neubaugebiet Heidenkoppel gehen hier leider in eine andere Richtung.</p>	<p>Der Hinweis wird mit Bedauern zur Kenntnis genommen, hat jedoch keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan, da er sich auf die nachfolgenden Genehmigungs- und Überwachungsverfahren bezieht.</p> <p><i>Für den B-Plan: nicht relevant</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	Kenntnisnahme
<b>Nr. 6 Einwender F (Schreiben vom 23.02.2021)</b>		
<p>6.1 <u>Zentrum für Hospizarbeit und Palliativmedizin</u> Von den Projektträgern des geplanten Zentrums für Hospizarbeit und Palliativmedizin ist eine Stellungnahme eingegangen, die sich ausschließlich auf den städtebaulichen Entwurf und das Nutzungskonzept des Grundstücks Schlutuper Straße 35 bezieht. Im Rahmen der Erstellung des Nutzungskonzeptes haben sich Änderungen ergeben, die eine Anpassung des städtebaulichen Entwurfes und damit der Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich machen. Da die Entwicklung des Konzeptes vonseiten der Projektträger noch etwas Zeit beansprucht, wird das Bebauungsplanverfahren im das betreffende Grundstück</p>	<p>Das erforderliche Planungsrecht des Zentrums für Hospizarbeit und Palliativmedizin soll in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren, Bebauungsplan 07.31.00 – Schlutuper Straße 35 – geschaffen werden. Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahme erfolgt in diesem Verfahren.</p> <p><i>Für den B-Plan: Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	Kenntnisnahme

<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Prüfung und Abwägung</b>	<b>Ergebnis</b>
getrennt als Bebauungsplan 07.31.00 - Schlutuper Straße 35 - weitergeführt. Die Abwägung der Stellungnahme erfolgt im Rahmen dieses Verfahrens.		

**Bebauungsplan 07.32.00- Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld –  
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen  
Prüf- und Abwägungsbericht Stand: 16.09.2021**

Vorbemerkung: 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.

a) Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit bauleitplanerisch relevanten Inhalten eingegangen:

- Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 22.01.2021)
- Telefónica GmbH & Co OHG (Schreiben vom 12.02.2021)
- HL, Bereich 2.500 Soziale Sicherung (Schreiben vom 24.02.2021)
- HL, Bereich 3.370 Feuerwehr (Schreiben vom 15.02.2021)
- HL, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (Schreiben vom 25.02.2021)
- HL, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 26.01.2021)
- HL, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – untere Wasserbehörde (Schreiben vom 17.02.2021)
- Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 25.02.2021)
- HL, Bereich 4.041 Jugendhilfeplanung (Schreiben vom 23.02.2021)
- HL, Bereich 4.491 Archäologie und Denkmalpflege (Schreiben vom 23.02.2021)
- HL, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 24.02.2021)
- HL, Bereich 5.691 Lübeck Port Authority (Schreiben vom 08.02.2021)

b) Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben der Planung zugestimmt bzw. keine Bedenken und Anregungen vorgebracht oder sonstige Hinweise gegeben, die zu berücksichtigen sind.

- Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 19.01.2021)
- Handwerkskammer Lübeck (Schreiben vom 11.01.2021)
- Industrie und Handelskammer (Schreiben vom 26.02.2021)
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) – Abt. 5 Untere Forstbehörde (Schreiben vom 24.02.2021)
- Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein (Schreiben vom 16.02.2021)
- Polizeidirektion Lübeck (Schreiben vom 28.02.2021)
- Stadtverkehr Lübeck GmbH /LVG (Schreiben vom 19.01.2021)
- Stadtwerke Lübeck GmbH - Planung und Steuerung (Schreiben vom 23.02.2021)
- TenneT TSO GmbH (Schreiben vom 18.01.2021)
- Stadtbeauftragter für Naturschutz (Schreiben vom 14.02.2021)
- Landesamt für Bergbau Energie und Geologie Bergbehörde für Niedersachsen, Bremen und Schleswig-Holstein (Schreiben vom 25.01.2021)

- HL, Bereich 1.201 Haushalt und Steuerung (Schreiben vom 25.01.2021)
- HL, Bereich 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften (Schreiben vom 18.02.2021)
- HL, Bereich 4.041 Jugendhilfeplanung (Schreiben vom 23.02.2021)
- HL, Bereich 4.491 Archäologie und Denkmalpflege (Schreiben vom 23.02.2021)

c) Bei den übrigen, nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, von denen keine Stellungnahmen eingegangen sind, wird gemäß entsprechender Klarstellung im Anschreiben davon ausgegangen, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen und auch keine sonstigen Anregungen und Hinweise vorzubringen waren.

- Handelsverband Nord
- Kirchenkreis Lübeck der Nordelbischen Evangelischen Lutherischen Kirche
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) – Abt. 5 Natur und Forst
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) – Abt. 7 Technischer Umweltschutz
- Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Lande Schleswig-Holsten – Abteilung IV 6 Landesplanung
- Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Lande Schleswig-Holsten – Abteilung IV 5 Bauen und Wohnen
- Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein – Abt. Verkehrspolitik – VII 6 über Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr
- Römisch-katholische Kirche Lübeck
- Sanierungsträger der Hansestadt Lübeck (nachrichtlich)
- Seniorenbeirat
- Vodafone GmbH
- Wirtschaftsförderung Lübeck
- Amt Schönberger Land
- Arbeitsgemeinschaft § 29 BNatSchG Naturschutzverbände AG 29
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.
- Koordinierungsbüro Wirtschaft KWL (nachrichtlich)
- Landesnaturschutzverband LNV S-H
- Naturschutzbund Deutschland Landesverband Schleswig-Holstein e.V.
- Stadtschülersprecher
- Vertreter der Jugend
- Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas und Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
- HL, Bereich 3.820 Stadtwald
- HL, Bereich 4.401 Schule und Sport
- HL, Bereich 4.510 Familienhilfen / Jugendamt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<b>Nr. 7 Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 22.01.2021)</b>		
<p>7.1 <u>Hinweis erforderliche Untersuchung auf Kampfmittel</u>  In der o.a. Gemeinde/ Stadt sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Leitungsverlegungen und Straßenbaumaßnahmen ist das Plangebiet gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.</p>	<p>Nach erfolgter Auswertung durch den Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 12.06.2019) handelt es sich bei den ehemaligen Kleingärten nicht um eine Kampfmittelverdachtsfläche. Damit ist die Fläche für Eingriffe in den Boden freigegeben.</p> <p>Für das Privatgrundstück Schlutuper Straße 35 hingegen ist nach aktuellem Kenntnisstand bereits ein Antrag auf eine Luftbildauswertung erfolgt, es liegt hier jedoch noch keine Freigabe des Kampfmittelräumdienstes vor. Das Grundstück wurde aus dem Geltungsbereich entfernt und ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes 07.32.00 Schlutuper Straße Lauerhofer Feld. Das Bebauungsplanverfahren zur Schaffung von Planungsrecht auf dem Grundstück Schlutuper Straße 35 wird in einem gesonderten Verfahren weitergeführt.</p> <p>Für den B-Plan: Kenntnisnahme</p> <p>Für die FNP-Änderung: nicht relevant.</p>	zur Kenntnis nehmen
<b>Nr. 8 Telefónica Germany GmbH &amp; Co. OHG (Schreiben vom 12.02.2021)</b>		
<p>8.1 <u>Richtfunkverbindung</u>  Um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden ist die Fresnelzone zweier Richtfunkverbindungen 101550422, 101554371 in einem vertikalen Korridor zwischen 15 m und 45 m über Grund, entsprechend der Visualisierung im beigefügten Luftbild mit Darstellung des Verlaufes der Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung. Man kann sich die Telekommunikationslinie als eine horizontal über die Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60 m (einschließlich der Schutzbereiche und</p>	<p>Die genannten Richtfunkverbindungen wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung berücksichtigt. Die Geschosshöhen der Gebäude in der beschriebenen Fresnelzone einschließlich des Schutzkorridors sind auf maximal vier Vollgeschosse begrenzt, so dass keine Beeinträchtigung zu erwarten ist.</p> <p>Außerdem wurde ein Hinweis zur Berücksichtigung der Richtfunktrasse hinsichtlich der Platzierung von Baukräne in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>abhängig von verschiedenen Parametern) vorstellen. Die Telefónica Germany GmbH &amp; Co. OHG bittet um Berücksichtigung und Übernahme der Richtfunktrasse in die zukünftige Bauleitplanung. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen so festzusetzen, dass die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird. Es muss dazu ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mind. +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 15 m eingehalten werden.</p>	<p>Für den B-Plan: berücksichtigen</p> <p>Für die FNP-Änderung: Kenntnisnahme</p>	
<p><b>Nr. 9 HL, Bereich 2.500 Soziale Sicherung (Schreiben vom 24.02.2021)</b></p>		
<p>9.1 <u>Sozialer Wohnungsbau</u> In der Begründung sollte beschrieben werden, dass mindestens 30 % des Geschosswohnungsbaus mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden sollen.</p>	<p>Die Begründung wird der Anregung entsprechend im Kapitel 7.1 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung um eine entsprechende Aussage ergänzt.</p> <p>Für den B-Plan: berücksichtigen</p> <p>Für die FNP-Änderung: nicht relevant.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>9.2 <u>Durchmischung des Stadtteils</u> Sehr begrüßenswert ist die soziale, generationale und gesundheitsbezogene Durchmischung durch Reihen- und Doppelhäuser, Geschosswohnungsbau, Kita sowie diverse Hospiz- und Palliativangebote.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für den B-Plan: Kenntnisnahme</p> <p>Für die FNP-Änderung: nicht relevant.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>
<p>9.3 <u>Bushaltestelle</u> Unterstützt wird die Empfehlung für eine zusätzliche Bushaltestelle im Bereich der Schlutuper Straße, um auch gesundheitlich eingeschränkten Menschen Mobilität zu ermöglichen.</p>	<p>Der Straßenverkehrsentswurf für die Anpassung der Schlutuper Straße im Bereich der Bauleitpläne sieht eine neue Bushaltestelle vor.</p> <p>Für den B-Plan: Kenntnisnahme</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Für die FNP-Änderung: nicht relevant.	
<b>Nr. 10 HL, Bereich 3.370 Feuerwehr (Schreiben vom 15.02.2021)</b>		
<p><b>10.1 Löschwasserbedarf</b></p> <p>Der für das geplante Baugebiet erforderliche Löschwasserbedarf wird auf der Grundlage der aus den Antragsunterlagen ergebenden Eckdaten in Verbindung mit dem DVGW-Arbeitsblatt W405 wie folgt festgelegt:</p> <p>Für die Gebäude entlang der Schlutuper Straße innerhalb des Wohngebietes WA- 1 und der Sondergebiete SO 1 und SO 2 min. 96m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden als Grundschutz festgesetzt.</p> <p>Für die übrigen Gebäude im B-Plan-Gebiet wird ein Löschwasserbedarf von min. 48 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden als Grundschutz festgesetzt.</p> <p>Der Löschwasserbedarf, der über die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt, ist über Unterflurhydranten nach EN 14339 sicherzustellen. Die Hydranten sind im Rahmen der weiteren Planung so anzuordnen, dass eine Löschwasserentnahme jederzeit leicht möglich ist. Die Hydranten dürfen nicht überbaut oder durch parkende Fahrzeuge in ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt werden. Ggf. sind bauliche Maßnahmen zu treffen, die eine Einschränkung der Nutzung verhindern.</p> <p>Die Hydrantenabstände aus dem Versorgungsnetz, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignet Löschwasserentnahmestellen.</p> <p>Die Löschwasserentsorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss aus einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Grundstück bei</p>	<p>Der von der Feuerwehr benannte Löschwassergrundschutz ist in den bisherigen Planungen bereits in dieser Größenordnung vorgesehen.</p> <p>Details wie die Hydranten-Standorte sind in der Ausführungsplanung zu klären.</p> <p>Für den B-Plan: berücksichtigen</p> <p>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>einer Ergiebigkeit von min. 50 % des gesamten Löschwasserbedarfs sichergestellt werden. Die gesamte für den Grundschutz erforderliche Löschwassermenge ist in einem Umkreis von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sicherzustellen.</p> <p>Die Lage der Hydranten ist durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 deutlich zu kennzeichnen.</p> <p>Kann der erforderliche Löschwasserbedarf nur in Teilen über die öffentliche Trinkwasserversorgung sichergestellt werden, so ist die fehlende Löschwassermenge über andere, für die Feuerwehr nutzbare Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m von dem betroffenen Objekt nachzuweisen. Dabei soll die in Frage kommende Löschwasserentnahmestelle gemäß DVGW W400-1 (A) von min. 24 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden ermöglichen. Weitere Einzelheiten wären in diesem Fall mit der Brandschutzdienststelle der Hansestadt Lübeck abzustimmen.</p>		
<p>10.2 <u>Erreichbarkeit durch Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr</u></p> <p>Die Erreichbarkeit der geplanten Gebäude ist für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr über die öffentlichen Erschließungsstraßen sicherzustellen. Die erforderlichen Bewegungsflächen und ggf. erforderlichen Aufstellflächen für den Einsatz eines Hubrettungsfahrzeuges sind bei der Planung des Straßenraumes zu berücksichtigen.</p> <p>Für die weitere Planung, Bemessung und Ausführung wird auf die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr: 2009-0 lfd. Nr. A2.2.1.1 und Anlage A2.2.1.1/1 der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen für das Land Schl.-H (VVTBSH), Ausgabe Januar 2020 verwiesen.</p>	<p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und das zugrundeliegende städtebauliche Konzept ermöglichen einen entsprechenden Ausbau der Erschließungsflächen. Die konkrete Planung und Bemessung gemäß den geschilderten Vorschriften obliegt der Ausführungsplanung.</p> <p>Für den B-Plan: berücksichtigen</p> <p>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</p>	berücksichtigen
<p><b>Nr. 11 HL, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, Abteilung Natur, Klima, Immissionen (Schreiben vom 25.02.2021))</b></p>		
<p>11.1 <u>Landschaftsplanung Pufferstreifen / Abstandsfläche</u></p>	<p>Um den Schutzstreifen zum GFL nicht zu unterbrechen, wird</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p><u>zum GLB „Lauerhofer Feld“</u></p> <p>Der gefundene Kompromiss hinsichtlich der Breite des vorgesehenen Abstandstreifens zwischen der geplanten Bebauung und dem geschützten Landschaftsbestandteil (GLB) ist aus landschaftsplanerischer Sicht grundsätzlich akzeptabel. Allerdings stoßen die vorgesehenen Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet WA-6 Nr. 13 und 14 teilweise direkt an die Schutzgebietsgrenze an. Hier ist aus hiesiger Sicht eine Umplanung i.S. einer Reduzierung der vorgesehenen Bebauung sowie ein entsprechender Schnitt der Baugrundstücke erforderlich, um den vorgesehene Pufferstreifen durchgängig und wirkungsvoll einzurichten. Es sollte aus naturschutzfachlicher Sicht jedoch kein Geh- und Radweg innerhalb der Abstandsfläche angelegt werden, da seine Nutzung zu einer erheblichen Beunruhigung des Schutzgebietes führen würde, vor allem durch freilaufende Hunde (womit aufgrund gemachter Erfahrungen im Stadtgebiet mit Sicherheit zu rechnen ist!). Es wird darum vorgeschlagen, alternativ den Anschluss der Bebauung an den Hauptweg des Grünzuges hier über die Planstraße A vorzunehmen und keinen gesonderten Weg innerhalb der Abstandsfläche anzulegen. Schließlich sollte eine wirkungsvolle Abzäunung des Schutzgebietes zum Baugebiet erfolgen, auch um z.B. möglichen illegalen Ablagerungen von Gartenabfällen vorzubeugen.</p>	<p>die Grünfläche, die den Pufferstreifen zum GLB bildet der Anregung entsprechend bis zur Einmündung an der Schlutuper Straße verlängert. Durch die Erweiterung wird ein geplantes Doppelhaus wegfallen und die Flächen für Ver- und Entsorgung rückt nach Osten und erhält einen insgesamt günstigeren Zuschnitt.</p> <p>Ein städtebauliches Ziel des geplanten Wohnquartieres ist die Schaffung von Wegeverbindungen, die frei von motorisierten Individualverkehr MIV sind. Gerade die nördlichen Zufahrtssachse wird voraussichtlich am stärksten durch den MIV frequentiert, so dass hier der Bedarf einer getrennten Wegeverbindung besonders hoch ist. Aufgrund der Verlängerung des Grünstreifens kann auch die Wegeverbindung bis zur Schlutuper Straße geführt werden.</p> <p>Da sich die Fläche im Eigentum der Hansestadt Lübeck befindet und auch so verbleibt, ist es möglich bei wesentlichen Störungen des GLB nachträglich den Weg zurückzunehmen.</p> <p><i>Für den B-Plan: teilweise berücksichtigen</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	
<p>11.2 <u>Östlicher Randbereich des geplanten Baugebietes</u></p> <p>Die landschaftsplanerisch vorgeschlagene und begründete Aufweitung des östlich der Bebauung vorhandenen Grünzuges mit durchgängigem Geh- und Radweg würde bezogen auf die gesamte Bebauung um lediglich sechs bis sieben Doppelhäuser verringern. Folgende Doppelhäuser / Baugrundstücke sollten zu Gunsten einer Erweiterung des Grünzuges wegfallen: Allgemeines Wohngebiet mit der Bezeichnung WA-11, Grundstück Nr. 27, WA-12 Nr. 31, 29, WA-13 Nr. 37, 35, 33 sowie WA-14 Nr. 40 teilweise bzw. ersatzweise</p>	<p>Angeregt wird ein Verzicht auf 7 bis 14 Doppelhaushälften zugunsten einer Aufweitung des vorhandenen Grünzuges zwischen der geplanten Bebauung und der verbleibenden Kleingartenanlage. Dem kann angesichts des erheblichen Bedarfes an Einfamilienhäusern hier in Form von Doppelhäusern in der Hansestadt Lübeck nicht gefolgt werden. Um den Baumbestand zu berücksichtigen wurde bereits von der Flurstückgrenze zugunsten des Grünstreifens etwas abgewichen. Auch wurden bewusst Doppelhäuser am Rand des Grünstreifens angeordnet, um einen guten Übergang ins Grün zu er-</p>	teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Zulässigkeit eines Einzelhauses.	<p>reichen. In Folge der Anregung werden jedoch vier kleinere Teilstücke von bisher den Baugrundstücken zugeordneten Gartenflächen der Grünfläche zugeschlagen und das Baufeld WA-11 Nr. 27 reduziert, so dass sich der Abstand zum vorhandenen Bewuchs vergrößert.</p> <p><i>Für den B-Plan: nicht berücksichtigen</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	
<p>11.3 <u>Eingriff in die Natur</u></p> <p>Seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Den Ausführungen des Umweltberichtes und der dort vorgenommenen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird grundsätzlich zugestimmt. Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlage der Endfassung des Umweltberichtes erfolgen.</p>	<p>Der landschaftsplanerische Fachbeitrag und der Umweltbericht zum Bebauungsplan sind insbesondere hinsichtlich des Artenschutzes und der Differenzierung der Ausgleichsmaßnahmen abgestimmt und überarbeitet worden. Die in den Bebauungsplan übernommen Inhalte werden in einer wiederholten Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme bereitgestellt.</p> <p>Für den B-Plan: berücksichtigen</p> <p>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</p>	berücksichtigen
<p>11.4 <u>Artenschutz Ausgleichsmaßnahmen</u></p> <p>Die fachgerechte, vollständige und rechtzeitige Umsetzung der gemäß dem Artenschutzgutachten (Artenschutzrechtliche Stellungnahme, BBS Büro Greuner-Pönicke, Entwurf Stand 26.8.2020) artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungs-, Minimierung- und Ausgleichsmaßnahmen ist weiterhin in allen Schritten durch eine umfassende Ökologische Baubegleitung sicher zu stellen und zu protokollieren.</p> <p>Dies gilt auch für die noch ausstehenden, nicht vorgezogen durchzuführenden artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen wie:</p>	<p>Der Anregung entsprechend wurden erforderliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen und die Ausgleichsmaßnahmen konkretisiert worden. Die Ausführung der Maßnahmen soll außerdem über Verträge im Rahmen der Grundstücksverkäufe gesichert werden.</p> <p>Für den B-Plan: berücksichtigen</p> <p>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abbringen von 15 Nischenbrüterkästen (als Niststein zur Fassadenintegration möglich)</li> <li>• 15 Höhlenbrüterkästen für Brutvögel der Gebäude an Gebäuden im Geltungsbereich oder Umfeld.</li> <li>• Ausgleich für wegfallenden Gehölzbestand im Verhältnis der Fläche 1:1 (qualitativ) und Ergänzung um Sukzessions- und Brachestadien.</li> <li>• Amphibiengerechte Gestaltung der Grünzonen für die Zielart Kammmolch im Gebiet und am Rande des Gebietes (Schaffung von Sommer- und Winterlebensräumen).</li> </ul> <p>Die UNB bittet darum, der Anregung des NABU zu folgen und als zusätzliche Maßnahme das Anbringen von Großnistkästen für Dohlen vorzusehen. Hierzu sollte das mit dem Artenschutzgutachten und der Ökologischen Baubegleitung betraute Biologenbüro beauftragt werden, konkrete Empfehlungen zu erarbeiten und die Umsetzung fachlich zu begleiten.</p>		
<p>11.5 <u>Artenschutz Zeitraum Räumungsarbeiten</u></p> <p>Die UNB weist darauf hin, dass gemäß den Vorgaben der Artenschutzprüfung ein Abriss der Gebäude im Plangebiet zum Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln im Zeitraum zwischen 01. Dezember und 28./29. Februar durchzuführen ist. Laut dem vorgelegten Protokoll der Ökologischen Baubegleitung ist der Abriss aber erst im März zu erwarten. Gemäß Artenschutzprüfung ist ein Abweichen von den Vorgaben nur dann zulässig, wenn ein Nachweis durch einen Fachgutachter erbracht wird, dass zum Eingriffszeitpunkt die Arten nicht vorkommen. Dies muss durch eine intensive ökologische Baubegleitung vor und während der Abrissarbeiten sichergestellt und protokolliert werden.</p> <p>Des Weiteren müssen die zur Fällung vorgesehenen, noch vorhandenen Höhlenbäume bis zum Ende Februar entfernt sein, da sonst mit Brutvögeln oder Quartiernutzung durch</p>	<p>Die Anregung ist nicht mehr relevant, da die Fällarbeiten auf der Kleingartenanlage bereits abgeschlossen wurden. Ebenso sind die Abrissarbeiten mit bauökologischer Begleitung schon erfolgt.</p> <p><i>Für den B-Plan: Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Fledermäuse zu rechnen ist. Es fehlt bisher noch eine Regelung zu den als Ersatz für diese Bäume erforderlichen Vogelnistkästen bezüglich Anzahl, Anbringungsorte und Zuständigkeit. Diese ist zwingend zu ergänzen.</p>		
<p>11.6 <u>Anpassung an den Klimawandel</u>  Aus Sicht der Klimaanpassung sind insgesamt die frühzeitige und umfangreiche Berücksichtigung eines naturverträglichen Regenwassermanagements und die Erarbeitung eines wasserwirtschaftlichen Begleitplans zu begrüßen. Auch die Festsetzungen von Retentions Gründächern, Retentionstiefbeeten, wasserdurchlässigen Belägen und Fassadenbegrünungen wird sowohl aus Sicht der Überflutungs- als auch der Hitzevorsorge positiv bewertet.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Für den B-Plan: Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>11.7 <u>Gründächer</u>  Aufbauhöhe der Retentionsgründächer sollte mindestens 8 cm betragen. Zudem ist zu ergänzen, wieviel Wasser auf dem Dach bezogen auf welche Jährlichkeit zurückgehalten werden soll. (Teil B Text - Planungsrechtliche Festsetzungen Pflanz- und Erhaltungsbindungen Nr. 8.7)</p>	<p>Der Bebauungsplan beinhaltet bereits eine textliche Festsetzung, die eine Aufbauhöhe von mindesten 8,0 cm bestimmt. Der Anregung entsprechend sind die Abflussbeiwerte unter Pkt. 9 – Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB festgesetzt. Der Abflussbeiwert gem. des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser variiert je nach Grundwasserstand zwischen 0,5 und 0,2.</p> <p>Das heißt 50 % des Wassers werden abgeleitet und 50 % verdunsten auf dem Dach bzw. 20% werden abgeleitet und 80% verbleiben auf dem Dach.</p> <p><i>Für den B-Plan: berücksichtigen</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>11.8 <u>Regenwasserbewirtschaftung</u></p>	<p>Die Anregung wird in die Begründung zum Bebauungsplan</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>In der Begründung zum Bebauungsplan sollte der Textabschnitt Regenwasserbehandlung den Titel „Regenwasserbewirtschaftung“ tragen, da nicht allein die Behandlung des Regenabflusses thematisiert wird. (S. 22, Nr. 5.4.3)</p>	<p>übernommen.</p> <p><i>Für den B-Plan: berücksichtigen</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	
<p>11.9 <u>Wasserhaushalt</u> Es sollte ergänzt werden, dass das vorrangige Ziel gemäß den Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser (A-RW 1) ist, den potentiell naturnahen Wasserhaushalt zu erhalten, d.h. auch die Verdunstung gezielt zu fördern und nicht allein der Rückhalt des Regenabflusses in der Fläche.</p>	<p>Der Anregung entsprechend wird die Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.</p> <p><i>Für den B-Plan: berücksichtigen</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	berücksichtigen
<p>11.10 <u>Notwasserwege</u> Es sollte konkretisiert werden, für welche Jährlichkeit die Notwasserwege ausgelegt sind und welche Einstauhöhen dort erlaubt sind.</p>	<p>Für die Bemessung der Notwasserwege wird das dreißigjährige Regenereignis herangezogen. Der Wasserwirtschaftliche Begleitplan wird um entsprechende Angaben ergänzt. Daneben werden in der Planzeichnung erforderliche Notwasserwege soweit erforderlich ergänzt und textlich festgesetzt.</p> <p><i>Für den B-Plan: berücksichtigen</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	berücksichtigen
<p>11.11 <u>Retentionsflächen Straße</u> Die maximalen Einstauhöhen für die Retentionsflächen auf den Straßen sollten benannt werden.</p>	<p>Bei einer Straße die mit Hochborden (12 cm in der Ansicht) eingefasst ist, beträgt die maximale Einstauhöhe ebenfalls 12 cm. Danach fließt das Niederschlagswasser in die umliegenden Flächen ab. Die maßgebende Jährlichkeit des Regenereignisses beträgt <math>T &gt; 30</math> Jahre. Der wasserwirtschaftliche Begleitplan wird entsprechend ergänzt.</p> <p><i>Für den B-Plan: berücksichtigen</i></p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i>	
<p>11.12 <u>Baumrigolen</u>  Der Begriff Retentionsbaumscheiben sollte durch den Begriff Baumrigolen oder Pflanzgruben zur gezielten Versickerung von Niederschlagswasser ersetzt werden.</p>	<p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird der Anregung entsprechend angepasst.</p> <p><i>Für den B-Plan: berücksichtigen</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	berücksichtigen
<p>11.13 <u>Umweltbericht Schutzgut Klima</u>  Für die Bewertung der Ausgangssituation sollte die Planungshinweiskarte Stadtklima (Nachtsituation), Stand 2015 herangezogen werden. Diese stellt dar, dass die bisherige Kleingartenanlage eine hohe bioklimatische Bedeutung hat und ein hoher Luftaustausch in die angrenzenden Siedlungsgebiete erfolgt. Dementsprechend ist der Luftaustausch zwischen der Umgebung und der Neubebauung sicherzustellen und zu fördern. Die bisherige Textpassage ist dementsprechend anzupassen. Die Hinweiskarte kann unter folgender Emailadresse eingesehen werden.  <a href="https://www.luebeck.de/de/stadtentwicklung/klimaschutz/anpassung-an-den-klimawandel.html">https://www.luebeck.de/de/stadtentwicklung/klimaschutz/anpassung-an-den-klimawandel.html</a></p>	<p>Nach der Hinweiskarte hat die Kleingartenanlage Lauerholz eine Bedeutung bezüglich des Luftaustausches für den umgebenden Siedlungsbereich. Es handelt sich um einen Volumenstrom. Dem wird insofern Rechnung getragen, dass die umgebenden Grünzüge erhalten werden, durch das geplante Wohnquartier eine mittige Grünachse geführt wird und alle Dächer als Gründächer ausgeführt werden müssen. Diese Maßnahmen minimieren den Eingriff in den Volumenstrom deutlich. Außerdem bleibt ein großer Teil der Kleingartenanlage bestehen. Die Ausführungen zum Volumenstrom werden in den Umweltbericht übernommen.</p> <p><i>Für den B-Plan: berücksichtigen</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: berücksichtigen</i></p>	berücksichtigen
<p>11.14 <u>Klimaschutz Energiekonzept</u>  Aus Sicht des Klimaschutzes sind die Erstellung des Energiekonzeptes sowie die frühzeitige Einbindung der Klimaleitstelle ausdrücklich zu loben. Den Ergebnissen des Energiekonzeptes ist fachlich nichts hinzuzufügen. Die Machbarkeitsstudie sowie die Umsetzung des Energiekonzeptes sollen weiterhin verfolgt werden.</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Für den B-Plan: Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>11.15 <u>Mobilitätskonzept</u></p> <p>Die Ergebnisse des Mobilitätskonzeptes werden ebenfalls unterstützt. Bei den Fuß- sowie Radwegen sind die Anforderungen an eine sichere und barrierefreie Gestaltung nach der Empfehlung für Fußgängerverkehrsanlagen (EFA) bzw. der ERA einzuhalten.</p>	<p>Die auf dem Verkehrskonzept basierenden Ausweisungen von Verkehrsflächen ermöglichen einen entsprechenden Ausbau der Verkehrsanlagen. Die differenzierte Gestaltung erfolgt jedoch im Detail im Rahmen der Ausführungsplanung.</p> <p><i>Für den B-Plan: Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>11.16 <u>Immissionsschutz Lärm</u></p> <p>Die schalltechnischen Untersuchungen vom 28.03.2018 und 07.09.2020 mit den daraus resultierenden Festsetzungen zum Schallschutz sind soweit nachvollziehbar. -Auf Seite 30 unter b) wird auf ein ruhiges Gebiet (ruhige Achse „Brandenbaumer Feld“) hingewiesen, welches im aktuellen Lärmaktionsplan der Hansestadt Lübeck gemäß § 47 d Abs. 7 BImSchG ausgewiesen worden ist. Der Immissionsschutz bittet in der Begründung zu ergänzen, dass ruhige Gebiete gemäß § 47 d Abs.2 Satz 2 BImSchG grundsätzlich vor einer Zunahme des Lärms zu schützen sind. Folglich ist auch im Rahmen eines B-Plan-Verfahrens zu prüfen, ob durch die neuen Planungen relevante Lärmbelastungen entstehen, die zusätzlich auf das angrenzende ruhige Gebiet einwirken. Auf Seite 14 der schalltechnischen Untersuchung vom 07.09.2020 werden die Auswirkungen dargestellt. Die Berechnungen haben gezeigt, dass es im straßenzugewandten Bereich der ruhigen Achse zu einer Pegelerhöhung um 0,2 dB kommt, welche aber unterhalb der menschlichen Wahrnehmungsschwelle liegt und somit nicht relevant ist. Dieses Ergebnis ist zusätzlich in der Begründung zu ergänzen.</p>	<p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.</p> <p><i>Für den B-Plan: berücksichtigen</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>11.17 <u>Verkehrslärm</u></p> <p>Auf Seite 43 der Begründung wird unter dem Punkt „Verkehrslärm“ angeführt, dass in direkter Nähe zur Schlutuper</p>	<p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Straße östlich des Geltungsbereiches Beurteilungspegel von bis zu 65,5 dB(A) tags und bis zu 56,5 dB(A) nachts berechnet worden sind und somit die „juristisch anerkannte Schwelle der Gesundheitsgefährdung nach Rechtsprechung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts nicht erreicht wird“. Der Immissionsschutz weist aber darauf hin, dass Ergebnisse der Lärmwirkungsforschung (u.a. Studien des Umweltbundesamtes) besagen, dass ab einer Dauerbelastung (chronischer Lärmstress) von 65 dB(A) tags und 55dB(A) nachts das Risiko von Herz-Kreislauferkrankungen steigt. Aus diesem Grund wurden im Rahmen der Lärmaktionsplanung der Hansestadt Lübeck bei der Betroffenheitsanalyse 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts als Schwellenwerte für eine potenzielle Gesundheitsgefährdung ausgewählt. Da die Beurteilungspegel im straßenzugewandten Plangebiet im oberen Grenzbereich dieser Werte liegen bzw. diese leicht überschreiten, bittet der Immissionsschutz in der Begründung um einen entsprechenden Hinweis auf die zuvor genannten Schwellenwerte.</p>	<p><i>Für den B-Plan: berücksichtigen</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	
<p><b>Nr. 12 HL, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, Untere Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 10.01.2021/ 26.02.2021)</b></p>		
<p>12.1 <u>Schlutuper Straße 35 Kontamination</u>  Von der ehemaligen Eigentümerin des Grundstückes Schlutuper Straße 35 wurde eine ergänzende Untersuchung zu Gefahrenabschätzung und Sanierungsuntersuchungen beauftragt und durchgeführt. Diese Untersuchung hat ergeben, dass eine Gefährdung gemäß BBodSchG bezogen auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser vorliegt. Somit ist die Kontamination zu sanieren oder zu sichern. Da der kontaminierte Bereich zurzeit nicht überbaut aber versiegelt ist, besteht momentan keine Gefährdung z.B. durch Direktkontakt und durch möglichen Ausgasung von MKW gegenüber dem Wirkungspfad Boden-Mensch. Das könnte sich aber durch die gewünschte Folgenutzung ändern. Im nächsten Schritt muss (zeitnah) eine detaillierte Sanierungsplanung erfolgen.</p>	<p>Die derzeitigen Grundstückseigentümer und Bauherrn haben zugesichert eine Sanierungsplanung zu beauftragen und diese mit der uBB abzustimmen. Die Sanierung der Altlasten muss vor der Fassung des Satzungsbeschlusses mittels städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB oder Sanierungsvertrag nach dem BBodSchG vertraglich gesichert werden. Da sich die Erstellung und Absicherung des Sanierungskonzeptes verzögert hat, wird das Grundstück aus dem Planumgriff des Bebauungsplanes ausgegliedert und das erforderliche Planungsrecht in einen gesonderten Bebauungsplanverfahren – Bebauungsplan 07.31.00 Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld geschaffen.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Das Vorgehen ist im Vorwege mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Hansestadt Lübeck (uBB) abzustimmen.</p>		
<p>12.2 <u>Schlutuper Straße Kleingartengelände</u> Die bisherige Stellungnahme der uBB hat weiterhin ihre Gültigkeit.</p>	<p>Es werden hier nur die Ausführungen der Stellungnahme wiedergegeben, die nicht bereits im Rahmen der vorherigen Beteiligungsschritte berücksichtigt wurden und dem Bauausschuss bereits im Rahmen der Beschlussvorlage zur Fassung des Auslegungsbeschlusses vorlagen.</p> <p><i>Für den B-Plan: Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>12.3 <u>Oberbodenmischproben</u> Das Flurstück (Gemarkung St. Gertrud, Flur 12, Flurstück 50/3) besteht aus einem ehemaligen Kleingartengelände. Das Kleingartengelände muss nach Rückbau der Gebäude von einem Sachverständigen gemäß §18 BBodSchG besichtigt werden. Auf der Fläche sind Oberbodenmischproben gemäß BBodSchV zu nehmen und entsprechend der geplanten Nutzung auszuwerten. (z.B. Spielplatz, Wohnnutzung, Grünfläche)</p>	<p>Das Ingenieurbüro Sachverständigen Ring Mücke GmbH wurde beauftragt eine orientierende Untersuchung nach § 2 Nr. 3 BBodSchV durchzuführen. Im Rahmen der Untersuchung wurden Oberboden-Mischbeprobungen durchgeführt und auf PAK, Schwermetalle, Holzschutzmittel und Pestizide analysiert. Dazu wurde die Fläche in Quadranten von jeweils 1.000 m<sup>2</sup> aufgeteilt. Lediglich in einem Quadranten wurden Überschreitungen der zulässigen Werte festgestellt, so dass hier ein Austausch der belasteten Bodenbereiche empfohlen wird. Davon abgesehen konnten keine schädlichen Bodenveränderungen gemäß BBodSchG festgestellt werden.</p> <p>Der Bodenaustausch wurde bereits im Rahmen der Beseitigung der ehemaligen Kleingärten durchgeführt.</p> <p><i>Für den B-Plan: berücksichtigen</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: berücksichtigen</i></p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<b>Nr. 13 HL, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, untere Wasserbehörde (Schreiben vom 17.02.2021)</b>		
<p>Aus Sicht der unteren Wasserbehörde kann keine Stellungnahme zum Bebauungsplan abgegeben werden, solange der wasserwirtschaftliche Begleitplan nicht vollständig vorliegt.</p>	<p>Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde ein wasserwirtschaftlicher Begleitplan beauftragt und durch das Ingenieurbüro IPP erarbeitet. Das Gutachten wurde zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB zwei Teilen zur Verfügung gestellt. Die Kapitel zu Sonderbauteilen, die Berechnung nach A-RW 1 des Landes Schleswig-Holstein, der Überflutungsnachweis nach DIN EN 752 und die Zusammenfassung des Berichtes fehlen in dem Gutachten, da sie aus zeitlichen Gründen leider noch nicht bearbeitet werden konnten. Der wasserwirtschaftliche Begleitplan wurde ergänzt. Daneben wurde die Regenwasserbehandlung im nördlichen Teilbereich nach Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und den Entsorgungsbetrieben der Hansestadt Lübeck angepasst. Die Inhalte können einem den wasserwirtschaftlichen Begleitplan ergänzenden Vermerk entnommen werden. Der Bebauungsplan wurde um erforderliche Festsetzungen ergänzt. Es wird eine wiederholte Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit wird durchgeführt.</p> <p><i>Für den B-Plan: zur Kenntnis nehmen</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<b>Nr. 14 HL, Entsorgungsbetriebe Lübeck EBL (Schreiben 25.02.2021)</b>		
<p>14.1 <u>Redaktionelle Änderungen</u> Da das gesamte Niederschlagswasser im Plangebiet versickert werden soll, sind dazu Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen. Die Hansestadt Lübeck ist Abwasser- und Abfallbeseitigungspflichtig und hat diese Aufgaben auf die Entsorgungsbetriebe übertragen. Daher sind Rechte für öffentliche Entsorgungsleitungen grundsätzlich für die Hanse-</p>	<p>Zwischenzeitlich wurde das wasserwirtschaftliche Konzept dahingehend überarbeitet, dass die Abwasserbeseitigungspflicht auf sämtlichen privaten Grundstücken auf die Eigentümer bzw. Nutzer übertragen wird. Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen wird getrennt von der privaten Entwässerung über Retentionstiefbeete bzw. Retentionsbaumscheiben sowie straßenbegleitende Rinnen in die mittle-</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>stadt Lübeck (Entsorgungsbetriebe) auszuweisen, gleiches gilt für Fahrrechte zu Gunsten der Abfallentsorgung. Redaktionell sollte Müllentsorgung durch Abfallentsorgung ersetzt werden. Papier, Glas und Altkleider sind Wertstoffe, diese Bezeichnung ist ebenfalls zu benutzen.</p>	<p>re Grünachse geführt. Die Regenwasserbehandlung erfolgt also über Mulden bzw. Rigolen-Systeme und wird für jedes Teileinzugsgebiet sowie die Verkehrsflächen dezidiert bestimmt und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Die redaktionelle Änderung wird übernommen.</p> <p><i>Für den B-Plan: berücksichtigen</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	
<p>14.2 <u>Niederschlagswasser</u></p> <p>In der Planzeichnung sind die Flächen, die für die Versickerung vorgesehen sind auch als solche darzustellen. Der Flächenbedarf ist im wasserwirtschaftlichen Begleitplan zu ermitteln und in der Planzeichnung darzustellen. Das gilt sowohl für die Straßenregenentwässerung in Form von Retentionstiefbeeten als auch für die einzelnen Baugrundstücke.</p> <p>Im Bereich der WA 8, 12, 13 und 14 sind dafür, wie im Vorwege besprochen, die Parkplatzflächen gleichzeitig als Flächen für die Versickerung auszuweisen, (vergl. B-Plan Bornkamp/Schärenweg)</p> <p>Wenn die öffentliche Grünfläche ÖG1 ebenfalls zur Versickerung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers erforderlich ist, sind diese Flächen ebenfalls als Flächen für Regenwasserversickerung auszuweisen.</p> <p>Im SO 2 ist zu prüfen, ob bei einer GRZ von 0,8 überhaupt Flächen für die vom Retentionsgründach abfließenden Niederschlagsmengen vorhanden sind. Hier ist gegebenenfalls das private Grün ebenfalls als Fläche für Versickerung auszuweisen.</p>	<p>Im wasserwirtschaftlichen Begleitplan bzw. in der Überarbeitung wurden die Versickerungsflächen bestimmt und in den Bebauungsplan übernommen. Die betroffenen Stellplatzflächen und Grünflächen bekommen eine überlagernde Festsetzung Stellplatzfläche bzw. Grünfläche und Retentionsfläche jeweils zugunsten der privaten Eigentümer bzw. der öffentlichen Straßenflächen. Wie angeregt wird die private Grünfläche nördlich des Parkhauses zur Regenwasserrückhaltung genutzt und entsprechend ausgewiesen.</p> <p><i>Für den B-Plan: berücksichtigen</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	berücksichtigen
<p>14.3 <u>Notwasserwege</u></p> <p>Die Baugrundstücke 13 und 43 sind bei Starkregenereignis-</p>	<p>Die Notwasserwege sind zur Sicherstellung eines schadlosen Abflusses des Regenwassers erforderlich und werden ent-</p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>sen durch das von den Straßenflächen oberirdisch abfließende Niederschlagswasser überflutungsgefährdet. Hier sind auf den privaten Flächen zwischen 42 und 43 sowie neben 13 Notwasserwege vorzusehen. (Breite mind. 1,50 m) Diese Flächen müssen von einer Bebauung auch mit Nebengebäuden freigehalten werden.</p>	<p>sprechend in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p><i>Für den B-Plan: berücksichtigen</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	
<p>14.4 <u>Geh- Fahr und Leitungsrechte</u>  In den Wegeflächen im Bereich der WA 12, 13 und 14 sind GFL zu Gunsten der Entsorger vorgesehen. Da es sich bei den Entsorgungsleitungen um private Anlagen handelt, sind GFL zu Gunsten der öffentlichen Entsorgung nichtzutreffend. Hier sind Rechte zu Gunsten der privaten Anlieger vorzusehen.</p>	<p>In den genannten Wohngebieten sind Geh- und Leitungsrechte für die Anlieger erforderlich, die Nutzung durch für die öffentliche Entsorgung ist nicht erforderlich, die Festsetzung wird entsprechend angepasst.</p> <p><i>Für den B-Plan: berücksichtigen</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	berücksichtigen
<p>14.5 <u>Abfallentsorgung</u>  Die Verkehrsfläche vor den Baugrundstücken 44 und 45 werden die Entsorgungsbetriebe nicht befahren können, da dort keine Wendemöglichkeit besteht, daher sind auch hier die Entsorgungsträger rauszunehmen. Das gilt auch für die Fläche vor den Grundstücken 24, 25, 26 und 27. Im Bereich der mit Fahrzeugen der Entsorgungsbetriebe befahrbaren öffentlichen Straße müssen dann Flächen für das Abstellen von Abfallbehältern ausgewiesen werden.  Alternativ müssten Wendeanlagen mit entsprechenden Abmessungen geschaffen werden.</p>	<p>Die Verkehrsfläche dient der Erschließung der Baugrundstücke von zwei Doppelhäusern und eines Reihenhauses im nördlichen Bereich und drei Doppelhäusern im südlichen Bereich. Da die Erschließungsfläche von 12,0 m im Süden und 11,0 m (plus Grünfläche) im Norden und die Entfernung gering ist, können die Mülltonnen am Tag der Abholung am Rand der Ringschließung aufgestellt werden. Für einen Wenderadius für ein dreiachsiges Müllfahrzeug mit einem erforderlichen Durchmesser von 18,0 m ist die Fläche nicht ausreichend. Die Flächen entsprechend auszuweiten würde den Verzicht von zwei Doppelhäusern bedeuten und stellt aufgrund der großen Nachfrage keinen Lösungsansatz dar.</p> <p><i>Für den B-Plan: Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>14.6 <u>Schmutzwasser</u></p> <p>Für die Schmutzwasserableitung aus dem Plangebiet ist eine öffentliche Pumpstation erforderlich. Die Fläche ist ausreichend groß vorzusehen (mind. 150 m², da das Eckgrundstück einen ungünstigen Zuschnitt hat), um die erforderlichen Arbeiten an den Anlagen auf dem Grundstück auszuführen. Dieser Arbeiten müssen teilweise mit Hilfe von großen Fahrzeugen (Saugewagen) ausgeführt werden. Eine Aufstellung auf der öffentlichen Fläche würde im Kreuzungsbereich zur Schlutuper Straße zu Behinderungen führen.</p>	<p>Im Bebauungsplan sind nebeneinander Flächen für das Aufstellen von Wertstoffcontainer und für die Unterbringung der Schmutzwasser-Pumpstation vorgesehen. In Berücksichtigung der Stellungnahme werden die Flächen getauscht, so dass Arbeiten mit dem Saugewagen nicht zu Behinderungen im Kreuzungsbereich führen.</p> <p><i>Für den B-Plan: berücksichtigen</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>14.7 <u>Niederschlagswasser Versickerung</u></p> <p>Im Plangebiet ist, mit Ausnahme der westlichen SO-Flächen, eine Versickerung des Niederschlagswassers vorgeschrieben. Dieses ist im B-Plan festzusetzen. Dieses ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB - Besonderer Nutzungszweck von Flächen und § 9 Abs. 1 Nr. 14- BauGB - Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser Außerdem ggfs. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. Nr. 20 BauGB – Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorzunehmen.</p>	<p>Nach der abgestimmten Überarbeitung und Fertigstellung des Regenwasserkonzeptes sind die entsprechenden Festsetzungen zur Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser in den Bebauungsplan eingeflossen.</p> <p><i>Für den B-Plan: berücksichtigen</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>14.8 <u>Retentions Gründächer</u></p> <p>Die sind mit 8 cm Aufbau festgesetzt. Das ist für eine Rückhaltung von Niederschlagswasser nicht ausreichend. Der Dachaufbau muss mindestens 15 cm betragen. Diese müssen dann als Retentionsgründächer festgesetzt werden.</p>	<p>Im Bebauungsplan ist die minimale Dicke des Substrataufbaus mit mindestens 8 cm festgesetzt. Der künstliche Aufbau zur Speicherung von Regenwasser ist unabhängig davon zu addieren. Zur Konkretisierung der Festsetzung wird statt der Dicke des gesamten Dachaufbaus die Kapazität der Rückhaltung in Form der Reduzierung der Regenwasserspense ergänzt. Auf eine Festsetzung der Höhe des gesamten Dachaufbaus wird verzichtet, da hier das Rückhaltevolumen bestimmt werden soll, welches je nach Hersteller unabhängig von der Dicke des gesamten Dachaufbaus variiert. Die Dächer sind bereits als Retentionsdächer festgesetzt.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p><i>Für den B-Plan: teilweise berücksichtigen</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	
<p>14.9 <u>Schmutzwasserbeseitigung</u> Die Schmutzwasserbeseitigung kann nicht im Freigefälle erfolgen, daher ist auch die Fläche für Abwasseranlagen-Schmutzwasserpumpwerk textlich festzusetzen.</p>	<p>Es ist eine entsprechende Fläche in der Planzeichnung als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen – Schmutzwasser berücksichtigt. Eine weitere Konkretisierung als textliche Festsetzung ist planungsrechtlich nicht erforderlich.</p> <p><i>Für den B-Plan: teilweise berücksichtigen</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	teilweise berücksichtigen
<p>14.10 <u>Abwasserpumpwerkes</u> Die Notwendigkeit des Abwasserpumpwerkes ist in der Begründung ausführlicher zu beschreiben.</p>	<p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.</p> <p><i>Für den B-Plan: berücksichtigen</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	berücksichtigen
<p>14.11 <u>Behandlung Regenwasser</u> In der Begründung sind die Auflagen zur Entwässerung bezüglich der Versickerung des Niederschlagswassers eindeutiger zu beschreiben. Eine Aussage, dass eine Versickerung auf den Grundstücken angedacht ist, ist in diesem Falle nicht ausreichend, da die gesamte Erschließung nur auf Basis einer dezentralen Versickerung gesichert ist. Sofern die vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken erfolgt, wird keine RW-Kanalisation hergestellt und die Niederschlagswasser-Beseitigungspflicht auf den jeweiligen Eigentümer übertragen. Damit entfällt ein Anschluss- und Benutzungsrecht für RW. Dies ist in der Be-</p>	<p>Der wasserwirtschaftliche Begleitplan wurde mittlerweile in Abstimmung mit den Entsorgungsbetrieben Lübeck und der unteren Wasserbehörde überarbeitet. Wie angeregt wird eine entsprechende Beschreibung des Regenwasserkonzeptes in der Begründung zum Bebauungsplan übernommen.</p> <p><i>Für den B-Plan: berücksichtigen</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
gründung zu erläutern und dann auch so festzusetzen.		
<p>14.12 <u>Entwässerungstrasse mittige Grünachse</u>  In der Begründung zum Bebauungsplan (Pkt. 5.6.3) wird ausgeführt, dass die Entwässerungstrasse zum Transport des Regenwassers in der mittleren Grünachse als besonderes Gestaltungselement oberirdisch verlaufen soll. 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.“ Diese Aussage muss geprüft und nachgewiesen werden, da das Gefälle des Geländes eine komplette Ableitung des Niederschlagswassers von der Straße in die Mulde nicht zulässt. Die nördlichen Straßen liegen tiefer als die Mulde.</p>	<p>Das Regenwasser, welches auf den öffentlichen Straßen anfällt wird in einem ersten Schritt in Retentionstiefbeeten und Retentionsbaumscheiben gesammelt, bei Bedarf in eine straßenbegleitende Rinne eingeleitet und dann in der Mulde versickert. Bei hohem Wasseranfall wird es (statistisch einmal jährlich) in den landschaftsbeschützten Bestandteil abgeführt. Die Berechnungen können dem wasserwirtschaftlichen Begleitplan entnommen werden.</p> <p>Die nördliche Erschließungsachse erhält ebenfalls Retentionstiefbeete, Retentionsbaumscheiben und Rinnen. Wenn erforderlich wird es anschließend in den Landschaftsbeschützten Bestandteil eingeleitet. Die Details hierzu können dem Vermerk zur Überarbeitung des wasserwirtschaftlichen Begleitplans entnommen werden.</p> <p><i>Für den B-Plan: berücksichtigen</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	berücksichtigen
<p>14.13 <u>Schmutzwasserentsorgung</u>  Es fehlen Angaben zu den geplanten EW Werten (Einwohnerwerten) und deren Umrechnung nach EW-Werten. Dies ist für den Schmutzwasseranfall entscheidend.</p>	<p>Die Einwohnerwerte können aus den Wohneinheiten ermittelt werden, die unter Pkt. 7.1 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung – Zusätzliche Wohneinheiten – entnommen werden können.</p> <p><i>Für den B-Plan: Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	Kenntnisnahme
<p>14.14 <u>Straßenraum</u>  Im Straßenraum sollen großkronige Bäume gepflanzt werden.</p>	<p>Die Straßenbäume werden nach den entsprechenden Vorschriften fachgerecht gepflanzt. Die detaillierte Planung er-</p>	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Die Vereinbarkeit mit den Retentionstiefbeeten (Wartung, Bodenaustausch, etc.) und den SW-Kanälen und Hausanschlussleitungen in der Straßenverkehrsfläche, zumal die Straße auch noch verschwenkt werden soll, ist zu prüfen und zu berücksichtigen.</p>	<p>folgt im Rahmen der Ausführungsplanung.</p> <p><i>Für den B-Plan: Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	
<p><b>14.15 Abwasserbeseitigungspflicht</b></p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan (Pkt. 5.4.3) wird beschrieben, dass die Abwasserbeseitigungspflicht, für die privaten Grundstücke auf die Grundstückseigentümer übertragen wird, da höhenmäßig kein Anschluss an das öffentliche Netz möglich ist. Zur Grundstücksentwässerung, welche vorrangig die Dachflächen betrifft, ist ein unterirdisches Rigolen-System denkbar. Die Abflüsse der Dachflächen sind nur gering durch die Luft verschmutzt, daher ist diese Versickerungsanlage ohne vorherige Behandlungsmaßnahme zulässig“.</p> <p>Höhentechnische wäre ein Anschluß für RW möglich, das Problem stellt die Vorflut (Medebek) dar, da das Gewässer bereits jetzt überlastet ist. Zudem ist der Erlass A-RW1 anzuwenden. Dann muss das Niederschlagswasser auf den Grundstücken selber versickert werden. Der Grünstreifen in der Mitte des B-Plangebietes müsste als private Fläche ausgewiesen werden. Die Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht für Regenwasser benötigt die Zustimmung der Wasserbehörde. Dazu muss eindeutig nachgewiesen werden, dass eine Versickerung vor Ort in dem dazu nötigen Umfang erfolgen kann.</p> <p>In dem aktuellen Bearbeitungsstand und aus den dargelegten Gründen, muss die Erschließung, aus entwässerungstechnischer Sicht, aktuell als nicht gesichert angesehen werden.</p>	<p>Der wasserwirtschaftliche Begleitplan wurde mittlerweile in Abstimmung mit den Entsorgungsbetrieben Lübeck und der unteren Wasserbehörde überarbeitet. Wie angeregt wird eine entsprechende Beschreibung des Regenwasserkonzeptes in der Begründung zum Bebauungsplan übernommen. Daneben werden erforderliche Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert. Das Entwässerungssystem ist mit den entsprechenden Fachbehörden abgestimmt, die Zustimmung der uWB kann vorausgesetzt werden. Damit sind alle Maßnahmen zur Sicherung der wassertechnischen Erschließung gegeben.</p> <p><i>Für den B-Plan: berücksichtigen</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<b>Nr. 15 HL, Bereich 4.041 Jugendhilfeplanung (Schreiben vom 23.02.2021)</b>		
<p>15.1 <u>Frei- und Rückzugsflächen</u>  Aus Sicht der Bereichs Jugendarbeit ist zu prüfen, ob genügend Frei- und Rückzugsflächen unbebaut bleiben, die von Kindern- und Jugendlichen für informelle Treffen und Rückzugorte in der Freizeit genutzt werden können. Die öffentlichen Flächen sollen Aufenthalts- bzw. Betätigungsmöglichkeiten für ältere Jugendliche bieten.</p>	<p>Der das geplante Wohngebiet umgebende Grüngürtel mit dem bestehenden Bolzplatz bietet ausreichend Aufenthaltsräume für Jugendliche. Der Bolzplatz soll im Rahmen der Realisierung des Wohnquartieres attraktiver gestaltet werden.</p> <p><i>Für den B-Plan: berücksichtigen</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	berücksichtigen
<p>15.2 <u>Wohnraumbedarf</u>  Der Bereich Familienhilfen / Jugendamt weist auf den Bedarf an kleinen Wohnungen für junge Erwachsene (Einzelpersonen), die im Rahmen der Verselbständigung in eigenen Wohnraum ziehen als auch für Alleinerziehende mit Kindern, die im Anschluss an einen stationären Aufenthalt in einer Mutter/Kind-Einrichtung Wohnraum benötigen.</p>	<p>Der mit dem Team Wohnraumförderung abgestimmte Wohnungsmix für den sozialen Wohnungsbau sieht entsprechende Wohnungen vor. Der Wohnungsmix wird im Rahmen der Grundstückverkäufe als Bedingung übernommen.</p> <p><i>Für den B-Plan: berücksichtigen</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	berücksichtigen
<b>Nr. 16 HL, Bereich 4.491 Archäologie und Denkmalpflege</b>		
<p>16.1 <u>Archäologische Untersuchung</u>  In Berücksichtigung der Stellungnahme der Abteilung Archäologie wird nach Beräumung der Kleingartenanlage über die KWL eine archäologische Voruntersuchung (Baggerprospektion) durchgeführt werden. Das Plangebiet soll dafür ab Mitte April 2021 zur Verfügung stehen. Die Voruntersuchungen werden etwa 6 Wochen in Anspruch nehmen. Sollten bei den Voruntersuchungen archäologische Kulturdenkmale nach § 2 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein (DSchG S-H), ist gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zu verfahren. Eine Entscheidung über weitere Maßnahmen kann erst nach</p>	<p>Die archäologische Untersuchung ist bereits erfolgt, gegen die Bebauung des Plangebietes bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine weiteren Bedenken. Da das Areal nicht flächendeckend untersucht wurde, ist jedoch das Vorhandensein einzelner archäologischer Funde nicht auszuschließen. Daher sind eventuelle weitere archäologische Untersuchungen bei Baumaßnahmen einzuplanen. Um Bauverzögerungen zu vermeiden, ist eine rechtzeitige Benachrichtigung des Bereichs Archäologie und Denkmalpflege erforderlich.</p>	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>erfolgreicher Voruntersuchung erfolgen. Ggf. sind archäologische Ausgrabungen durchzuführen. Werden umfangreichere archäologische Untersuchungen, Bergungen, Dokumentationen und Veröffentlichungen notwendig, ist der Träger des Vorhabens im Rahmen des Zumutbaren gem. § 14 DSchG S-H zur Deckung der Gesamtkosten verpflichtet.</p> <p>Vor Bodeneingriffen ist die rechtzeitige Information der Oberen Denkmalschutzbehörde zwingend erforderlich.</p>	<p><i>Für den B-Plan: Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	
<p><b>Nr. 17 HL, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 24.02.2021)</b></p>		
<p>17.1 <u>Flächenbilanz</u></p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert die Differenzierung der privaten und öffentlichen Grünflächen in der Flächenbilanz unter Pkt. 5.1 in der Begründung zum Bebauungsplan.</p>	<p>Die Flächenbilanz wird unter Pkt. 5.1 in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt.</p> <p><i>Für den B-Plan: berücksichtigen</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>17.2 <u>Retentionsbeete</u></p> <p>In der Begründung unter Punkt 5.4.3 Regenwasserbehandlung steht: „Retentionstiefbeete liegen unter dem Straßenniveau und werden zum Beispiel durch Schlitzborde mit überschüssigem Wasser von der Fahrbahn beschickt. Das Niederschlagswasser sammelt sich im Beet und versickert von dort nach und nach. Wichtig ist eine Bepflanzung mit Pflanzen welche gut Staunässe abkönnen. Geeignet wären unter anderem Birken, Feldahorn, Schneeball, Holunder und Sumpfdotterblumen.“ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr führt aus, dass sich das Klima zu Klimaextremen hin entwickelt. Deswegen wird es neben den Starkregenereignissen auch zu Trockenperioden kommen. Straßenbegleitgrün, wenn es in Retentionsbeeten steht, sollte daher für einen wechselfeuchten Standort geeignet sein, und nicht für Staunässe. Die</p>	<p>Der zitierte Vorschlag zur Bepflanzung der Retentionstiefbeete ist lediglich ein beispielhafter Vorschlag im wasserwirtschaftlichen Begleitplan. Die Festlegung der Bepflanzung im Bebauungsplan erfolgt anhand von Pflanzlisten die im Rahmen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages erstellt werden.</p> <p><i>Für den B-Plan: berücksichtigen</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Pflanzenbeispiele sind anzupassen.</p>		
<p><b>17.3 Regenwasserbehandlung</b>  In der Begründung unter Punkt 5.4.3 Regenwasserbehandlung steht: „<i>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.</i>“</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr führt aus, das Im Bereich von Regenwassermulden insbesondere bezogen auf Starkregenereignissen zum Schutz der Kinder keine Spielplätze liegen sollten. Deswegen wird angeregt das Spielplatz-Symbol am tiefsten Punkt der Retentionsfläche zu entfernen und den Textteil entsprechend umzuformulieren.</p>	<p>Es wird kein Spielplatz im Bereich von überflutungsgefährdeten Flächen geplant. An den Kreuzungspunkten könnten gepflasterte Rinnen oder ähnlich gestaltete Flächen angeordnet werden, die die geplante Regenwasserbewirtschaftung u.a. für Kinder sichtbar macht, der Begriff Spielplatz ist hier nicht richtig angebracht, die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst. Die Ausführung der Entwässerungsmulde wird bezüglich der benötigten Fläche und Rückhaltanforderung im Bebauungsplan festgesetzt, die differenzierte Ausführungsplanung wird im Rahmen der Realisierung der Erschließungsmaßnahmen durch den Bereich Stadtgrün und Verkehr mit dem Erschließungsträger KWL abgestimmt. Im nördlichen Grüngürtel wird auf einen Kinderspielplatz neben dem Notwasserweg verzichtet.</p> <p><i>Für den B-Plan: berücksichtigen</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	<p>berücksichtigen</p>
<p><b>17.4 Abgegrenzte Spielbereiche</b>  In der Begründung unter Punkt 5.5.1 steht: „<i>Um bezüglich der Entwässerungsfunktion Gefährdungen für spielende Kleinkinder zu verhindern, sollen kleine abgeschlossene d.h. durch Hecken abgegrenzte Bereiche mit Spielgeräten vorgesehen werden.</i>“</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr lehnt diese Spielbereiche ab. Die Kommune hat keine Verpflichtung, Spielbereiche im öffentlichen Raum für Kleinkinder zu schaffen. Außerdem behindern Hecken zwar Kinder, um hindurchzulaufen, aber Wasser wird von Hecken nicht abgehalten. Im Gegenteil, die Sicht auf die Mulden wird behindert, um ggf. ankommendes</p>	<p>Die mittige Grünachse soll neben der Entwässerungsfunktion als Grünfläche hergerichtet und genutzt werden. Die Mulden für die Regenwasserbehandlung erstrecken sich dabei nicht auf die gesamte Grünfläche, so dass ausreichend Platz zum Spielen, Verweilen usw. verbleibt. Dabei könnte die Pflanzung von Hecken, die kleine abgeschlossene Bereiche bilden eine Form der Gestaltung sein. Es war jedoch selbstverständlich nicht vorgesehen diese in überschwemmungsgefährdete Bereiche zu platzieren. Die detaillierte Ausführungsplanung zur Herrichtung der Grünfläche wird im Rahmen der Realisierung der Erschließungsmaßnahmen in Abstimmung mit dem Bereich Stadtgrün und Verkehr festgelegt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Wasser frühzeitig zu erkennen.	<p><i>Für den B-Plan: Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	
<p>17.5 <u>Alleebäume</u></p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert gemäß der Lübecker Richtlinie zur Pflanzung von Straßenbäumen für die 33 Ersatzpflanzungen der 12 zu fällenden Linden einen Mindeststammumfang von 18/20 cm statt des festgesetzten Stammumfangs von 12/14 cm. Außerdem ist der Begriff „einheimische“ zu streichen, da die meisten einheimischen Gehölze durch die extremen Standortbedingungen an innerörtlichen Straßen nicht oder nur mit großen Einbußen wachsen. Ausschlaggebend ist an Straßen ausschließlich die jeweils zu analysierenden Standortbedingungen.</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich auf den landschaftsplanerischen Fachbeitrag, der die Grundlage für die im Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen bildet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen für die Alleebäume einen Stammumfang von mindestens 20 cm vor und beinhalten das Wort heimisch nicht. Insofern ist die Stellungnahme bereits berücksichtigt.</p> <p><i>Für den B-Plan: berücksichtigen</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	berücksichtigen
<p>17.6 <u>Spielplatzbedarf</u></p> <p>In der Begründung unter Punkt 7.2.1 wird ein zusätzlicher Spielplatzbedarf beschrieben, der im Bereich des Grüngürtels zum geschützten Landschaftsbestandteil untergebracht werden soll. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert die Fläche am tiefsten Punkt der Retentionsflächen nicht als Spielplatz auszuweisen. Der zu einem Kinderspielplatz aufgewertete Ballspielplatz ist mit einem maximalen Abstand von 350 m Luftlinie ausreichend für das neue Baugebiet.</p>	<p>Da der Bereich Stadtgrün und Verkehr als Fachbehörde keine Notwendigkeit eines weiteren Spielplatzes sieht, wird im nördlichen Grüngürtel auf einen Kinderspielplatz verzichtet.</p> <p><i>Für den B-Plan: berücksichtigen</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	berücksichtigen
<p>17.7 <u>Kostenschätzung</u></p> <p>In der Begründung unter Punkt 9.1 zu mittelbaren Kosten wird ausgeführt, dass die Kosten für die Herrichtung der öffentlichen Grünanlagen und die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen inklusive der Flächenbereitstellung im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung geschätzt werden. Der</p>	<p>Mittlerweile wurde ein Ingenieurbüro u.a. mit der Kostenschätzung der erforderlichen Ertüchtigung der Schlutuper Straße beauftragt. Daneben wurde die Kosten für die interne Erschließung einschließlich der Herrichtung der Grün- und Platzflächen von der KWL geschätzt. Die Angaben werden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.</p>	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Bereich Stadtgrün und Verkehr bemängelt die unpräzise Formulierung hinsichtlich einer etwaigen Aufgabenzuordnung und weist daraufhin, dass vom Bereich Stadtgrün und Verkehr keine Kostenschätzungen vorgenommen werden. Die Erschließung soll gem. Ausführungen in der Begründung durch KWL GmbH erfolgen. Von der KWL GmbH werden zur Erstellung der Entwurfsunterlagen fachkundige Planungsbüros zu beauftragen sein, welche im Rahmen ihrer Fachplanung Kostenschätzungen vornehmen.</p>	<p><i>Für den B-Plan: Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	
<p>17.8 <u>Unterhaltung Grün- und Verkehrsflächen</u> Aufgrund der erhöhten Flächenbilanz für öffentliche Grün- und Verkehrsflächen benötigt der Bereich Stadtgrün und Verkehr statt der bisher angegebenen zusätzlichen 0,63 Vollarbeitszeitkräften aktuell 0,70 Vollarbeitszeitkräfte.</p>	<p>Die Angabe wird in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.</p> <p><i>Für den B-Plan: berücksichtigen</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	berücksichtigen
<p>17.9 <u>Wegeverbindung südöstlicher Spielplatz</u> Der dargestellte „Geh- und Radweg in öffentlichen Grünanlagen“ wird im Bereich des südöstlichen Spielplatzes durch Baumreihen hindurchgeführt. Beim einem Ausbau des Weges wären aufgrund der Tiefe des Wegeaufbaus die Bäume neben dem Weg nicht zu erhalten.</p>	<p>Es handelt sich hier um eine bereits bestehende Wegeverbindung, die von der ehemaligen Kleingartenanlage zum bestehenden Grünzug führt und als Gehrecht im Bebauungsplan eingetragen ist. Ein Ausbau der Wegeverbindung resultiert aus der Festsetzung nicht.</p> <p><i>Für den B-Plan: Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	Kenntnisnahme
<p>17.10 <u>Straßenbäume</u> Der Bereich Stadtgrün und Verkehr hält entgegen der Festsetzung im Bebauungsplan statt 16 cm einen Mindeststammumfang von 18-20 cm gemäß der Lübecker Richtlinie zur Pflanzung von Straßenbäumen im Wohnquartier für erforderlich.</p>	<p>Der Mindeststammumfang wird der Anregung folgend von 16 cm auf 18 cm in der textlichen Festsetzung vergrößert.</p> <p><i>Für den B-Plan: berücksichtigen</i></p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i>	
<p><u>17.11 Verkehrsgutachten Betrachtung Knotenpunkte</u>  Bereits am 29.04.2020 sind durch das hiesige Sachgebiet Verkehrseinrichtungen diverse Fragen/Anregungen zum Verkehrsgutachten gestellt/gegeben worden. Die Tatsache, dass teilweise angrenzende Knotenpunkte nach wie vor nicht im Gutachten betrachtet werden, stößt hier auf Unverständnis. Das aktuelle Verkehrsgutachten weist nur bedingt Antworten auf die damaligen Fragen auf. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr wiederholt an dieser Stelle die seinerzeit aufgeworfenen Fragen mit der Bitte um Beantwortung im Verkehrsgutachten:1.) So heißt es auf Seite 25, dass 65% (Anm.: im aktualisierten Gutachten auf 80 % erhöht, was von hier aus als realistisch angesehen wird) der Verkehre des Plangebietes den südlichen Teil der Schlutuper Straße benutzen. Es wird hinterfragt, warum folgende signalgeregelten Knoten gar nicht betrachtet wurden?  - Waldersee/Wallbrechtstr.  - Schlutuper Str./Marlistr.  - Schlutuper Str./Kantstr.</p>	<p>Die verkehrlichen Auswirkungen eines Bauvorhabens werden in einem räumlichen Umgriff betrachtet, der spürbare Auswirkungen erwarten lässt. Eine Zunahme der Gesamtverkehrsstärke am Knotenpunkt Schlutuper Straße/Marlistraße von 2% ist keine verkehrlich relevante Veränderung. Aus dem gleichen Grund wurde der Knotenpunkt Walderseestraße/Wallbrechtstraße ebenfalls nicht betrachtet. Der Knotenpunkt Schlutuper Straße/Kantstraße wurde nicht betrachtet, weil die Betrachtung exemplarisch erfolgte und stattdessen der unsignalisierte Knotenpunkt Schlutuper Straße/Marling betrachtet wurde. Der Knotenpunkt Schlutuper Straße/Kantstraße ist zwar für die Erschließung der Einkaufsmärkte wichtig, allerdings werden gem. Mobilitätskonzept diese Verkehre ganz überwiegend als Nahmobilität zu Fuß bzw. mit dem Rad abgewickelt. Im Übrigen bleibt auch hier die zu erwartende Mehrbelastung mit 6% deutlich unter einer relevanten Veränderung.</p> <p><i>Für den B-Plan: nicht berücksichtigen</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	nicht berücksichtigen
<p><u>17.12 Verkehrsgutachten Quell- / Zielverkehr</u>  In der Verkehrsverteilung in Abb. 15 wird nur der Quellverkehr dargestellt, nicht jedoch der Zielverkehr. Warum? Es wäre hilfreich zu sehen, welche Bestandsbelastungen aus welchem Zeitraum vorliegen und was an welchen Stellen an Mehrverkehr erzeugt wird.</p>	<p>Die Ziel- und Quellverkehre sind grundsätzlich gleich groß, weil vereinfachend immer davon ausgegangen wird, dass jeder Weg am selben Tag wieder einen Rückweg hat.</p> <p>In den Berechnungen zur Verkehrsqualität und zur verkehrlichen Leistungsfähigkeit erfolgt allerdings immer eine Betrachtung der morgendlichen und der nachmittäglichen Spitzenstunden, die mit den zusätzlichen Verkehren überlagert werden. Die Auswirkungen auf die Verkehrsqualität – auch im Vergleich zur derzeitigen Situation – sind ausführlich und</p>	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>damit ausreichend dokumentiert.</p> <p><i>Für den B-Plan: nicht berücksichtigen</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	
<p><u>17.13 Verkehrsgutachten Quellverkehr</u></p> <p>Die Verbindung von der Schlutuper Straße - ausgehend vom Plangebiet - in Richtung Nordtangente wird gar nicht betrachtet. Der Weg über die Arnimstraße wird als nicht realistisch angesehen. Hier wird man doch eher den Weg über die Marlistraße wählen.</p> <p>In Abb. 15 wird weiterhin davon ausgegangen, dass von der Schlutuper Straße 10% des Verkehrs über den Marliring und 5% über die Marlistraße abfließen. Auch hier wird der Weg über den Marliring als nicht sehr attraktiv angesehen, um in Richtung Nordtangente zu fahren (z.T. temporeduziert, schlechte Sichtbeziehung an Einmündung Arnimstraße). In der Realität haben wir am Knoten Schlutuper Str./Marlistraße zudem einen Rechtsabbiegeanteil in die Marlistraße Richtung Norden von ca. 21%, daher soll die Aufteilung der Quellverkehr an diesen Wert angelehnt werden.</p>	<p>Die Verbindung über die Arnimstraße wird durchaus betrachtet, allerdings gilt auch hier die Verhältnismäßigkeit: die zusätzliche Belastung liegt bei 2%, so dass sich eine weitere Bemessung erübrigt.</p> <p>Es geht nicht nur um die Fahrbeziehung zur Nordtangente, sondern insgesamt um die Beziehungen im Stadtteil und darüber hinaus. Im Übrigen war der ursprünglich von den Gutachtern gewählte Weg über die Arnimstraße, der die Schlutuper Straße stadteinwärts entlasten würde, von der Verkehrsplanung der Hansestadt Lübeck als unrealistisch dargestellt worden. Der Anteil der Rechtsabbieger wurde mit 15% gewählt, die über den vorhandenen Rechtsabbiegestreifen abgewickelt werden können. Die von den Stellungnehmenden angesprochene Alternative mit 21% Rechtsabbieger entlastet die Geradeausrichtung und damit den Knotenpunkt insgesamt. Die von den Gutachtern gewählte Aufteilung liegt folglich auf der "sicheren Seite".</p> <p><i>Für den B-Plan: nicht berücksichtigen</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p><u>17.14 Verkehrsgutachten Berechnung Knotenpunkte</u></p> <p>Im aktuellen Verkehrsgutachten wird folgende Aussage getätigt: „An den beiden äußeren Knotenpunkten (Arnimstraße / Edelsteinstraße / Wesloer Landstraße / Schlutuper Straße und Marlistraße / Walderseestraße/ Schlutuper Straße) be-</p>	<p>Der Hinweis ist nachvollziehbar und resultiert aus der früheren Betrachtung, die deutlich mehr Verkehr über die Arnimstraße geschickt hat. Diese Aufteilung wurde auf Hinweis der städtischen Verkehrsplanung geändert. Die ausführliche Betrachtung des Knotenpunktes Schlutuper Straße/Arnimstraße</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>trägt die Zunahme der Fahrten durch die Entwicklung des neuen Quartiers nur noch etwa 2 % und liegt damit im Rahmen der allgemeinen verkehrlichen Schwankungen.“ Am Knoten Schlutuper Straße/Arnimstraße (KP 3) wird die Verkehrszunahme mit 2% angegeben und dafür wird auch eine Leistungsfähigkeitsberechnung durchgeführt. Am Knoten Schlutuper Straße/Marlistraße erfolgt dies jedoch nicht. Warum? KP 3 ist in seiner aktuellen Belastung jedoch weitaus weniger kritisch, als der Knoten Schlutuper/Marlistraße. Diese Vorgehensweise ist daher nicht nachvollziehbar. Ebenso ist nicht nachvollziehbar, wie diese Zahlen zustande kommen, denn an keiner Stelle werden Belastungszahlen im Bestand dargestellt, so dass nicht einmal einzuschätzen ist, um wieviel Verkehr in absoluten Zahlen es sich handelt. So hatte der Knoten Schlutuper/Marlistraße in 2017 eine Gesamtbelastung von 33.217 Kfz/24h (das stammt aus einer Verkehrszählung, die hier nicht dargestellt ist). 2% davon sind 664 Kfz/24h. Das sind etwa 60-70 Kfz/h. Das Erschließungsgebiet hat max. eine Verkehrserzeugung von 1.200 Kfz/24h, das sind etwa 120 Kfz/h. 55% davon (Abb. 15) sind 66 Fahrzeuge pro Stunde, die in Richtung Schlutuper/Marlistraße abfließen. Das passt also, ist aber anhand des Gutachtens nicht nachvollziehbar. Geht man dann noch einen Knotenpunkt weiter und rechnet die 66 Fahrzeuge dazu, verschlechtert sich die Qualitätsstufe von C auf D, wobei ich hier Zahlen von 2015 zugrunde gelegt habe. Aber auch das taucht im Verkehrsgutachten weiterhin nicht auf, was damit nur als unvollständig zu bezeichnen ist.</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr bittet um entsprechende Überarbeitung des Verkehrsgutachtens dahingehend, dass die oben genannten Kritikpunkte im Gutachten aufgeklärt bzw. transparent / nachvollziehbar werden.</p>	<p>ist insofern ein Relikt früherer Betrachtungen, schadet aber nicht. Aus gutachterlicher Sicht ist die detaillierte Betrachtung bei derart geringen Belastungsänderungen nicht notwendig und – der Hinweis sei erlaubt – fachlich auch sehr unüblich.</p> <p>Sämtliche Verkehrszahlen sind dem Gutachter von der inzwischen aufgelösten Abteilung Verkehr des Bereiches Stadtplanung und Bauordnung der Hansestadt Lübeck zur Verfügung gestellt worden und hinreichend dokumentiert.</p> <p>Es ist zwar nicht ganz klar, welcher Knotenpunkt exakt damit gemeint ist, der beschriebene Effekt ist aber durchaus nachvollziehbar. Die Qualitätsstufen werden über die mittlere Wartezeit bestimmt und die Grenze zwischen den Qualitätsstufen C und D liegt bei signalisierten Knotenpunkten bei einer mittleren Wartezeit von 50 Sekunden (Kfz-Verkehr). In den Berechnungen kann bereits ein zusätzliches Fahrzeug den Sprung von C nach D bewirken. Im Übrigen bezeichnet aber selbst die Qualitätsstufe D eine noch ausreichende Verkehrsqualität.</p> <p><i>Für den B-Plan: nicht berücksichtigen</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	
<p>17.15 <u>Öffentliche Parkplätze</u> In der Begründung unter Punkt 5.3.3 wird erklärt, dass öffent-</p>	<p>Es ist aktuell nicht vorgesehen innerhalb der Planstraße A öffentliche Parkplätze anzubieten. Die Parkplätze sollen</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

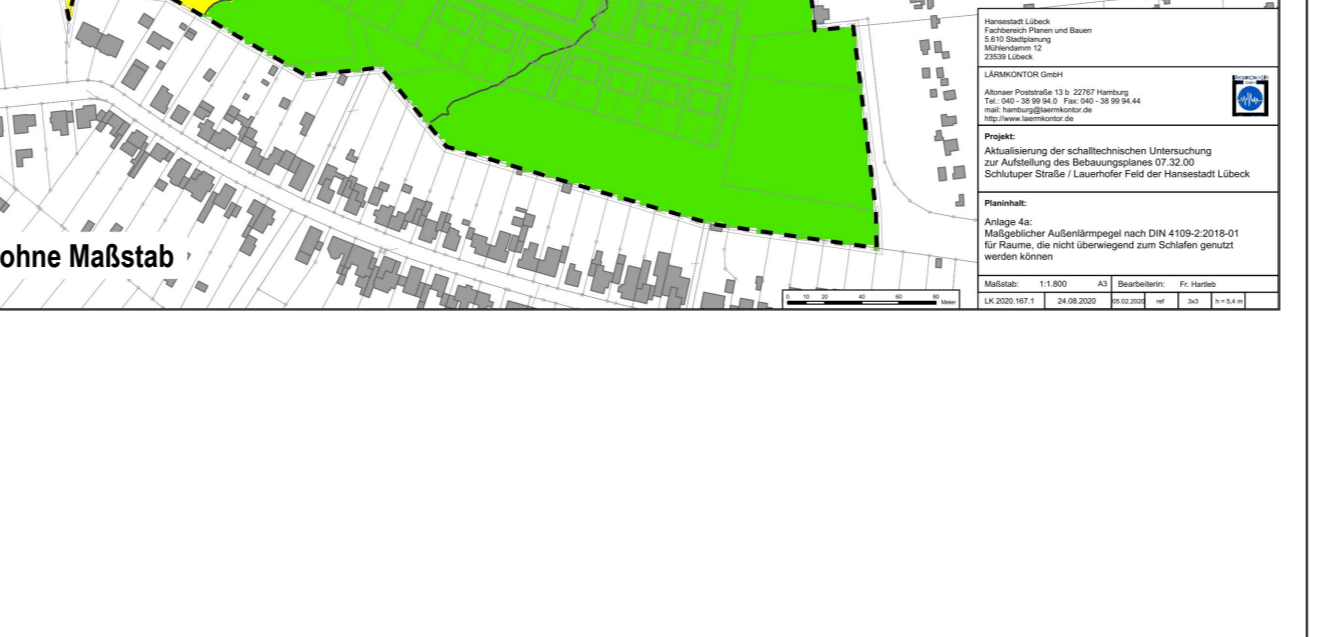
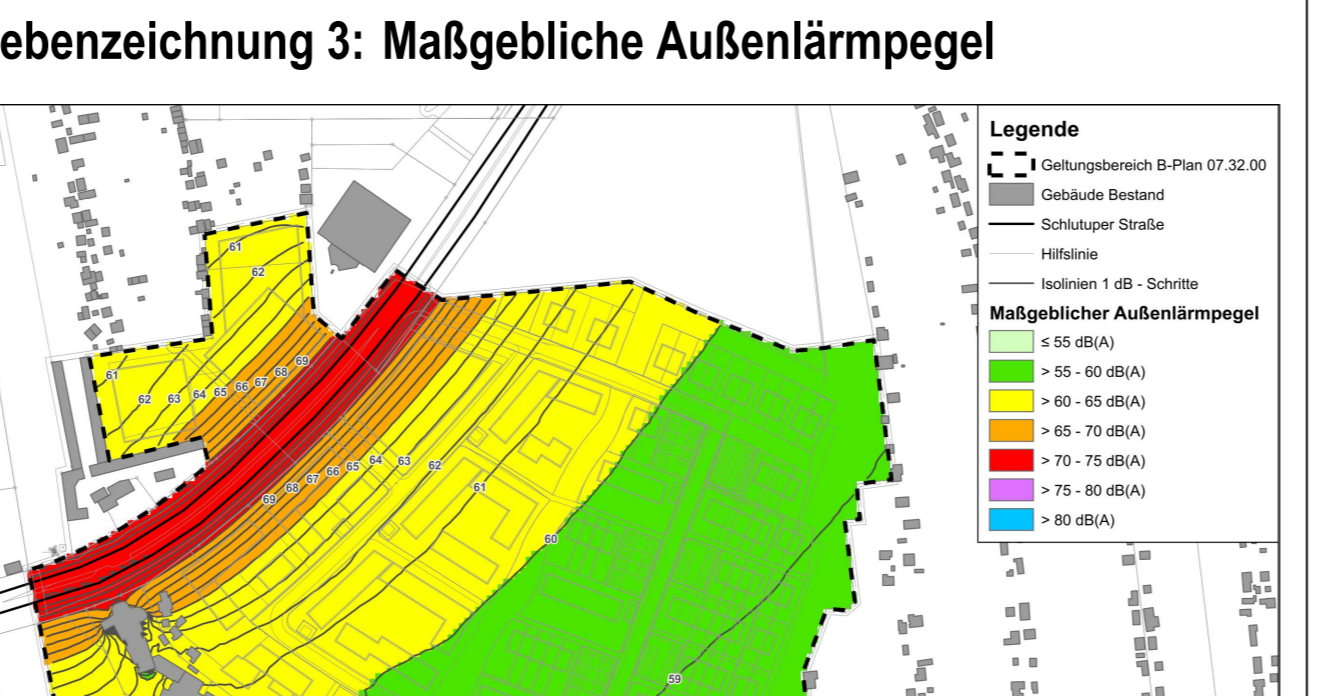
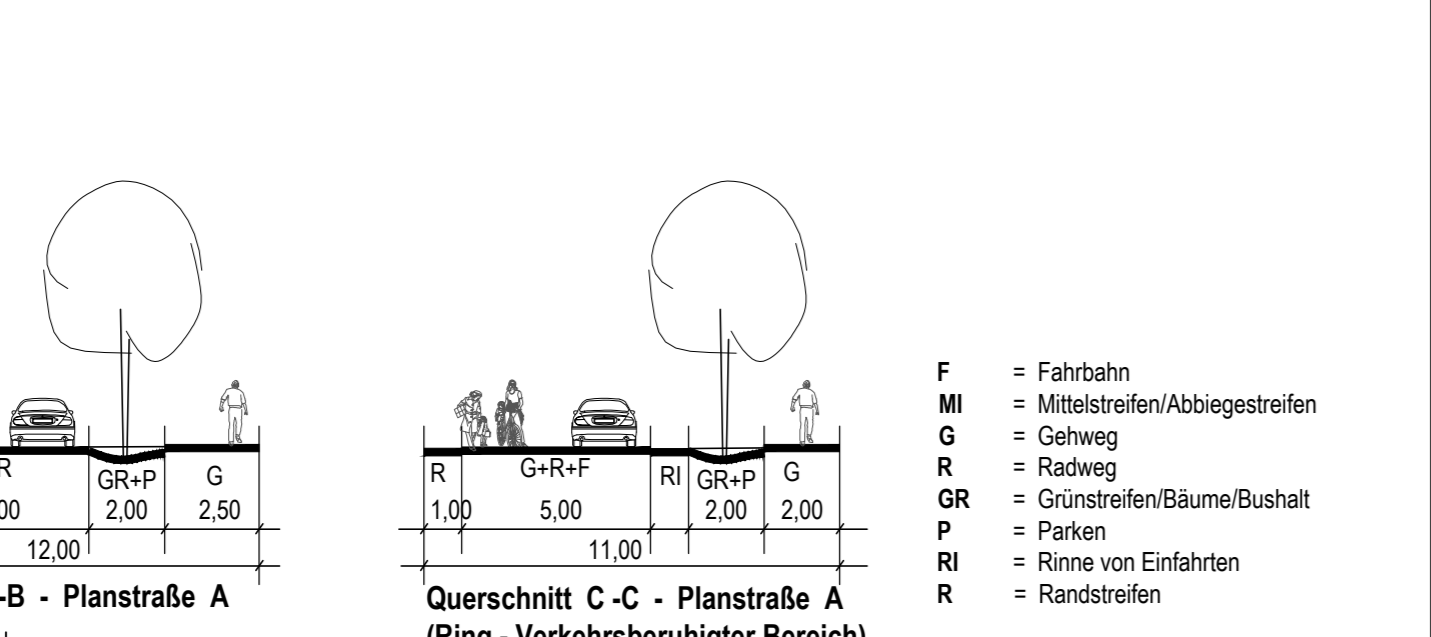
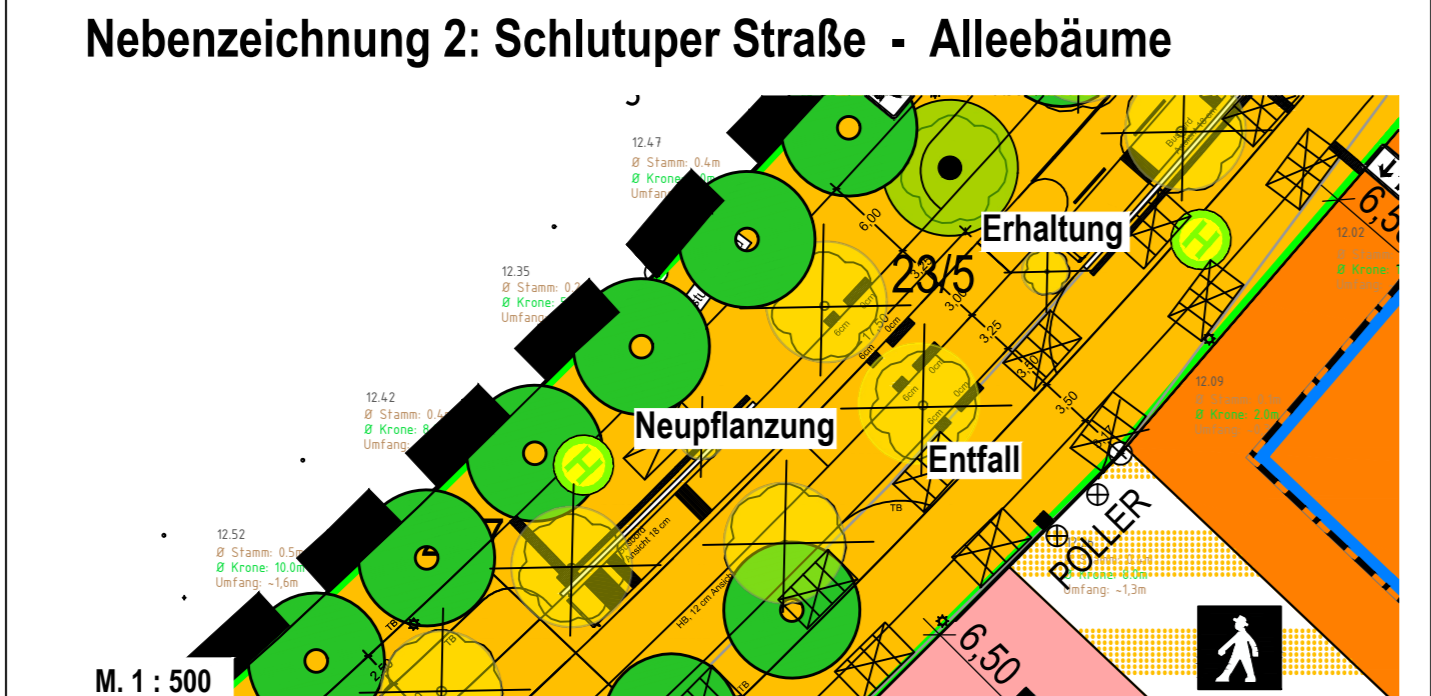
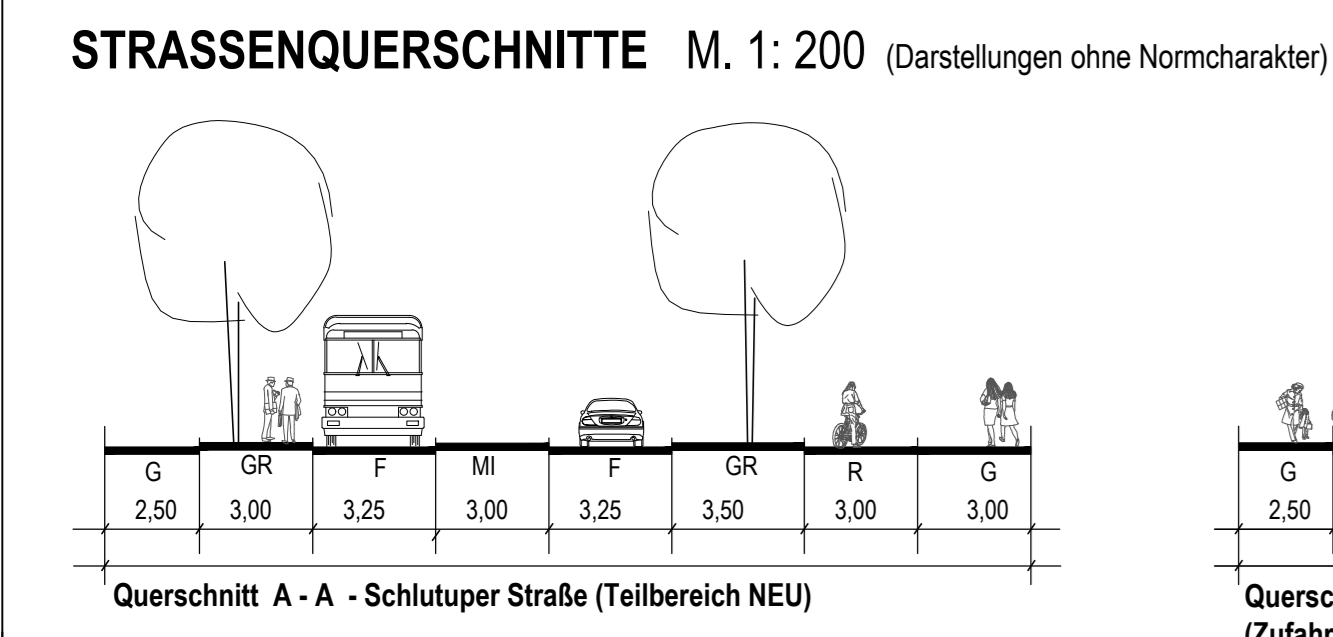
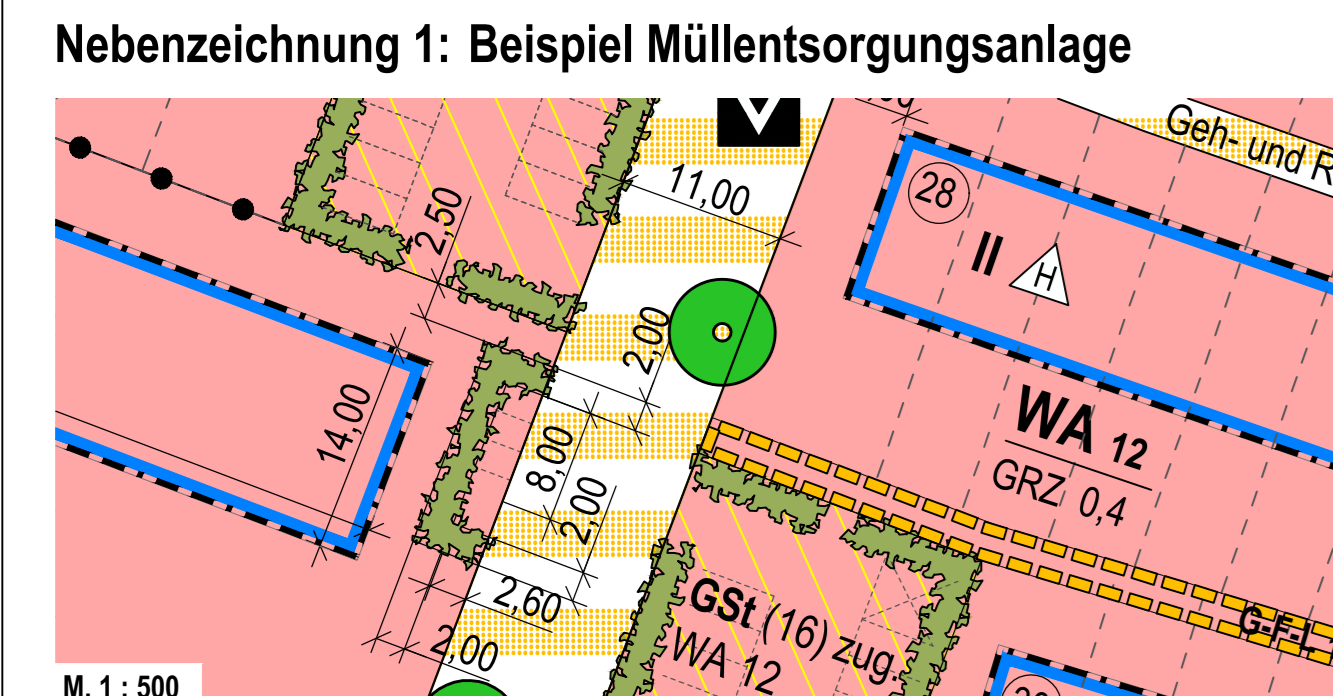
Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>liche Parkplätze in der Quartiersgarage untergebracht werden sollen. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr regt an, die Formulierung dahingehend etwas zu ändern, weil auch im Querschnitt der Planstraße A, im vorgesehenen verkehrsberuhigten Bereich, Parkplätze angeordnet werden sollen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.</p>	<p>sämtlich in der Quartiersgarage untergebracht werden. Der Bebauungsplan setzt grundsätzlich nur die maximale Ausdehnung der Verkehrsflächen fest. Die angegebenen Straßen-Querschnitte dienen lediglich der Information ohne Normcharakter. So wurde im Rahmen der Bearbeitung des Verkehrskonzeptes geprüft, ob es möglich wäre auch Parkplätze in der Planstraße unterzubringen, falls es sich im Laufe der Zeit und Nutzung der Straße als erforderlich darstellt, wäre eine Anpassung möglich. Um die hier Missverständnissen vorzubeugen, werden die entsprechenden Darstellungen korrigiert.</p> <p><i>Für den B-Plan: Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	
<p><b>17.16 <u>Zufahrten Doppelhäuser</u></b>  Im bisherigen Planungsprozess zum städtebaulichen Konzept ist durch die Beteiligung des hiesigen Bereichs bereits darauf hingewiesen worden, dass es sinnvoll ist, die Zufahrten insbesondere der Doppelhäuser festzulegen. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr bittet daher um eine entsprechende Festsetzung.</p>	<p>In Berücksichtigung der Anregung wird die Festlegung der Zufahrtsbereiche zu den am südlichen und nördlichen Plangebietsrand gelegenen Doppelhäusern im Bebauungsplan ergänzt.</p> <p><i>Für den B-Plan: berücksichtigen</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	berücksichtigen
<p><b>17.17 <u>Geh- und Radweg Schlutuper Straße</u></b>  Der linksseitige Geh-/Radweg in der Schlutuper Straße (Schnitt A-A) wies u.E. in der bisherigen Diskussion eine Breite von 3,50 m auf. In der aktuellen Darstellung ist er auf 3,00 m reduziert worden. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr bittet um Änderung bzw. Begründung, warum dieser von 3,50 m auf 3,00 m reduziert wurde.</p>	<p>Die Darstellung der Straßenquerschnitte ist eine Darstellung ohne Normcharakter ausschlaggebend als Festsetzung ist lediglich die Bereite der gesamten Verkehrsfläche. Nach dem zur Information beigefügten Regelquerschnitt steht stadtauswärts für Fußgänger und Radfahrer eine insgesamt 6,0 m breite Fläche zur Verfügung, somit ist die Fläche ausreichend bemessen. Die exakte Ausbildung des Querschnitts wird hinsichtlich des Erhalts möglichst vieler Alleebäume in der Breite</p>	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>etwas variieren. Die Umgestaltung der Schlutuper Straße wird im Rahmen der Ausführungsplanung mit dem Bereich Stadtgrün und Verkehr im Detail abgestimmt.</p> <p><i>Für den B-Plan: Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	
<p><b>17.18 Retentionstiefbeete</b>  Die Querschnitte B-B und C-C der Planstraße A wiesen bisher kastenförmige Retentionstiefbeete auf. Die jetzige Darstellung zeigt Mulden auf, in der Begründung werden jedoch weiterhin Retentionstiefbeete mit Schlitzborden beschrieben. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr bittet, die textlichen Erläuterungen mit der zeichnerischen Darstellung in Einklang zu bringen, so dass Flächen für etwaige Bordanlagen in der Querschnittsbreite berücksichtigt werden können.</p>	<p>Die Retentionstiefbeete sind Bestandteil des Entwässerungskonzeptes und werden im Rahmen der Ausführungsplanung des Erschließungsringes in den Straßenverkehrsentwurf eingefügt. Die Bauleitplanung legt dies bezüglich lediglich die Grundlagen fest. Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche mit mindestens 11,0 m Breite ist ausreichend bemessen, um sowohl die Retentionsbeete aufzunehmen als auch die erforderliche Querschnittsbreite für die Fahrbahn zu gewährleisten.</p> <p><i>Für den B-Plan: Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	Kenntnisnahme
<p><b>17.19 Darstellung Planstraße A</b>  Gemäß städtebaulichem Konzept soll die Planstraße A im Bereich der vorgesehenen Verkehrsberuhigung zur Geschwindigkeitsreduzierung baulich verschwenkt / einengt werden. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr bittet darum, einen weiteren Querschnitt ohne Normcharakter in die Planzeichnung aufzunehmen, aus dem etwaige verbleibende Fahrspurbreiten ersichtlich sind.</p>	<p>Die baulichen Verschwenkungen werden im Rahmen der Ausführungsplanung des Erschließungsringes in Abstimmung mit dem Bereich detailliert festgelegt. Die Breite der Fahrspur, des Fußgängerbereiches und des Grünstreifens wird nicht verändert, lediglich der Grünstreifen wird abwechselnd links bzw. Rechts geführt.</p> <p><i>Für den B-Plan: Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<b>Nr. 18 HL, Bereich 5.691 Lübeck Port Authority (Schreiben 08.02.2021)</b>		
<p>18.1 <u>Wasserwirtschaftlicher Begleitplan</u>  Die Abgabe einer Stellungnahme der LPA, Wasserwirtschaft, ist nicht möglich, da der wasserwirtschaftliche Begleitplan nicht komplett vorliegt.</p>	<p>Mittlerweile liegt das abgestimmte und überarbeitete Regenwasserkonzept vor. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden ein weiteres Mal zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.</p> <p><i>Für den B-Plan: berücksichtigen</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	<p>Berücksichtigen</p>

Aufgestellt: Lübeck, den 16.09.2021

Hansestadt Lübeck / Bereich Stadtplanung und Bauordnung / 5.610.4



ZEICHENERKLÄRUNG

I. FETSETZUNGEN
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNBVO)
Teilgebiete WA1-WA 15

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GR 0,3 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
bauweise, Baufolien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
offener Bauweise
nur Doppelhäuser zulässig
nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig

Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 Abs. 6 BauGB)
Fflächen für Gemeinbedarf
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Kindergarten/Kindertagesstätte

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinien
Verkehrsfächen mit besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich
Bereich für Fußgänger / Fahrräder / Außerplanmäßige / Feuerwehr
Anleger / Ver- und Entlastungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfägen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Fflächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
Abwasser
Abfall
Nobenswasser (Freihaltezone für Wasserabfluss bei Starkregen - Rinne)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Öffentliche Grünfläche
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung
OG 1 + Grünverbindung, Parkanlage, Retentionsfläche
Geh- und Radweg in öffentlichen Grünanlagen

Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 23 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Flächen zum Anpflanzen von Hecken (1 m breit)
Anpflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum (Beispiel)
Erhaltung von Einzelbäumen in Straßennah (Alee - Schlutuper Straße)

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen
Vorfahren für den passiven Schallschutz gem § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Isophone - Linie Vordreh 45 dB(A) nachts - siehe hierzu text. Festsetzung Nr. 10.1
Isophone - Linie Vordreh 45 dB(A) tags - siehe hierzu text. Festsetzung Nr. 10.2 u. 10.4
Isophone - Linie Vordreh 45 dB(A) tags - siehe hierzu text. Festsetzung Nr. 10.2 u. 10.4

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN
Geschätzter Landschaftsbestandteil "Lauerhofer Feld" gem § 21 Landesnaturschutzgesetz
Alle (geschätzte) Teil gem. § 25 Landesnaturschutzgesetz
Freizeitzone der Rottföhrenverbindungen - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr.

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
Akkade
Grundstücksgrenze in Aussicht genommen (Vorstab)
Benennung - Angaben in Meter
Nummerierung Baufelder
Asperpöppel/Kippöppel
Hohenzugspunkt
Künftig entfallende Einzelbaue
Künftig entfallender Bereich aus dem geschätzten Landschaftsbestandteil "Lauerhofer Feld"

IV. PLANGRUNDLAGE
Flurstücksgrenzen (vorhanden)
Künftig entfallende Flurstücksgrenzen
Flurstücken
Flurstücknummern
Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Die in der Planzeichnung als Notwasserfest festgesetzten Flächen sind dauerhaft herzurichten und soweit von Bebauung und Bewuchs freizuhalten, dass der Abfluss des Regenwassers nach Starkregen gewährleistet ist.

TEIL B - TEXT

PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA-1 bis WA-15 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNBVO unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNBVO)

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA-2, WA-3, WA-4, WA-5, WA-6, WA-7, WA-8, WA-9, WA-10, WA-11, WA-12, WA-13 und WA-15 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNBVO unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNBVO)
1.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA-2, WA-3, WA-4, WA-5, WA-6, WA-7, WA-8, WA-9, WA-10, WA-11, WA-12, WA-13 und WA-15 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNBVO unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNBVO)
1.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA-12, WA-13 und WA-14 sind Räume für freie Berufe nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNBVO)

1.5 Insonderheit wird die Nutzung Parkhaus festgesetzt, zulässig sind Park- und Stellplätze, Lageräume für das ausschließlich dem Quartier zugeordnete Postpost sowie mit der Nutzung verbundene Verwaltungs-, Büro- und Technikräume
1.6 Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung "Kirchliche Einrichtungen" sind Einrichtungen für seelsorgerische, soziale und kulturelle Zwecke zulässig
1.7 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" ist eine Kindertagesstätte sowie ausnahmsweise untergeordnete Einrichtungen für soziale und kulturelle Zwecke zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Innerhalb der Wohngebiete WA-1 bis WA-15 sowie des Sondergebietes und der Gemeinbedarffläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte/Kindertagesstätte" ist der Bau von Mehrfamilienhäusern zulässig (§ 15 Abs. 5 BauNBVO)
2.2 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA-12, WA-13 und WA-14 darf die GRZ für Grundstücke ohne Grenzabstand (Mittelhäuser) bis 0,5 betragen
2.3 Die Breite der einzelnen Reihenhaushäuser muss mindestens 6,0 m betragen (§ 17 (2) BauNBVO)
2.4 In den allgemeinen Wohngebieten - innerhalb des Planungsbereichs des Bebauungsplanes sind Nichtvollgeschosse als Staffelflächen oberhalb des obersten zulässigen Geschosses nur auf den folgenden Baufolien zulässig:
Im allgemeinen Wohngebiet WA-1 oberhalb der Gebäudehöhe drei Geschosse bis maximal 11 Vollgeschosse festgesetzt ist, ein zusätzliches Staffelflächen als Nichtvollgeschoss zulässig. Die Außenwände der Staffelflächen müssen an der Gebäudeseite um mindestens 2 m hinter der Außenwand des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten
In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA-3, WA-4 und WA-5 ist oberhalb der Gebäudehöhe drei Geschosse bis maximal 11 Vollgeschosse festgesetzt ist, ein zusätzliches Staffelflächen als Nichtvollgeschoss zulässig. Die Außenwände der Staffelflächen müssen an der Gebäudeseite um mindestens 2 m hinter der Außenwand des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten
In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA-2, WA-3, WA-4 und WA-5 ist oberhalb der Gebäudehöhe drei Geschosse bis maximal 11 Vollgeschosse festgesetzt ist, ein zusätzliches Staffelflächen als Nichtvollgeschoss zulässig. Die Außenwände der Staffelflächen müssen an der Gebäudeseite um mindestens 2 m hinter der Außenwand des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten
In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA-2, WA-3, WA-4 und WA-5 ist oberhalb der Gebäudehöhe drei Geschosse bis maximal 11 Vollgeschosse festgesetzt ist, ein zusätzliches Staffelflächen als Nichtvollgeschoss zulässig. Die Außenwände der Staffelflächen müssen an der Gebäudeseite um mindestens 2 m hinter der Außenwand des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten
In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA-2, WA-3, WA-4 und WA-5 ist oberhalb der Gebäudehöhe drei Geschosse bis maximal 11 Vollgeschosse festgesetzt ist, ein zusätzliches Staffelflächen als Nichtvollgeschoss zulässig. Die Außenwände der Staffelflächen müssen an der Gebäudeseite um mindestens 2 m hinter der Außenwand des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten
In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA-2, WA-3, WA-4 und WA-5 ist oberhalb der Gebäudehöhe drei Geschosse bis maximal 11 Vollgeschosse festgesetzt ist, ein zusätzliches Staffelflächen als Nichtvollgeschoss zulässig. Die Außenwände der Staffelflächen müssen an der Gebäudeseite um mindestens 2 m hinter der Außenwand des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten

3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA-1, WA-2, WA-3, WA-4, WA-5, WA-6, WA-7, WA-8, WA-9, WA-10, WA-11, WA-12, WA-13 und WA-14 sind Mittelabstellanlagen außerhalb der für Müllabstellplätze festgesetzten Flächen unzulässig
3.2 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA-2, WA-3, WA-4, WA-5, WA-6, WA-7, WA-8, WA-9, WA-10, WA-11 und WA-15 ist innerhalb der privaten Erhaltungsgärten je Garten (nur ein Gartenschuppen mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 15 m² Grundfläche zulässig)
3.3 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA-12, WA-13 und WA-14 ist innerhalb der privaten Erhaltungsgärten je Garten (nur ein Gartenschuppen mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 10 m² Grundfläche zulässig)

4. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
4.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA-12, WA-13 und WA-14 ist maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte bzw. Reihhaus zulässig
4.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA-2, WA-3, WA-4, WA-5, WA-6, WA-7, WA-8, WA-9, WA-10, WA-11 und WA-15 sind maximal zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte Reihhaus - zulässig

5. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen (§ 12 BauNBVO, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
5.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA-1, WA-3, WA-4, WA-5, sowie der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" und Stellplätze nur innerhalb der Quartiersgarage zulässig
5.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA-1, WA-3, WA-4, WA-5, WA-6, WA-7, WA-8, WA-9, WA-10, WA-12, WA-13 und WA-14 sind Stellplätze nur innerhalb der zugeordneten Sammelstellplatzanlage zulässig
5.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA-2, WA-4, WA-7, WA-11 und WA-15 ist maximal ein Stellplatz je Doppelhaushälfte auf dem Grundstück zulässig
5.4 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Quartiersgarage dürfen nur Stellplätze und Parkflächen untergebracht werden, die im Zusammenhang mit den im gesamten Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen stehen sowie ausnahmsweise Stellplätze für die geparkten Zyklen für Hockeistadien und Pallastennis und die Sportplatzung auf den Grundstücken Schlutuper Straße 35 und 37

6. Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen
6.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete mit der Bezeichnung WA-2, WA-6, WA-7, WA-11 und WA-15 ist je Grundstück nur eine Zufahrt in einer Breite von max. 1,2 m zulässig. Von einer Dachbegrenzung kann in den Bereichen, die der Bezeichnung, Be- und Entladung dienen, abgesehen werden (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
7. Anzahl von Pkw- und Fahrräderstellplätzen
7.1 Der Stellplatznachweis erfolgt gemäß folgender Vorgabe:

Table with 2 columns: Gebäude, Anzahl Stellplätze. Rows include: Einfamilienhäuser, Doppelhaushälfte, Mehrfamilienhäuser, etc.

(Hinweis: Für alle anderen Nutzungen wird der erforderliche Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder im Baugenehmigungsverfahren nach den üblicherweise für die betreffende Nutzung verwendeten Richtwerten ermittelt.)

7.2 Der Stellplatznachweis für Fahrräder erfolgt gemäß folgender Vorgabe:

Table with 2 columns: Gebäude, Anzahl Stellplätze. Rows include: Einfamilienhäuser, Doppelhaushälfte, Mehrfamilienhäuser, etc.

(Hinweis: Für alle anderen Nutzungen wird der erforderliche Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder im Baugenehmigungsverfahren nach den üblicherweise für die betreffende Nutzung verwendeten Richtwerten ermittelt.)

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)
11.1 Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht der Bezeichnung GFL mit einem Gehrecht und einem Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der anliegenden Grundstücke zu belasten

12. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
12.1 Anstelle von Gemeinschaftsanlagen können auch überdachte Gemeinschaftsanlagen als Carports errichtet werden. Dies betrifft jeweils nur die gesamte Anlage

12.2 Die Flächen G-Fläche sind Gemeinschaftsanlagen nur für unterirdische Abfall- und Wertstoffbehälter. Aufwands dieser Flächen sind in den Wohngebieten mit der Bezeichnung WA-1, WA-3, WA-4, WA-5, WA-6, WA-7, WA-8, WA-9, WA-10, WA-12, WA-13 und WA-14 Aufwandsflächen für Müll- und Wertstoffbehälter unzulässig

13. Energieversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)
13.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ... Dachflächen der Gebäude - mindestens zu 60% mit Photovoltaik durch festgesetzte Bäume
13.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ... Dachflächen der Gebäude - mindestens zu 60% mit Photovoltaik durch festgesetzte Bäume

14. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
14.1 Durch eine geeignete Grundrissgestaltung sind die Außenräume der allgemeinen Wohngebiete innerhalb des Bereiches zwischen der Schlutuper Straße und der in der Planzeichnung dargestellten Isophone-Linie mit Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags / und 45 dB(A) nachts den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wo dies durch die Gebäudestruktur nicht möglich ist, sind vorrangig die Schallschirme den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/Schlärfäche in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind dabei wie Schallschirme zu betrachten
Für Außenräume sowie Wohn- und Schlärfäche, die nicht an einer lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert werden können, sind folgende bauliche Maßnahmen an der Gebäudehülle zu treffen:

Die Luftschalldämmung von Außenräumen ist nach Gleichung 8 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Baufeststellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenparameter gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in Anlage 4a für schutzbedürftige Räume und in Anlage 4b für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festzusetzen
Schlärfäche dem Außenbereich mit einer Luftschalldämmung auszustatten werden müssen, sind mit schalldämmenden Techn. geeigneten Masseschichten versehen kann, nach dem allgemeinen anerkannten Regeln der Technik
Von der Festsatzung kann abgesehen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfalles ermittelt wird, dass aus der tabellarischen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren

14.2 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA-1, WA-4 und WA-5 ist an den gekennzeichneten Fassaden mit Überschreitung des Richtwertes der TA-Lärm von 40 dB(A) nachts durch eine geeignete Grundrissgestaltung sicherzustellen, dass dort keine Schlärfäche angeordnet werden. Schlärfäche sind somit nur an den lärmabgewandten Gebäudeseiten zulässig. Sollte eine Anordnung aller Außenräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Seiten nicht möglich sein, ist ausnahmsweise zur Sicherung des Schallschutzes vergaste Vorläufe vor den Fenstern der Schlärfäche auszuführen
14.3 Die Außenfassaden innerhalb des Sondergebietes mit der Bezeichnung Quartiersgarage sind als Schallschutzwand zu den südlich und westlich gelegenen Wohngebieten mit einer mindestens zu 60% geschlossenen Fassade in Verbindung zu versehen. Außerdem ist das Gebäude der Quartiersgarage zu überdecken

15. Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
15.1 Auf den Baugrundstücken innerhalb der allgemeinen Wohngebiete mit der Bezeichnung WA-1, WA-3, WA-4, WA-5, WA-6, WA-8 und WA-10 ist je angrenzende 400 m² Grundfläche zu legen ein Grundstück abzüglich der zulässigen Bebauung ein Laubbäum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzliste Obstgehölze, Vogelkirsche, Kirschlorbeer, Hartriegel oder Buche)
15.2 Innerhalb des Planungsbereichs sind an der Schlutuper Straße mindestens 16 Altbäume (Tilia Cordata) mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten

15.3 Im Straßenraum der gepflanzten Ringstraße sind mindestens 17 großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten
15.4 Auf der Platfläche östlich der St. Philippus Kirche sind mindestens drei Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten
15.5 An der nördlichen Grundstücksgrenze der allgemeinen Wohngebiete WA-6 und WA-15 ist eine min. 1,20 m hohe Hecke aus heimischen Laubbäumen zu pflanzen und zu erhalten
15.6 Die gemeinschaftlichen Stellplatzanlagen sind auf mind. 1,20 m hohen Hecken aus heimischen Laubbäumen einzufassen. Für Zufahrten und Zugänge darf die Hecke auf mind. 4 m Länge unterbrochen werden. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten
15.7 Die Müllabstellplätze sind an mind. 3 Stellen von mind. 1,20 m hohen Hecken aus heimischen Laubbäumen einzufassen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten

15.8 In den allgemeinen Wohngebieten WA-1, WA-2, WA-3, WA-4, WA-7, WA-11, WA-12, WA-13 und der Gemeinbedarffläche Kindertagesstätte sind Dachflächen des jeweils obersten Geschosses als Retentionsgründächer auszubilden und mit einem min. 8 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht und einem künstlichen Stauraum für Regenwasser zu versehen und mittels zu begrünen. Die Aufbaubewertung darf max. 0,5 betragen. Von einer Dachbegrenzung kann in den Bereichen, die der Bezeichnung, Be- und Entladung dienen, abgesehen werden (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
15.9 In den allgemeinen Wohngebieten WA-5, WA-6, WA-10, WA-14, WA-15 und im Sondergebiet Quartiersgarage sind Dachflächen des jeweils obersten Geschosses als Retentionsgründächer auszubilden und mit einem min. 8 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht und einem künstlichen Stauraum für Regenwasser zu versehen und mittels zu begrünen. Die Aufbaubewertung darf max. 0,5 betragen. Von einer Dachbegrenzung kann in den Bereichen, die der Bezeichnung, Be- und Entladung dienen, abgesehen werden (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
15.10 Die Wände der Quartiersgarage sind an mind. zwei Seiten durch geeignete Bepflanzung zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB
Gebäudegestaltung und Dachaufbauten
1.1 Die Hausfassaden innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind in hellen Farben des Farbspektrums rotbraun bis gelb und weiß grau auszuführen

Einzelplanung
2.1 Einrichtungen im Planungsbereich dürfen max. eine Höhe von 1,50 m aufweisen und müssen als Hecken aus heimischen Laubbäumen ausgeführt werden, an deren Innenseite ein Absenkboden errichtet werden muss
2.2 Der Stellplatznachweis für Fahrräder erfolgt gemäß folgender Vorgabe:

Table with 2 columns: Gebäude, Anzahl Stellplätze. Rows include: Einfamilienhäuser, Doppelhaushälfte, Mehrfamilienhäuser, etc.

(Hinweis: Für alle anderen Nutzungen wird der erforderliche Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder im Baugenehmigungsverfahren nach den üblicherweise für die betreffende Nutzung verwendeten Richtwerten ermittelt.)

7.2 Der Stellplatznachweis für Fahrräder erfolgt gemäß folgender Vorgabe:

Table with 2 columns: Gebäude, Anzahl Stellplätze. Rows include: Einfamilienhäuser, Doppelhaushälfte, Mehrfamilienhäuser, etc.

(Hinweis: Für alle anderen Nutzungen wird der erforderliche Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder im Baugenehmigungsverfahren nach den üblicherweise für die betreffende Nutzung verwendeten Richtwerten ermittelt.)

VERFAHRENSVERMERKE
1. Aufgabengruppe des Baugenehmigungsverfahrens des Baugenehmigungsverfahrens der Hansestadt Lübeck vom 00.00.2000. Die ursprüngliche Bekanntmachung der Aufgabengruppe ist durch Absatz 4 in der Lübecker Nachrichten am 00.00.0000 ersatz.
2. Die inhaltliche Bestimmung der Öffentlichkeit ist durch Absatz 4 in der Lübecker Nachrichten am 00.00.0000 ersatz.
3. Die Behörde sind sonstige Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) BauGB am 00.00.0000 unterbreitet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bauausschuss hat am 00.00.0000 den Entwurf des Bebauungsplanes (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung (Teil C) der Bebauungsplanung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung (Teil C) der Bebauungsplanung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 00.00.0000 nach § 3 (2) BauGB öffentlich bekanntgegeben.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass die Bebauungsplanung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung (Teil C) der Bebauungsplanung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 00.00.0000 nach § 3 (2) BauGB öffentlich bekanntgegeben werden können, wurde gemäß § 4 (1) BauGB am 00.00.0000 unterbreitet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
5. Die Behörde sind sonstige Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) BauGB am 00.00.0000 unterbreitet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
6. Die Bürgerhaushalt hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am 00.00.0000 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
7. Die Bürgerhaushalt hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am 00.00.0000 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Bürgerhaushalt hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am 00.00.0000 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Bürgerhaushalt hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am 00.00.0000 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
10. Auftragsklärung
Die Bebauungsplanung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekannt zu machen.
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerhaushalt und die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am 00.00.0000 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK
BEBAUUNGSPLAN 07.32.00
SCHLUTUPER STRASSE / LAUERHOFER FELD
ENTWURF
Hansestadt LÜBECK
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Bereich 610 - Stadtplanung | Bauordnung
04.10.2021 / Ley / Stadt

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



## ZEICHENERKLÄRUNG

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

### I. FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauVO)
- WA1** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVO)
  - Teilgebiete WA1 - WA 15
  - SO1** Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung (§ 11 BauVO)
  - SO - Quartiersgarage (Parkhaus)

- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)
- GRZ 0,3** Grundflächenzahl
  - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauVO)
- o offene Bauweise
  - △ nur Doppelhäuser zulässig
  - △ nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig
  - Baulinie
  - Baugrenze

- Flächen für Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Gemeinbedarf
  - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Kindergarten/Kindertagesstätte

- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - Bereich für Fußgänger / Fahrräder / Außengastronomie / Feuerwehr Anlieger / Ver- und Entsorgungsträger
  - Einfahrtsbereich
  - Geh- und Radwege in Wohngebieten (öffentlich)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
  - Elektrizität
  - Abwasser
  - Abfall

- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
  - Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung
  - ÖG 1 - Grünverbund, Parkanlage, Retentionsfläche
  - Geh- und Radweg in öffentlichen Grünanlagen
  - Private Grünfläche

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Flächen zum Anpflanzen von Hecken (1 m breit)
  - Anpflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum (Beispiel)
  - Erhaltung von Einzelbäumen im Straßenraum (Allee - Schlutuper Straße)

- Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz** (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen**
- Vorkehrungen für den passiven Schallschutz gem § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Isophonie - Lärm Verkehr 45 dB(A) nachts - siehe hierzu textl. Festsetzung Nr. 10.1
  - Bereich für Lärmschutzvorkehrungen (Gewerbelärm) an Gebäuden - siehe hierzu textl. Festsetzung Nr. 10.2 u. 10.4
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - St / GSt Stellplätze / Gemeinschaftsanlagen - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 2.1
  - GMU Gemeinschafts-Müllensorgungsanlage - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 2.1
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - nach Art oder Maß
  - Mit Geh-(G), Fahr-(F) und / oder Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - G-F-L 1 Geh-Fahr- und/oder Leitungsrechte - G / G-F-L / G-F-L 2 - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr.

- II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN**
- Geschützter Landschaftsbestandteil "Lauerhofer Feld" gem. § 21 Landesnaturschutzgesetz
  - Allee (geschützter Teil) gem. § 25 Landesnaturschutzgesetz
  - Fresnelzone der Richtfunkverbindungen

- III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- Grundstücksgrenze in Aussicht genommen (Vorschlag)
  - Bemessung - Angaben in Meter
  - Nummerierung Baufelder
  - POLLER Abstreppkippfalle
  - Höhenbezugspunkt
  - künftig entfallende Einzelbäume
  - künftig entfallender Bereich aus dem geschützten Landschaftsbestandteil "Lauerhofer Feld"

- IV. PLANGRUNDLAGE**
- Flurstücksgrenzen (vorhanden)
  - künftig entfallende Flurstücksgrenze
  - vorhandene Bebauung
  - Flurstücksummern
  - vorhandene Bäume - Bestand

M 1:2000

G:\150-CAD-Architektur\Bau\ANNO\07-32-00-CAD\07-32-00-Plan-Zeichner-Planzeichnung-Lageplan-A3

**Bebauungsplan 07.32.00**  
**- Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld -**  
**TEIL B - Text**

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

**Stand: 15.09.2021**

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA-1 bis WA-15 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO unzulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA-1 bis WA-15 sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.
- 1.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA-2, WA-6, WA-7, WA-8, WA-9, WA-10, WA-11, WA-12, WA-13, WA-14 und WA-15 sind Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA-12, WA-13 und WA-14 sind Räume für freie Berufe nur ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.5 Im sonstigen Sondergebiet wird die Nutzung Parkhaus festgesetzt, zulässig sind Park- und Stellplätze, Lagerräume für das ausschließlich dem Quartier zugeordnete Postdepot sowie mit der Nutzung verbundene Verwaltungs-, Büro- und Technikräume.
- 1.6 Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchliche Einrichtungen“ sind Einrichtungen für seelsorgerische, soziale und kulturelle Zwecke zulässig.
- 1.7 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte ist eine Kindertagesstätte sowie ausnahmsweise untergeordnet Einrichtungen für soziale und kulturelle Zwecke zulässig.
- 1.8 In der öffentlichen Grünanlage mit der Bezeichnung ÖG 1 sind auch Anlagen zur Regenwasserbeseitigung zulässig

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

- 2.1 Innerhalb der Wohngebiete WA-1 bis WA-15 sowie des Sondergebietes und der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten/Kindertagesstätte ist der Bau von Kellergeschossen nicht zulässig. (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- 2.2 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA-12, WA-13 und WA-14 darf die GRZ für Grundstücke ohne Grenzabstand (Mittelhaustypen) bis 0,5 betragen. Die Breite der einzelnen Reihenhäuser muss mindestens 6,0 m betragen. (§17 (2) BauNVO)
- 2.3 In den allgemeinen Wohngebieten sind Nichtvollgeschosse als Staffelgeschosse oberhalb des obersten zulässigen Geschosses nur auf den folgenden Bauflächen zulässig:  
Im allgemeinen Wohngebiet WA-1 ist oberhalb der Gebäude(teile) deren Geschosshöhe auf maximal III Vollgeschosse festgesetzt ist, ein zusätzliches Staffelgeschoss als Nicht-

vollgeschoss zulässig. Die Außenwände der Staffelgeschosse müssen an der Gebäudelängsseite um mindestens 2 m hinter der Außenwand des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten.

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

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

In den allgemeinen Wohngebieten WA-2, WA-7 und WA-11 ist oberhalb des maximal zulässigen Vollgeschosses, ein zusätzliches Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss zulässig. Die Außenwände der Staffelgeschosse müssen nach Süden um mindestens 2 m hinter der Außenwand des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten.

Auf allen anderen Bauflächen sind Nichtvollgeschosse unzulässig.

(§ 18 BauNVO)

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

### **3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

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

- 3.2 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA-2, WA-6, WA-7, WA-11 und WA-15 ist innerhalb der privaten Erholungsgärten je Garten (nur) ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 15 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.

- 3.3 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA-12, WA-13 und WA-14 ist innerhalb der privaten Erholungsgärten je Garten (nur) ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 10 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.

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

- 4.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA-12, WA-13 und WA-14 ist maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte bzw. Reihenhaus zulässig.

- 4.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA-2, WA-6, WA-7, WA-8, WA-9, WA-10, WA-11 und WA-15 sind maximal zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte/ Reihenhaus zulässig.

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

- 5.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA-1, WA-3, WA-4, WA-5, sowie der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte sind Stellplätze nur innerhalb der Quartiersgarage zulässig.

- 5.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA-8, WA-9, WA-10, WA-12, WA-13 und WA-14 sind Stellplätze nur innerhalb der zugeordneten Sammelstellplatzanlage zulässig.

- 5.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA-2, WA-6, WA-7, WA-11 und WA-15 ist maximal ein Stellplatz je Doppelhaushälfte auf dem Grundstück zulässig.
- 5.4 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Quartiersgarage dürfen nur Stellplätze und Parkplätze untergebracht werden, die im Zusammenhang mit den im gesamten Bebauungsplangebiet zulässigen Nutzungen stehen sowie ausnahmsweise Stellplätze für das geplante Zentrum für Hospizarbeit und Palliativzentrum und die Sportnutzung auf den Grundstücken Schlutuper Straße 35 und 37.

## 6. Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen

- 6.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete mit der Bezeichnung WA- 2, WA-6, WA-7, WA-11 und WA-15 ist je Grundstück nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 3,5 m zulässig.

## 7. Anzahl von Pkw- und Fahrräderabstellplätzen

- 7.1 Der Stellplatznachweis erfolgt gemäß folgender Vorgabe:

Gebäude	Anzahl Stellplätze
Einfamilienhäuser	
Doppelhaus /Reihenhaus	1 St
Mehrfamilienhäuser	
unter 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche	0,5 St
ab 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche	0,7 St
ab 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1 St

(Für alle anderen Nutzungen wird der erforderliche Stellplatzbedarf im Baugenehmigungsverfahren nach den üblicherweise für die betreffende Nutzung verwendeten Richtwerten ermittelt.)

- 7.2 Der Stellplatznachweis für Fahrräder erfolgt gemäß folgender Vorgabe:

Gebäude	Anzahl Stellplätze
Einfamilienhäuser	
Doppelhaus /Reihenhaus	kein Nachweis erforderlich
Mehrfamilienhäuser	
1-2 Zimmer je WE	1 FSt
3-4 Zimmer je WE	2 FSt
ab 5 Zimmer je WE	3 FSt

(Hinweis: Für alle anderen Nutzungen wird der erforderliche Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder im Baugenehmigungsverfahren nach den üblicherweise für die betreffende Nutzung verwendeten Richtwerten ermittelt.)

- 7.3 Fahrradabstellplätze für Bewohner:innen und Mitarbeiter:innen sind an verschließbaren und komfortabel erreichbaren Orten herzustellen, ebenerdig, über einen Aufzug, über eine Rampe oder über eine ausreichend breite Treppe mit angemessener Steigung und Schieberinne erreichbar, mit ausreichender Beleuchtung über Bewegungsmelder und ohne selbstschließende Türen (bzw. Verschließen nur mit zeitlicher Verzögerung). Fahrradabstellplätze für Besucher:innen sind frei zugänglich und möglichst in der Nähe der Hauseingänge vorzusehen.

## 8. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14)

- 8.1 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA-1, WA-3, WA-4, WA-5 ist das

- auf Dachflächen, Terrassen-, Stellplatz- und Wegeflächen sowie auf untergeordneten Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken in Rigolen zurückzuhalten und zu versickern. Für die Bemessung der Entwässerungsanlagen ist gemäß den Empfehlungen des Arbeitsblattes DWA-A 138 (Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) das fünfjährige Regenereignis heranzuziehen.
- 8.2 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA-2, WA-7 und WA-11 sowie auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kita ist das auf Dachflächen, Terrassen-, Stellplatz- und Wegeflächen sowie auf untergeordneten Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken in Mulden und/oder Rigolen zurückzuhalten und zu versickern. Für die Bemessung der Entwässerungsanlagen ist gemäß den Empfehlungen des Arbeitsblattes DWA-A 138 (Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) das fünfjährige Regenereignis heranzuziehen.
- 8.3 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA-8, WA-9, WA-10, WA-12, WA-13, WA-14 ist das auf Dachflächen, Terrassen-, Stellplatz- und Wegeflächen sowie auf untergeordneten Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser in Rigolen unterhalb der jeweils zugeordneten Sammelstellplatzanlage zurückzuhalten und zu versickern. Für die Bemessung der Entwässerungsanlagen ist gemäß den Empfehlungen des Arbeitsblattes DWA-A 138 (Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) das fünfjährige Regenereignis heranzuziehen.
- 8.4 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA-6 und WA-15 ist das auf Dachflächen, Terrassen-, Stellplatz- und Wegeflächen sowie auf untergeordneten Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu sammeln und in einer Mulde im Grünstreifen nördlich des Grundstückes zurückzuhalten bzw. zu versickern. Für die Bemessung der Entwässerungsanlagen ist gemäß den Empfehlungen des Arbeitsblattes DWA-A 138 (Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) das fünfjährige Regenereignis heranzuziehen.
- 8.5 Im Sondergebiet mit der Bezeichnung Quartiersgarage ist das auf Dachflächen, Stellplatz- und Wegeflächen sowie auf untergeordneten Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu sammeln und in einer Mulde im Grünstreifen nördlich des Grundstückes zurückzuhalten bzw. zu versickern. Für die Bemessung der Entwässerungsanlagen ist gemäß den Empfehlungen des Arbeitsblattes DWA-A 138 (Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) das fünfjährige Regenereignis heranzuziehen.
- 8.6 Das auf den Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anfallende Niederschlagswasser ist in den straßenbegleitenden Retentionstiefbeeten und Rinnen aufzufangen, der mittigen Grünfläche zu zuführen und in Mulden zu versickern. Für die Bemessung der Entwässerungsanlagen ist gemäß den Empfehlungen des Arbeitsblattes DWA-A 138 (Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) das zehnjährige Regenereignis heranzuziehen.
- 8.7 In den allgemeinen Wohngebieten WA-1, WA 2, WA-3, WA-4, WA-7, WA-8, WA-9, WA-11, WA-12, WA-13 und der Gemeinbedarfsfläche Kindergarten/ Kindertagestätte sind die Dachflächen zur Zurückhaltung von Regenwasser als Retentionsflächen auszubilden. Der Abflussbeiwert darf max. 0,5 betragen.
- 8.8 In den allgemeinen Wohngebieten WA- 5, WA-6, WA-10, WA-14, WA-15 und im Sonderge-

biet Quartiersgarage sind die Dachflächen zur Zurückhaltung von Regenwasser als Retentionsflächen auszubilden. Der Abflussbeiwert darf max. 0,2 betragen.

## **9. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB)**

9.1 Die in der Planzeichnung als Notwasserwege festgesetzten Flächen sind dauerhaft herzurichten und soweit von Bebauung und Bewuchs freizuhalten, dass der Abfluss des Regenwassers nach Starkregen gewährleistet ist.

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

10.1 Die Ausgleichsfläche an der Grinau aus dem Kompensationspool der Hansestadt Lübeck mit dem Entwicklungszielen mesophiles Extensivgrünland, Sukzession und Gehölz in der Gemarkung Niendorf Moorgarten, Flur 4, Flurstück 10, 44/11 und 79 tlw. und Flur 5, Flurstücke 8/1, 41 und 45 tlw. wird dem geplanten Wohnquartier insgesamt zugeordnet.

10.2 Oberirdische Park- und Stellplätze sowie die Zuwegungen auf den Baugrundstücken sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Verguss von Fugen, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

10.3 Zur Aufnahme von Regenwasser, zur Begrünung und Gliederung sind innerhalb der Verkehrsfläche auf 50 m Länge mind. ein Retentionstiefbeet vorzusehen. Die Tiefbeete sind so anzulegen, dass ein Befahren nicht möglich ist.

## **11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr.21)**

11.1 Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Bezeichnung GFL ist mit einem Gehrecht und einem Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der anliegenden Grundstücke zu belasten.

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

12.1 Anstelle von Gemeinschaftsstellplätzen können auch überdachte Gemeinschaftsstellplätze als Carports errichtet werden. Dies betrifft jeweils nur die gesamte Anlage.

12.2 Die Flächen G-Abfall sind Gemeinschaftsaufstellflächen nur für unterirdische Abfall- und Wertstoffbehälter. Außerhalb dieser Fläche sind in den Wohngebieten mit der Bezeichnung WA-1, WA-3, WA-4, WA-5, WA-8, WA-9, WA-10, WA-12, WA-13 und WA-14 Aufstellflächen für Müll- und Wertstoffbehälter unzulässig.

## **13. Energieversorgung (§ 9 Abs.1 Nr. 23 b BauGB)**

13.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dachflächen der Gebäude mindestens zu 60% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie auszustatten. Ausgenommen davon sind erheblich beschattete Dachflächen durch festgesetzte Bäume.

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

14.1 Durch eine geeignete Grundrissgestaltung sind die Aufenthaltsräume der allgemeinen Wohngebiete innerhalb des Bereiches zwischen der Schlutuper Straße und der in der Planzeichnung dargestellten Isophone-Linie mit Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags / und 45 dB(A) nachts den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu-

zuordnen. Wo dies durch die Gebäudestruktur nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind dabei wie Schlafräume zu betrachten.

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

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

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

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

- 14.2 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA-1, WA-4 und WA-5 ist an den gekennzeichneten Fassaden mit Überschreitungen des Richtwertes der TA-Lärm von 40 dB(A) nachts durch eine geeignete Grundrissgestaltung sicherzustellen, dass dort keine Schlafräume angeordnet werden. Schlafräume sind somit nur an den lärmabgewandten Gebäudeseiten zulässig. Sollte eine Anordnung aller Aufenthaltsräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Seiten nicht möglich sein, sind ausnahmsweise zur Sicherung des Schutzanspruches verglaste Vorbauten vor den Fenstern der Schlafräume auszuführen.
- 14.3 Die Außenfassaden innerhalb des Sondergebietes mit der Bezeichnung Quartiersgarage sind aus Schallschutzgründen zu den südlich und westlich gelegenen Wohngebäuden mit einer mindestens zu 60 % geschlossenen flächigen Verkleidung zu versehen. Außerdem ist das Gebäude der Quartiersgarage zu überdachen.

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

- 15.1 Auf den Baugrundstücken innerhalb der allgemeinen Wohngebiete mit der Bezeichnung WA-1, WA-3, WA-4, WA-5, WA-8, WA-9 und WA-10 ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Gartenfläche (zu Grunde zu legen ist die Grundstückfläche abzüglich der zulässigen Bebauung) ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (*Pflanzenliste Obstgehölze; Vogelkirsche, Knorpelkirsche, Herzkirsche oder Baumhasel*).
- 15.2 Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind an der Schlutuper Straße mindesten 16 Allee-bäume (*Tilia Cordata*) mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 15.3 Im Straßenraum der geplanten Ringstraße sind mindestens 17 großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.

- 15.4 Auf der Platzfläche östlich der St. Philippus Kirche sind mindestens drei Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 15.5 An der nördlichen Grundstücksgrenze der allgemeinen Wohngebiete WA-6 und WA-15 ist eine min. 1,20 m hohe Hecke aus heimischen Laubhölzern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 15.6 Die gemeinschaftlichen Stellplatzanlagen sind von mind. 1,20 m hohen Hecken aus heimischen Laubgehölzen einzufassen. Für Zufahrten und Zugänge darf die Hecke auf maximal 4 m Länge unterbrochen werden. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
- 15.7 Die Müllsammelplätze sind an mind. 3 Seiten von mind. 1,20 m hohen Hecken aus heimischen Laubhölzern einzufassen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
- 15.8 In den allgemeinen Wohngebieten WA-1, WA 2, WA-3, WA-4, WA-7, WA-8, WA-9, WA-11, WA-12, WA-13 und der Gemeinbedarfsfläche Kindergarten/ Kindertagesstätte sind Dachflächen des jeweils obersten Geschosses als Retentionsgründächer auszubilden und mit einem min. 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau und einem künstlichen Stauraum für Regenwasser zu versehen und extensiv zu begrünen. Der Abflussbeiwert darf max. 0,5 betragen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen, die der Belichtung, Be- und Entlüftung dienen, abgesehen werden. (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)
- 15.9 In den allgemeinen Wohngebieten WA- 5, WA-6 WA-10, WA-14, WA-15 und im Sondergebiet Quartiersgarage sind Dachflächen des jeweils obersten Geschosses als Retentionsgründächer auszubilden und mit einem min. 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau und einem künstlichen Stauraum für Regenwasser zu versehen und extensiv zu begrünen. Der Abflussbeiwert darf max. 0,2 betragen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen, die der Belichtung, Be- und Entlüftung dienen, abgesehen werden. (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)
- 15.10 Die Wandflächen der Quartiersgarage sind an mind. zwei Seiten durch geeignete Bepflanzung zu begrünen. Die Begrünung ist verpflichtend für die der Wohnbebauung zugewandten Gebäudelängsseite vorzusehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

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

### **1. Gebäudegestaltung und Dachaufbauten**

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

### **2. Einzäunung**

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

### **3. Werbeanlagen/ Warenautomaten**

- 3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 3.2 Werbeanlagen sind zum öffentlichen Raum hin nach Lage, Größe, Form und Material so zu wählen, dass die architektonische Gestaltung der Fassaden ergänzt wird.

- 3.3 Werbeanlagen dürfen nur soweit in Erscheinung treten, dass das Straßenbild nicht gestört wird.
- 3.4 Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist so auszuführen, dass sie sich dem Umgebungslicht (öffentliche Beleuchtung) nach ihrer Beleuchtungsstärke unterordnet.
- 3.5 Warenautomaten sind ausnahmsweise nur innerhalb des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA-1 und im Sondergebiet zulässig.

### III. HINWEISE

- A Bauzeitenregelung Naturschutz  
Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchgeführt werden.
- B Bauzeitenregelung Fledermäuse  
Zum Schutz von Fledermäusen der Gebäude und Gehölze werden der Abriss der Gebäude sowie alle Fäll- und Rodungsarbeiten in der Zeit vom 01.12. bis 29.02. durchgeführt.
- C Bauzeitenregelung Brutvögel  
Zum Schutz von Brutvögeln der Gebäude und Gehölze werden der Abriss der Gebäude sowie alle Fäll- und Rodungsarbeiten in der Zeit vom 01.09. bis 29.02. vorgenommen. Ist ein Abriss innerhalb der Brutzeit vorgesehen, kann kurz vorher eine Kontrolle auf einen Brutvogelbesatz durchgeführt werden. Sind keine besetzten Nester vorhanden, ist ein Abriss auch in dieser Zeit zulässig.
- D Bauzeitenregelung Offenlandbrüter  
Bauarbeiten im Bereich der Ruderalflächen/Brachen werden außerhalb der Brutzeit der Offenlandbrüter durchgeführt, d.h. zwischen Ende August und Mitte März. Während der Brutzeit sind Eingriffe nur dann zulässig, wenn kurz vor Beginn der Bauarbeiten durch eine Fachperson ein Brutvorkommen ausgeschlossen werden konnte.
- E Mutterboden  
Die anfallenden Mengen an Erdaushub sind sowohl in der Planung als auch in der Ausführung grundsätzlich nach Mutterboden bzw. nach Unterboden (Baugrubenaushub) zu trennen und zu beurteilen. Dabei ist das Vernichtungsverbot von Mutterboden gem. § 202 BauGB, verbunden mit der gesetzlichen Pflicht zum Schutz des Mutterbodens (BBodSchG § 1), zu beachten.
- F Bodenbeschaffenheit  
Wenn bei der Durchführung der Maßnahme Boden vorgefunden wird, der durch seine Beschaffenheit (z. B. Fremdbestandteile, Ölverunreinigungen, Verfärbungen, auffälliger Geruch) eine schädliche Bodenveränderung oder einen Altlastenverdacht vermuten lässt, ist der Bereich Umwelt-, Natur und Verbraucherschutz, untere Bodenschutzbehörde, Tel.: 0451 122-3969 umgehend zu informieren (LBodSchG § 2).
- G Bodenverdichtung  
Bodenverdichtungen sind während der Bauarbeiten auf ein Minimum zu beschränken (BBodSchG § 4). Nach Beendigung der Arbeiten sind die natürlichen Bodenfunktionen der vorübergehend genutzten Flächen (z. B. Lager- und Baustelleneinrichtungen) wiederherzustellen.

- H Richtfunktrasse  
Über den Plangeltungsbereich verläuft eine Richtfunktrasse. Die Platzierung von Baukränen, die in die Fresnelzone von > 15,0 m über Gelände hineinreichen ist mit der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG abzustimmen.
- I Archäologie  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Eingriffen in den Boden ist die obere Denkmalschutzbehörde (Abt. Archäologie) frühzeitig über den beabsichtigten Beginn der Erdarbeiten zu informieren. Funde sind gemäß § 15 des Denkmalschutzgesetzes umgehend zu melden.
- J Baulärm  
Grundsätzlich sollen im Rahmen von Bauarbeiten folgende Lärmschutzaspekte berücksichtigt werden, um die Lärmbelästigung möglichst gering zu halten: Frühzeitige Zusammenarbeit aller am Bau Beteiligten in Fragen der Baulärmbekämpfung, Berücksichtigung der Lärmschutzauflagen in Ausschreibung und Angebot, Einsatz von fortschrittlichen lärmarmen Bauverfahren und -maschinen, Berücksichtigung des Immissionsrichtwertes für das betroffene Gebiet bei der Gestaltung des Bauablaufes, Zusammenlegen lärmintensiver Arbeiten mit anschließenden ausreichend langen Lärmpausen, Information der Nachbarschaft und der Aufsichtsbehörden über unvermeidbaren, ungewöhnlich hohen Lärm, Einsatz von lärmarmen Baumaschinen in besonders schutzbedürftigen Gebieten und bei nächtlichem Betrieb.

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

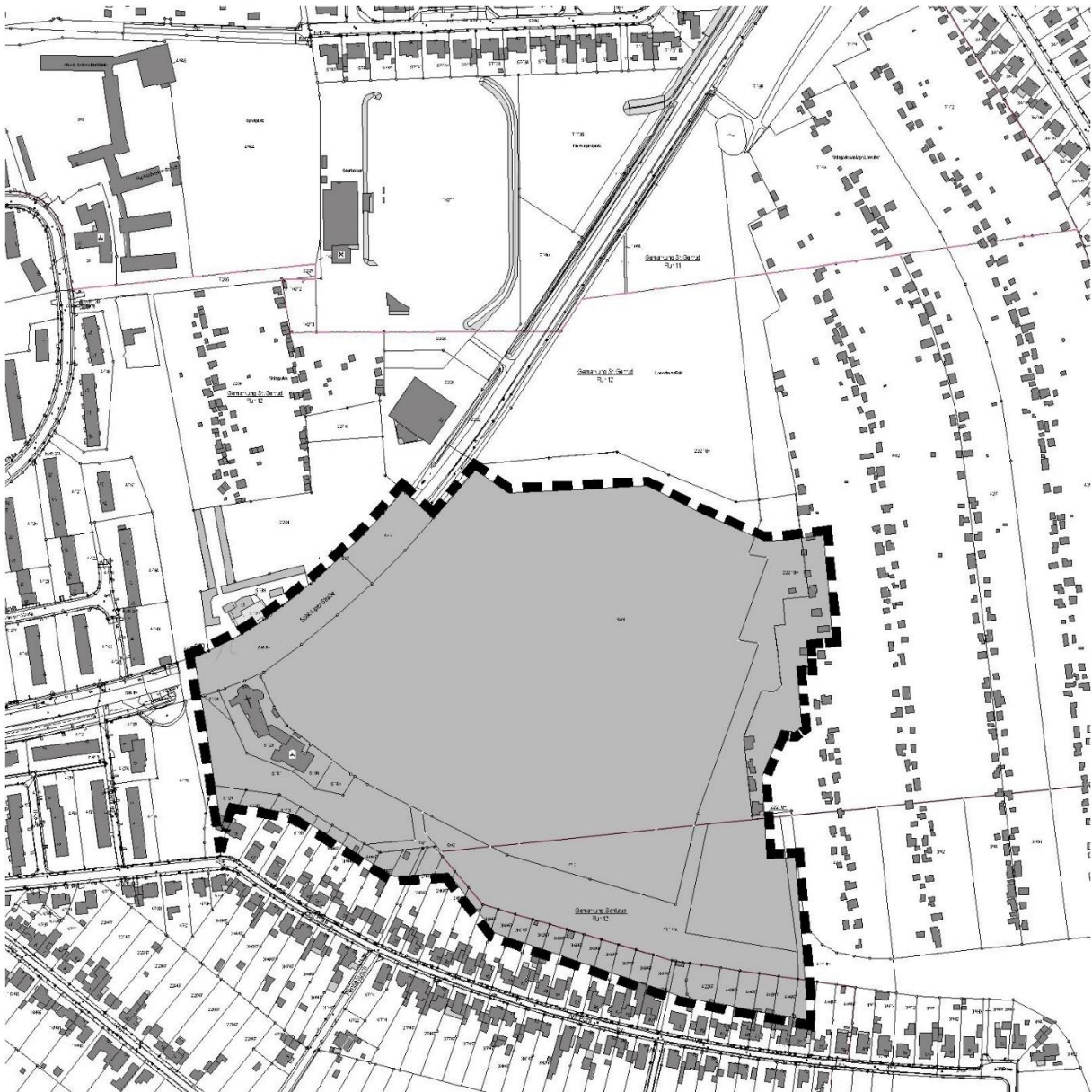
# BEGRÜNDUNG

zum

## Bebauungsplan 07.32.00 – Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld –

Entwurf zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung  
und  
zur erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Fassung vom 05.10.2021



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

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	5
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	5
1.4	Aufstellungsbeschluss	5
2.	Ausgangssituation	6
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	6
2.2	Natur und Umwelt	7
2.3	Bisheriges Planungsrecht	10
3.	Übergeordnete Planungen	10
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	10
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	11
3.3	Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck	11
3.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	11
3.5	Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030	11
3.6	Wohnungsmarktkonzept 2013 / Wohnungsmarktbericht 2017	11
3.7	Stadtentwicklung	12
3.8	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept	13
4.	Ziele und Zwecke der Planung	13
4.1	Städtebauliches Entwurfskonzept	13
5.	Inhalt der Planung	14
5.1	Flächenbilanz	14
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	15
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2.2	Nebenanlagen	15
5.2.3	Maß der baulichen Nutzung	15
5.2.4	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	16
5.3	Erschließung	16
5.3.1	Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	16
5.3.2	Innere Erschließung	17
5.3.3	Stellplätze, Parkplätze, Fahrradstellplätze	17
5.3.4	Öffentlicher Platz	18
5.3.5	Öffentliche Widmung der Verkehrsflächen	18
5.3.6	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	18
5.3.7	Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer	18
5.3.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	18
5.3.9	Durchführung der Erschließungsmaßnahmen	18
5.4	Ver- und Entsorgung	18
5.4.1	Energieversorgungskonzept	18
5.4.2	Umsetzung der Energieversorgung	20
5.4.3	Schmutzwasserentsorgung	20

5.4.4	Regenwasserbewirtschaftung	20
5.4.5	Löschwasserversorgung	22
5.4.6	Müllentsorgung	22
5.5	Grün, Natur und Landschaft	23
5.5.1	Grünflächen	23
5.5.2	Pflanz- und Erhaltungsbindung	23
5.5.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
5.5.4	Ausgleichsflächen	24
5.6	Schallschutzmaßnahmen	25
5.6.1	Verkehrslärm	25
5.6.2	Gewerbelärm	25
5.6.3	Sportlärm	26
5.6.4	Ruhige Achse	26
5.7	Gestaltung	26
5.7.1	Werbeanlagen	26
5.8	Kennzeichnungen	26
5.9	Nachrichtliche Übernahmen	26
5.10	Hinweise	26
6.	Umweltbericht	27
6.1	Vorbemerkungen	27
6.1.1	Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Inhalte der Bauleitplanung	27
6.1.2	Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes	27
6.1.3	Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen	29
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	30
6.2.1	Schutzgut Boden	30
6.2.2	Schutzgut Fläche	31
6.2.3	Schutzgut Wasser	32
6.2.4	Schutzgut Luft	33
6.2.5	Schutzgut Klima	33
6.2.6	Schutzgut Pflanzen	34
6.2.7	Schutzgut Tiere	37
6.2.8	Schutzgut Biologische Vielfalt	39
6.2.9	Schutzgut Landschaft	40
6.2.10	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	41
6.2.11	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit	41
6.2.12	Wechselbeziehungen und -wirkungen zwischen den Schutzgütern	43
6.2.13	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	43
6.3	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	43
6.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	44
6.5	Anfälligkeit des durch die Planung ermöglichten Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen / Möglichkeit des Verursachens schwerer Unfälle oder Katastrophen durch das Vorhaben	44
6.6	Angaben zum Verfahren und zur Methodik	44
6.6.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	44
6.6.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	44
6.6.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	44

7.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	47
7.1	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung	47
7.2	Wohnfolgebedarfe	48
7.2.1	Soziale Infrastruktur	48
7.3	Verkehrliche Auswirkungen	48
7.4	Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur	49
7.5	Auswirkungen auf Natur und Umwelt	49
7.5.1	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	49
7.5.2	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	50
7.5.3	Berücksichtigung des Hochwasserschutzes	50
7.6	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	51
8.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	51
9.	Finanzielle Auswirkungen	51
9.1	Ausgaben (Kosten und Finanzierung)	51
9.2	Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe)	51
10.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	52
10.1	Verfahrensübersicht	52
10.2	Rechtsgrundlagen	53
10.3	Fachgutachten	54

## **1. Einleitung**

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

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

Begrenzt wird das ca. 11,5 ha große Plangebiet im Norden durch den geschützten Landschaftsbestandteil Lauerhofer Feld, im Osten durch die verbleibenden Flächen der Kleingartenanlage Lauerhof, im Süden durch die Gärten der Wohnbebauung an der Straße Am Pohl und im Westen durch die Grundstücke Schlutuper Straße 33, 35 und 37.

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

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da der Bereich der geplanten Wohnnutzung im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt und das beabsichtigte Vorhaben somit nach geltendem Planungsrecht nicht genehmigungsfähig ist.

### **1.3 Planungsrechtliches Verfahren**

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

### **1.4 Aufstellungsbeschluss**

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 19.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld sowie die Einleitung der zugehörigen 127. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses umfasste sowohl das geplante Wohnquartier auf den ehemaligen Kleingartenflächen als auch das geplante Zentrum für Hospizarbeit und Palliativmedizin auf dem Grundstück Schlutuper Straße 35. Für den Teilbereich des geplanten Wohnquartier Lauerhofer Feld liegen die für das Bebauungsplanverfahren erforderlichen Fachgutachten und sonstigen Unterlagen nunmehr vollständig vor, sodass der Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung der aktualisierten Planung im November 2021 im Bauausschuss beraten werden kann. Der Beschluss ist die Voraussetzung der zügigen Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens und somit der Schaffung von Baurecht für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes zur Deckung des bestehenden dringenden Wohnraumbedarfes in der Hansestadt Lübeck.

Für den Bereich des geplanten Zentrums für Hospizarbeit und Palliativmedizin konnten hingegen noch nicht alle Unterlagen vorgelegt werden. Hier fehlt vor allem noch das erforderliche Altlastengutachten, in dem die Sanierungsfähigkeit der festgestellten Bodenverunreinigungen und die Vereinbarkeit mit der angestrebten Nutzung untersucht bzw. bestätigt wird. Daneben benötigen die Investoren für die Erstellung des endgültigen Entwurfes des Projekts „Zentrum für Hospizarbeit und Palliativmedizin“ mehr Zeit als ursprünglich angenommen. Das Bebauungsplanverfahren für den westlichen Teilbereich wird daher in einem eigenständigen Verfahren zu einem späteren Zeitpunkt weitergeführt.

Der geänderte Aufstellungsbeschluss soll im Rahmen dieser Vorlage gefasst werden.

## **2. Ausgangssituation**

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

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

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

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

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

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

#### **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Schlutuper Straße, die im weiteren Verlauf die Lübecker Altstadtinsel mit der Bundesstraße B 104 Richtung Schlutup verbindet. Es handelt sich um eine Hauptverkehrsstraße mit einem entsprechenden Verkehrsaufkommen. Der Ausbaustandard der Schlutuper Straße entspricht im Bereich des Plangebietes nicht dem einer innerörtlichen Erschließungsstraße und soll im Zuge der Entwicklung der geplanten Wohnbaugebiete ertüchtigt werden. Es ist insbesondere eine Verbesserung der Fuß- und Radwegführung erforderlich.

#### **ÖPNV-Anbindung**

Durch die Bushaltestellen in der Schlutuper Straße ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des aktuellen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck. Im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Schlutuper Straße im diesem Bereich ist eine weitere Bushaltestelle vorgesehen.

#### **Entwässerung**

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

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

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

Die bereits vorhandene Regenwasserleitung, welche in der Schlutuper Straße liegt, kann aufgrund ihrer Dimensionierung kein weiteres Regenwasser aufnehmen. Dementsprechend wird im Regenwasser-Bewirtschaftungskonzept des Planungsgebietes davon ausgegangen, dass jegliches Regenwasser in dem Gebiet versickert werden soll. Für die öffentlichen Flächen ist der Anschluss an eine zentrale Versickerungsanlage geplant und für die privaten Grundstücke ist die Grundstücksentwässerung eine dezentrale Versickerung auf den einzelnen Grundstücken z.B. durch eine Rigolen Versickerung vorgesehen.

Für die Erschließung des Gebietes ist eine Zustimmung der unteren Wasserbehörde erforderlich, da das Entwässerungsnetz östlich der Kanalstraße noch nicht getrennt ist und ein Verschlechterungsverbot gilt. Die Zustimmung kann auf Grundlage des wasserwirtschaftlichen Konzeptes in Aussicht gestellt werden.

## **2.2 Natur und Umwelt**

### **Topographie**

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

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

### **Vegetationsbestand**

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

### **Landschaftsbild und Erholung**

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

## **Baugrund**

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

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

## **Altlasten**

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

Bei der Betrachtung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser wurde lediglich im Untergrund eines Quadranten (Grundfläche 1.000 m<sup>2</sup>) ein gering erhöhter PAK-Wert im LAWA-Maßnahmen-schwellenwertbereich 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 Gefährdungslage im Quadranten C7 wurde eine entsprechende Detailuntersuchung in Auftrag gegeben. Der Quadrant wurde in 9 Teilflächen unterteilt und auf PAK untersucht. Die Ergebnisse deuten nicht daraufhin, dass ein relevantes Schadstoffquellpotential im Untergrund vorhanden ist. Lediglich in einer Teilfläche wurde ein erhöhter PAK-Gehalt festgestellt. Hier ist eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch und den Wirkungspfades Boden-Grundwasser hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung gegeben. Aufgrund der ermittelten Schadstoffsituation wurde der belastete Boden im Zuge der Baureifmachung des Geländes ausgetauscht.

Die Gartenlauben wiesen bei stichprobenartiger Inaugenscheinnahme Hinweise auf möglicherweise belastete Materialien auf (teer- und asbesthaltige Dachpappen, PAK-haltige Anstriche, KMF -haltige Dämmungen, Eternitplatten etc.). Eine Schadstoffhebung wurde im Rahmen der Baufeldfreimachung durchgeführt und die Materialien entsprechend entsorgt.

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

Zusammenfassend kann festgestellt werden, in dem untersuchten Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage keine schädlichen Bodenveränderungen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz

(BBodSchG) § 2 Abs. 3 vorliegen, daher sind keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 5 Nr.3 und Abs. 6 BauGB innerhalb des Bebauungsplanes zu treffen.

#### Potenzielle Kampfmittelbelastung

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

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

#### Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

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

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

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

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

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

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

#### Natur- und Artenschutz

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

#### Fauna:

Laut einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme sind Bestände der artenschutzrechtlich relevanten

Gruppen Fledermäuse, Vögel und Amphibien zu erwarten, sowie auch national geschützte Kleinsäuger, Insekten, Mollusken und weitere Wirbellose.

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

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

#### Flora:

Der Bereich 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.

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.

Die Verkehrsfläche der Schlutuper Straße ist aufgrund ihrer sehr stark belasteten, versiegelten Flächen in einen sehr geringen Biotopwert einzustufen.

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

### **Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen der Kleingartenanlage befinden sich im Besitz der Hansestadt Lübeck.

### **2.3 Bisheriges Planungsrecht**

Die Grundstücke liegen im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

## **3. Übergeordnete Planungen**

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan für den Planungsraum II (Stand 2004) festgelegten baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets des Oberzentrums Lübeck. Entsprechend der Zielsetzung im Entwicklungskonzept für die Region Lübeck trägt die künftige Wohnsiedlung zur besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur bei und kann dem bestehenden

Siedlungsbereich im Ortsteil Marli zugeordnet werden.

### **3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Der abschließende Beschluss der zum Bebauungsplan zugehörigen 127. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld wurde bereits am 30.09.2021 beschlossen und stellt das geplante Wohnquartier als Wohnbaufläche dar.

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

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

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

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

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

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

Die Hansestadt Lübeck hat mit dem Konzept „2030“ im Rahmen einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung Suchräume für Wohn- und Gewerbeflächen vorgelegt. Das Plangebiet ist im Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung entsprechend seiner geplanten Entwicklung als Wohnbaufläche der Kategorie I genannt.

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

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

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

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

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

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

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

Derzeit sind so gut wie keine Grundstücke für Einfamilienhäuser mehr vorhanden. Die Nachfrage nach derartigen Angeboten ist hoch. Langfristig muss hier allerdings bedacht werden, dass die Zahl der Haushalte, die diese Wohnangebote nachfragt (z.B. Familien), zurückgeht. Auch kommt dem Bestand für die Befriedigung der zukünftigen Nachfrage eine große Bedeutung zu: 10.000 Einfamilienhäuser in Lübeck werden derzeit ausschließlich von Personen über 60 Jahren bewohnt. Das Konzept des geplanten Wohnquartiers 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 Einflüsse auf den Wohnungsmarkt. Zukünftig (insbesondere ab 2030) werden vermehrt 1- und 2-Zimmer-Wohnungen erforderlich. Auch Angebote im Bereich des gemeinschaftlichen Wohnens werden verstärkt nachgefragt und sind im städtebaulichen Konzept berücksichtigt.

### **3.7 Stadtentwicklung**

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

Das vorliegende Plangebiet kann faktisch weder einer Innenentwicklung noch einer Außenentwicklung zugeordnet werden. Auch wenn sich das Plangebietes auf ehemaligen Kleingartenflächen befindet und es sich nicht um eine Innenbereichsfläche im Sinne des § 13a BauGB handelt, befindet sich die Fläche in städtebaulich integrierter Lage und ist infrastrukturell hervorragend erschlossen. Eine Inanspruchnahme freien Landschaftsraumes erfolgt durch die Flächenausweitung 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 Fahrverhalten und die Nutzung vorhandener Infrastruktur wie Verkehrswege und soziale Einrichtungen. Durch das Plangebiet verläuft eine Hauptverkehrsstraße, die direkt in die Innenstadt führt und im Umkreis sind alle erforderlichen Einrichtungen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte usw.

fußläufig erreichbar. Damit trägt die Umnutzung der Fläche zum Wohnen zur Stabilisierung vorhandener Infrastruktur bei und entspricht somit einem wichtigen Ziel der Innenentwicklung.

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

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

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

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

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

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

### **4.1 Städtebauliches Entwurfskonzept**

Der städtebauliche Entwurf wurde unter Berücksichtigung der im weiteren genannten städtebaulichen Grundsätze anhand eines kooperierenden Gutachterverfahrens mit drei teilnehmenden Planungsbüros entwickelt:

- Städtebaulich verträgliche Arrondierung bzw. Erweiterung der Wohnsiedlungen Brandenbaum und Marli,
- Entwicklung eines Konzeptes mit mehreren Wohnformen zur Berücksichtigung unterschiedlicher Wohnbedarfe,
- Berücksichtigung ökologischer, klimaschützender, lärmschützender und entwässerungs-technischer Belange,
- Einbindung des städtebaulichen Konzeptes in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild,

- Schaffung bzw. Aufwertung von Wegebeziehungen im Plangebiet und zu den Naherholungsgebieten.

Das städtebauliche Entwurfskonzept zeichnet sich hinsichtlich seiner stadtgestalterischen Ausprägung durch eine mittig durch das geplante Wohnquartier laufende Grünachse und Platzausbildung an der St. Philippus Kirche aus. Die mittige grüne Achse ist ein gutes Instrument zur Identitätsstiftung im Quartier, sie ist in die Hofstruktur mit ihren Wegeverknüpfungen einbezogen und erlaubt ein fußläufiges Durchqueren ohne Unterbrechungen durch Fahrverkehr. Die Fläche hat eine multifunktionale Nutzung als Wegebeziehung, als Auffangfläche im Sinne der Überflutungsvorsorge und als Grünfläche mit Bedeutung für die Erholung und das Landschaftsbild.

Der im Bereich der Verschwenkung der Schlutuper Straße angeordnete Platz ermöglicht eine Blickbeziehung auf die St. Philippus Kirche. Die hier angedachte Unterbringung von Einrichtungen wie Altenwohnen, Kita, Läden usw. unterstützen die Identitätsbildung im geplanten Wohnquartier. Über den Quartiersplatz bleiben die Durchwegung und die Beziehung zur gegenüberliegenden Straßenseite intakt. Die geplante Lage der Kita belebt den Quartiersplatz und der „Hol- und Bringe-Verkehr“ wird nicht ins Wohnquartier hineingezogen.

Der städtebauliche Belang der Nutzung erneuerbarer Energien wird durch die Berücksichtigung von Erdwärme und Photovoltaik besonders hervorgehoben.

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

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

Die, der Bebauungsplanung zu Grunde liegenden städtebaulichen Grundsätze können der beigefügten „Gebrauchsanweisung und dem städtebaulichen Entwurfsplan entnommen werden (Anlagen 1/2).

## 5. Inhalt der Planung

### 5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet			ca. 11,47 ha
davon:			
Allgemeines Wohngebiet			ca. 53.700 m <sup>2</sup>
Sondergebiet Parkhaus			ca. 3.600 m <sup>2</sup>
Fläche für Gemeinbedarf			ca. 5.500 m <sup>2</sup>
Grünfläche	öffentlich	mittiger Grünzug	ca. 3.620 m <sup>2</sup>
		öffentlich gesamt	ca. 35.680 m <sup>2</sup>
	privat		ca. 270 m <sup>2</sup>
	gesamt		ca. 35.950 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche			ca. 21.200 m <sup>2</sup>
Versorgungsfläche			ca. 700 m <sup>2</sup>

## **5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung**

### **5.2.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Wohngebiet**

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

#### **Sozialer Wohnungsbau**

Mindestens 30 % der Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau sind mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung zu errichten. Da sich die Fläche des geplanten Wohnquartiers im Eigentum der Hansestadt Lübeck befindet, werden die entsprechenden Einzelheiten wie der Wohnraumschlüssel usw. im Rahmen der Grundstückvermarktung fixiert. Außerdem sollen weitere Grundsätze wie der Anteil an Mietwohnungen, die Nutzung der Quartiersgarage und die Energieversorgung im Rahmen der Grundstücksvermarktung geregelt werden.

### **5.2.2 Nebenanlagen**

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

### **5.2.3 Maß der baulichen Nutzung**

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

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

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

In den allgemeinen Wohngebieten am östlichen Plangebietsrand soll eine kleinteilige Aufteilung der Reihenhauszellen ermöglicht werden, um eine kosten- und flächensparender Bauweise zu

erreichen. Für Baugrundstücke ohne seitlichen Grenzabstand (Mittelhäuser), sind Überschreitungen der zulässigen GRZ bis maximal 0,5 erlaubt. Um die sicher zu stellen, dass die Reihenhäuser nicht zu schmal werden und damit in ihren Nutzungsmöglichkeiten zu wenig Variabilität haben, wird eine Mindestbreite von 6m festgesetzt.

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

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

## **5.2.4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche**

### Bauweise

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

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

### Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Baugrenzen dient der Schaffung einer städtebaulichen Struktur. Daneben erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche für den Geschosswohnungsbau um sicherzustellen, dass alle Wohnungen mindestens in zwei Richtungen orientiert werden können und um einen Bezug zum Innenhof bzw. Gartenbereich zu ermöglichen.

## **5.3 Erschließung**

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

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Schlutuper Straße, die in östlicher Richtung an die Wesloer Straße anschließt und zum Stadtteil Schlutup führt und in westlicher Richtung über die Walderseestraße mit dem weiteren Stadtgebiet verbunden ist. Die Schlutuper Straße wird täglich durchschnittlich von 12.000 Fahrzeugen davon 5,3 % Schwerlastverkehr genutzt. Sie soll in ihrem Ausbaustandard an die geplante Nutzung angepasst werden. Die Schlutuper Straße wird umgestaltet, so dass die Straße künftig dem Charakter einer innerörtlichen Erschließung entspricht. Den Straßenfassaden sind städtebaulich prägend, so dass sie bezüglich Proportion, Materialität und Gestaltung eine besondere Bedeutung haben.

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

### 5.3.2 Innere Erschließung

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

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

### 5.3.3 Stellplätze, Parkplätze, Fahrradstellplätze

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

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

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

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

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

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

Die Umsetzung der Gemeinschaftsanlagen soll möglichst durch die Bauträger erfolgen.

Die öffentlichen Parkplätze sollen ebenfalls in der Quartiersgarage untergebracht werden.

### 5.3.4 Öffentlicher Platz

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

### 5.3.5 Öffentliche Widmung der Verkehrsflächen

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

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

Die Anbindung an den ÖPNV entspricht den Standards des aktuellen regionalen Nahverkehrsplanes (RNVP) der Hansestadt Lübeck. Die Haltestellen „Herbartweg“ werden von den Linien 3, 4 und 11 montags bis sonntags bedient. Im Zuge der Umgestaltung der Schlutuper Straße ist eine weitere Bushaltestelle vorgesehen.

### 5.3.7 Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer

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

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

### 5.3.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

### 5.3.9 Durchführung der Erschließungsmaßnahmen

Die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt durch die KWL GmbH.

## 5.4 Ver- und Entsorgung

### 5.4.1 Energieversorgungskonzept

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

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

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

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

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

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

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

**Hinweis zu warmen Nahwärmesystemen:**

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

Variantenprüfung

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

Empfehlung für die Energieversorgung

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

Die Weiterentwicklung der zentralen Wärmeversorgungsvariante mit kalter Nahwärme soll erfolgen.

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

### Energiestandard Gebäude

Die geplanten Gebäude sollten mindestens die Energiestandards eines KfW Effizienzhaus 55 berücksichtigen. D.h. der Primärenergiebedarf wird um 55% gegenüber der ENEC 2014 reduziert, Dämmung um 30% optimiert. Der Standard wird als vergünstigter Kredit bis 120.000 €/Wohnheit + 18.000 € Zuschuss gefördert. Durch die Förderung und die Energieeinsparung ist die Wirtschaftlichkeit gegeben.

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

### E-Mobilität

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

### Photovoltaik

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

## **5.4.2 Umsetzung der Energieversorgung**

Die Umsetzung der Energieversorgung wird aktuell anhand einer beauftragten Machbarkeitsstudie differenziert bestimmt. Die gewählte Energieversorgung über ein kaltes Nachwärmenetz mit Erdwärme als Energieträger sowie Photovoltaik zur mittelbaren Stromversorgung bedingt zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit, dass alle potentiellen Nutzer des geplanten Wohnquartieres am Versorgungssystem partizipieren. Daher wird es im Rahmen des Abschlusses von Grundstückskaufverträgen eine entsprechende vertragliche Vereinbarung geben. Daneben ist die Nutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen im Bebauungsplan festgesetzt. Die festgesetzte Solarpflicht ist auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet und Teil einer möglichst klimaneutralen Energieversorgung des geplanten Wohnquartiers. Das Vorsehen einer klimaneutralen Energieversorgung bezieht sich auf den Beschluss der Lübecker Bürgerschaft zum Klimanotstand vom 23.5.2019 (VO/2019/07727). Die erzeugte Energie wird vorrangig im Plangebiet für den Betrieb der Wärmepumpen verwendet.

## **5.4.3 Schmutzwasserentsorgung**

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

## **5.4.4 Regenwasserbewirtschaftung**

Es ist eine im Folgenden beschriebene besondere Oberflächenentwässerung vorgesehen. Die Regenwasserbehandlung soll über ein naturverträgliches Regenwassermanagement erfolgen, dessen vorrangiges Ziel es ist, den potentiell naturnahen Wasserhaushalt zu erhalten. Dies erfolgt durch die Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagsmengen sowie durch Rückhalt und Verdunstung in der Fläche, dabei sind die Vorgaben des Erlasses A-RW 1 – Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein - zu beachten. Da das Plangebiet eine wasserwirtschaftlich schwierige Situation aufweist, wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren ein wasserwirtschaftlicher Begleitplan erstellt. Das daraus resultierende Konzept

wurde in Abstimmung mit den Entsorgungsbetrieben Lübeck (EBL) und der unteren Wasserbehörde der Hansestadt Lübeck abgestimmt und überarbeitet. Der differenzierte Umgang mit dem Regenwasser kann dem Abstimmungsprotokoll entnommen werden, welches dem Wasserwirtschaftlichen Begleitplan beigelegt ist.

### Grundsätzliches

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

Das Planungsgebiet befindet sich im Quellgebiet der Medebek, die in ihrem weiteren Verlauf 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 wird.

Um den Oberflächenabfluss zu reduzieren wurden im Bebauungsplan ein hoher Grünflächenanteil berücksichtigt sowie Retentions-Gründächer, wasserdurchlässiger Ausbau von Stellplätzen und Grundstückszufahrten, Retentionstiefbeete bzw. Baumrigolen sowie Fassadenbegrünung festgesetzt.

Es ist vorgesehen die Abwasserbeseitigungspflicht für Regenwasser auf die jeweiligen Grundstückseigentümer zu übertragen, d.h. das Regenwasser für den Bemessungsfall muss vollständig auf den Grundstücken zurückgehalten werden und darf mit Ausnahme des bei Starkregen anfallenden Niederschlagswasserabflusses nicht auf die öffentlichen Grünflächen und die öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen abgeleitet werden.

Für die Bemessung der Entwässerungsanlagen wird das 5- bzw. 10-jährige Regenereignis herangezogen. Für den Überflutungsnachweis ist das 30-jährige Regenereignis maßgebend.

Die Beseitigung von Niederschlagswasser, welches auf öffentlichen Flächen anfällt und Niederschlagswasser, welches auf privaten Flächen anfällt, erfolgt in getrennten Systemen.

### Straßenverkehrsflächen

Das Regenwasser von den Straßenverkehrsflächen, wird in Retentionstiefbeeten und Baumrigolen gesammelt, in eine im Straßenraum liegende Rinne geleitet und bei Bedarf in die mittige Grünachse geleitet, wo das Regenwasser zurückgehalten und versickert wird. Ein Notüberlauf erfolgt in den geschützten Landschaftsbestandteil rechnerisch einmal jährlich.

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

### Wohnquartier

Innerhalb des Wohnquartieres wird jeder Teilbereich für sich betrachtet. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete mit der Bezeichnung WA-1, WA-3, WA-4 und WA-5 auf denen die Errichtung von Geschosswohnungsbau planungsrechtlich ermöglicht wird, erfolgt die Regenwasserversickerung mittels Mulde und/oder Rigole auf dem Grundstück. Im Bebauungsplan sind die dafür vorgesehenen Flächen gekennzeichnet.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete mit der Bezeichnung WA-2, WA-7 und WA-11 auf denen die Errichtung von Doppelhäusern planungsrechtlich ermöglicht wird, erfolgt die Regenwasserversickerung mittels Mulden und/oder Rigolen in der Vorgartenzone.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete mit der Bezeichnung WA-6, WA-15 und die Fläche für Ver- und Entsorgung auf denen planungsrechtlich die Errichtung von Doppelhäusern sowie einer Pumpstation und das Bereitstellen von Wertstoffcontainern planungsrechtlich ermöglicht wird, erfolgt die Regenwasserversickerung in einer Mulde innerhalb eines drei Meter breiten Streifens in der Grünfläche zum geschützten Landschaftsbestandteil.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete mit der Bezeichnung WA-8, Wa-9, WA-10, Wa-12, WA-13 und WA-14 wird das Regenwasser mittels Rigolen unterhalb der zugeordneten Sammelstellplatzanlage versickert. Die Sammelstellplatzanlage wird Gemeinschaftseigentum.

Das auf der Fläche der Quartiersgarage im Sondergebiet anfallende Regenwasser wird in einer Mulde nördlich des Gebäudes versickert.

Da eine Versickerung auf den nördlichen Grundstücksflächen (WA-5, WA-6, WA-10, WA-14, WA-15, SO-Quartiersgarage und Ver- und Entsorgung) durch einen hohen Grundwasserstand beeinträchtigt wird, ist hier zur Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses ein Abflussbeiwert von 0,1 bis 0,23 festgesetzt.

Generell ist es vorgesehen im Plangebiet auf allen Gebäuden Gründächer anzulegen. Um einen größeren positiven Effekt durch die Dächer zu erzielen, ist die Planung von Retentions Gründächern 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. Gem. des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist der mittlere Abflussbeiwert abhängig von der Stärke und der Art des Aufbaues, er unterscheidet sich also je nach Aufbau und Herstellung.

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.

#### **5.4.5 Löschwasserversorgung**

Der für das geplante Baugebiet erforderliche Löschwasserbedarf wird auf der Grundlage der aus den Antragsunterlagen ergebenden Eckdaten in Verbindung mit dem DVGW-Arbeitsblatt W405 wie folgt festgelegt:

Für die Gebäude entlang der Schlutuper Straße innerhalb des Wohngebietes WA-1 und des Sondergebietes - Quartiersgarage wird ein Löschwasserbedarf von min. 96m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von 2 Stunden als Grundschutz festgesetzt.

Für die übrigen Gebäude im B-Plan-Gebiet wird ein Löschwasserbedarf von min. 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von 2 Stunden als Grundschutz festgesetzt.

Der Löschwasserbedarf, der über die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt, ist über Unterflurhydranten nach EN 14339 sicherzustellen.

#### **5.4.6 Müllentsorgung**

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

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

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

Die Bündelung der Müllstandorte ist mit den Entsorgungsbetrieben abgestimmt und entspricht den aktuellen Anforderungen an die Müllentsorgung in den Städten. Sie ist platzsparend und ermöglicht eine gute Nutzbarkeit und eine ansprechende Gestaltung der Vorgärten insbesondere der kleinteiligen Reihenhausbebauung.

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

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

## **5.5 Grün, Natur und Landschaft**

### **5.5.1 Grünflächen**

#### Zentrale Grünachse

Der städtebauliche Entwurf sieht die Realisierung einer zentralen Grünachse vor, die in der Mitte des geplanten Wohnquartieres in Nord-Südrichtung verläuft. Sie dient als Wegeverbindung, Parkfläche mit hoher Aufenthaltsfunktion und Retentionsfläche insbesondere bei Starkregen oberhalb der Bemessungsgrenze. Daneben hat sie eine Erschließungsfunktion für die dorthin ausgerichteten Eingänge des Geschosswohnungsbaus.

#### Südlicher und östlicher Grüngürtel

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

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

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

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

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

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

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

Der Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage wird als Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz angenommen. Somit gelten für diesen Hauptteil des Plangeltungsbereich Ausgleichsbedarfe sowohl gemäß den Vorgaben für Eingriffe auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz als auch für Eingriffe auf Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz.

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

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

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

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

### 5.5.4 Ausgleichsflächen

Für das Schutzgut Boden ergibt sich infolge der planungsbedingten Neuversiegelung abzüglich der anrechenbaren Gründachflächen ein Ausgleichsbedarf von 15.170 m<sup>2</sup>.

Aufgrund des hohen naturschutzfachlichen Wertes der Fläche, die aufgrund des kleinteiligen Mosaiks an unterschiedlichen Lebensräumen und der Störungsfreiheit über mehrere Jahre auch hinsichtlich Fauna und biologischer Vielfalt gegeben ist, beträgt der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Pflanzen 76.550 m<sup>2</sup>. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird es zu einer umfassenden Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes und der biologischen Vielfalt kommen. Ein Ausgleichserfordernis lässt sich dafür nur schwerlich ermitteln. Der für das Schutzgut Pflanze ermittelte Ausgleichsbedarf im Umfang von 76.550 m<sup>2</sup> wird multifunktional auch für die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Landschaft und biologische Vielfalt herangezogen. Daneben sind als Ausgleich für den Verlust von 14 bzw. 16 Linden 33 Ersatzbäume zu pflanzen. 21 Linden können als Alleebäume an der Schlutuper Straße neu gepflanzt werden, die übrigen 12 Bäume werden im Plangebiet entlang der Erschließungsstraße vorgesehen.

Der zu erbringende naturschutzrechtliche Ausgleich im Umfang von 91.720 m<sup>2</sup> für unvermeidbare Eingriffe in Flächen mit allgemeiner und besonderer Bedeutung für Naturschutz soll über eine

Zuordnung von Flächen aus dem an der Grienau in Niendorf-Moorgarten gelegenen Kompensationspool der Hansestadt Lübeck erfolgen.

## 5.6 Schallschutzmaßnahmen

Im räumlichen Umfeld des Plangebiets bestehen Nutzungen, die aufgrund ihrer schalltechnischen Wirkung auf das zukünftige Wohngebiet 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.

### 5.6.1 Verkehrslärm

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

Hinsichtlich der Lärminderungsplanung weist der Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz - Immissionsschutz - darauf hin, dass Ergebnisse der Lärmwirkungsforschung (u.a. Studien des Umweltbundesamtes) besagen, dass ab einer Dauerbelastung (chronischer Lärmstress) von 65 dB(A) tags und 55dB(A) nachts das Risiko von Herz-Kreislaufkrankungen steigt. Aus diesem Grund wurden im Rahmen der Lärmaktionsplanung der Hansestadt Lübeck bei der Betroffenheitsanalyse 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts als Schwellenwerte für eine potenzielle Gesundheitsgefährdung ausgewählt. Die Lärmwerte des straßenzugewandten Teils des Plangebietes liegen im oberen Grenzbereich dieser Werte bzw. überschreiten diese leicht.

Dem festgestellten Lärmkonflikt wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch entsprechende Festsetzungen begegnet. Da aktiver Lärmschutz in Form einer Wand und eines Walles lediglich den Erdgeschossbereich schützen und sich städtebaulich nicht einfügen würde, soll der Konflikt durch die Anordnung der Baukörper und die Grundrissgestaltung gelöst werden. Danach sollen Wohn- und Schlafräume möglichst an den lärmabgewandten Seiten des Gebäudes angeordnet werden. Wo dies nicht möglich ist, soll ein ausreichender Lärmschutz in den Räumen (Innenraumpegel) durch bauliche Maßnahmen an den Außenbauteilen einschließlich schallgedämmter Be- und Entlüftungen vorgesehen werden.

### 5.6.2 Gewerbelärm

Aufgrund der Geräuschemissionen des bestehenden Gewerbes – Tankstelle - 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.

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

### **5.6.3 Sportlärm**

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

### **5.6.4 Ruhige Achse**

Das Plangebiet liegt innerhalb der im aktuellen Lärmaktionsplan der Hansestadt Lübeck gemäß § 47 d Abs. 7 BImSchG ausgewiesenen ruhigen Achse „Brandenbaumer Feld“ und ist gemäß § 47 d Abs.2 Satz 2 BImSchG grundsätzlich vor einer Zunahme des Lärms zu schützen. Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung haben gezeigt, dass es im straßen-zugewandten Bereich der ruhigen Achse zu einer Pegelerhöhung um 0,2 dB kommt, welche aber unterhalb der menschlichen Wahrnehmungsschwelle liegt und somit nicht relevant ist.

## **5.7 Gestaltung**

### **5.7.1 Werbeanlagen**

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

## **5.8 Kennzeichnungen**

### **Geschützte Allee**

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

## **5.9 Nachrichtliche Übernahmen**

### **Denkmale**

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

### **Geschützter Landschaftsbestandteil**

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

## **5.10 Hinweise**

## **Potenzielle Kampfmittelbelastung**

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

## **Potenzielle Bodenverunreinigungen**

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

## **6. Umweltbericht**

### **6.1 Vorbemerkungen**

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

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 Versiegelung von maximal 53.500 m<sup>2</sup> 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.

Für die verkehrliche Anbindung 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 Retentionsgründächer 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. CLASEN · WERNING · Partner GmbH, Lübeck, Stand: 21.09.2021.
- 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: 16.09.2021
- Hansestadt Lübeck – Verkehrskonzept zum B-Plan 07.32.00 „Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld“. SHP Ingenieure, Hannover, Oktober 2020
- Wasserwirtschaftlicher Begleitplan, Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept Bebauungsplan 07.32.00 Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld in Lübeck, Teil II. Ingenieurgesellschaft Possel u. Partner GmbH & Co. KG, Kiel, 25.05.2021
- Energiekonzept Lauerhofer Feld, Hansestadt Lübeck. KAplus - 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
- Detailuntersuchung im Hinblick auf Altlasten im Quadrant C7 des ehemaligen Kleingartengeländes Lauerhofer Feld in Lübeck, Kurzbericht Nr. 2104 140, Sachverständigen-Ring, Lübeck, 28.04.2021

## 6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

### 6.2.1 Schutzgut Boden

#### a) Ausgangssituation

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 des Bebauungsplanes sehr stark überformt. Die Schlutuper Straße ist nahezu vollständig versiegelt. Der Versiegelungsgrad im Bereich der Kleingartenanlage ist hingegen erwartungsgemäß gering. 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 Luftbilddauswertung des Kampfmittelräumdienstes Schleswig-Holstein hat ergeben, dass es sich nicht um eine Munitionsverdachtsfläche handelt und gegen die durchzuführenden Bodenarbeiten keine Bedenken bestehen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.

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

Durch die östlich der Schlutuper Straße geplante Entwicklung von Wohnbauflächen mit den erforderlichen Erschließungsflächen wird es 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. 40 % der Fläche ermöglicht.

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

- Schutz des Bodens vor vermeidbaren temporären Beeinträchtigungen in der Bauphase

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.

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

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

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

Es wurden im Plangebiet bereits bauvorbereitende oder baubegleitende archäologische Prospektionen durchgeführt, die die historische Relevanz überprüfen. Die positive Befundlage bedingt weitere Untersuchungen im Zuge der Bauarbeiten gemäß Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein. Vor Bodeneingriffen ist die Obere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

- Vermeidung von Schadstoffbelastungen aus Altlasten

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

Das Kleingartengelände wird nach Rückbau der Gebäude von einem Sachverständigen gemäß § 18 BBodSchG besichtigt. Auf der Fläche werden Oberbodenmischproben gemäß BBodSchV genommen und entsprechend der geplanten Nutzung ausgewertet (z.B. Spielplatz, Wohnnutzung, Grünfläche). Da es sich um eine städtische Fläche handelt, wird mit dem Bereich Liegenschaften geklärt, wann der Rückbau der Gebäude erfolgen soll.

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

- Teilversiegelung auf öffentlichen Wegen und oberirdischen Stellplätzen und ihre Zufahrten

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

- Ausgleich von Bodenversiegelung

Das Ausgleichserfordernis für die Eingriffe in die Flächen mit allgemeiner Bedeutung für Naturschutz im Plangebiet liegt bei ca. 25.000 m<sup>2</sup>. Im Plangebiet selbst ist aufgrund der dort vorgesehenen wohnbaulichen Entwicklung ein Ausgleich nicht möglich. Aufgrund der geplanten Anlage von Gründächern im Plangebiet kann der Ausgleichsbedarf um ca. die Hälfte der Fläche der begrünten Dächer ermäßigt werden. Nach Anrechnung dieser Flächenermäßigung verbleibt für die mögliche Bodenversiegelung ein erforderlicher Ausgleich von ca. 15.170 m<sup>2</sup> (Ermittlung siehe Fachbeitrag Natur und Landschaft). Der Ausgleich für diese Eingriffe erfolgt auf einer Fläche an der Grienau aus dem Kompensationspool der Hansestadt Lübeck. Eine detaillierte Beschreibung befindet sich im Kapitel 1.2.6 Schutzgut Pflanzen.

## 6.2.2 Schutzgut Fläche

### a) Ausgangssituation

Unversiegelte Bodenflächen haben eine große Bedeutung für alle Schutzgüter. Zudem steht das Schutzgut Fläche inklusive der Flächennutzung in einem engen Zusammenhang mit dem Schutzgut Menschen und der Produktion von Nahrungsmitteln.

Die Fläche der Kleingartenanlage diente lange Jahre vornehmlich der Erholung und in einem geringen Umfang auch der Nahrungsmittelproduktion. Aufgrund der Größe und des eher geringen Versiegelungsanteils hat das Plangebiet für das Schutzgut Fläche eine hohe Bedeutung, infolge der geringen Naturnähe, der Lage und der Umgebungseinflüsse, die von der stark befahrenen Schlutuper Straße und den angrenzenden Wohngebieten ausgehen, besteht insgesamt aber nur eine mittlere Wertigkeit.

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

Es findet kein Flächenverbrauch von zuvor ungenutzten bzw. durch die Landwirtschaft genutzten Flächen statt. Die Fläche des Plangebiets erfährt eine Umnutzung und dient der Entwicklung eines Wohngebietes, das an andere Wohnbauflächen angrenzt. Insofern werden keine für das Schutzgut wertvolle Flächen in Anspruch genommen. Trotz der vorgesehenen integrierten Gärten, Höfe und sonstigen Grünflächen und Durchgrünungsmaßnahmen wie Gehölzpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung wird es eine Neuversiegelung in einen beträchtlichen Umfang geben, so dass von mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche auszugehen ist.

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

Die Planung selbst zielt auf ein vertretbares Maß an Baudichte und eine großzügige Durchgrünung sowie die Erhaltung umgebender Grünflächen ab. Das für das Schutzgut Boden ermittelte Ausgleichserfordernis und die dafür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden auch für das Schutzgut Fläche wirksam.

**6.2.3 Schutzgut Wasser****a) Ausgangssituation**

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

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

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

Das Plangebiet weist für das oberflächennahe Grundwasser auf Grund der lehmigen Anteile im Boden eine geringe bis mittlere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag auf.

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

Durch die geplante Neuversiegelung im östlichen Teilbereich werden bisher offene Bodenflächen dem Wasserhaushalt entzogen. Die Regenwasserbehandlung soll laut Entwässerungskonzept über ein naturverträgliches Regenwassermanagement erfolgen, dessen vorrangiges Ziel die Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagsmengen durch Rückhaltung in der Fläche zugunsten einer vermehrten Versickerung und Verdunstung ist. Es ist eine zentrale Versickerungsanlage im Grünstreifen mittig des Gebiets geplant, von der es einen Notüberlauf in den geschützten Landschaftsbestandteil Lauerhofer Feld geben wird. Die Regenentwässerung der privaten Grundstücke ist auf diesen vorzunehmen. Eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers erfolgt jeweils durch die Versickerung über die belebte Bodenzone.

Die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem geplanten Baugebiet in die Medebek ist aufgrund des FFH-Schutzstatus des angrenzenden Gebietes nicht möglich und daher auch nicht vorgesehen. Für die Ableitung von Niederschlägen bei außergewöhnlich starken Regenfällen, bei denen die Wassermengen die geplante Rückhaltekapazität im Wohngebiet übersteigt, wird es einen Notüberlauf in das Lauerhofer Feld geben.

Zwar wird es infolge der geplanten Flächenversiegelung Veränderungen des lokalen Wasserhaushaltes geben, doch sind die o.g. Maßnahmen zur Wasserrückhaltung im Gebiet darauf ausgerichtet, diese Veränderungen zu minimieren. Insofern ist nicht davon auszugehen, dass es zu erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes kommen wird.

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

- Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen des Wassers

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

- Minderung betriebsbedingter Beeinträchtigungen des Wassers

Anfallendes Regenwasser wird nach der Planung vollständig im Plangebiet zurückgehalten um dann zu versickern oder zu verdunsten (gem. § 55 WHG). Maßnahmen sind Gründächer (Retentions Gründächer), versickerungsfähige Verkehrsflächen, offene Wasserhaltungen, hoher Grünflächenanteil, Fassadenbegrünung und temporäre Retentionsflächen (z.B. abgesenkte Parkplätze oder Wiesen, Retentionstiefbeete, Baumrigolen, Füllkörperrigolen, Retentionsrinnen).

## **6.2.4 Schutzgut Luft**

### **a) Ausgangssituation**

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

Gerüche: Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es weder im Plangebiet noch in seinem Umfeld Quellen für Geruchsimmissionen, die 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 werden 14 Allee-bäume gefällt mit entsprechendem Teilverlust der Luftfilterfunktion. Dies kann durch die geplante Neupflanzung von Straßenbäumen erst mit einem beträchtlichen Zeitverzug ausgeglichen werden. Von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft ist dennoch nicht auszugehen.

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

- Vermeidung und Minderung baubedingter Staubemissionen

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

## **6.2.5 Schutzgut Klima**

### **a) Ausgangssituation**

Die Klimahinweiskarte der Hansestadt Lübeck (Stand: Februar 2015) weist die Kleingartenanlage und das angrenzende Lauerhofer Feld als Flächen mit hoher bioklimatischer Bedeutung aus, die naturgemäß eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung besitzen. Der primär nach Südwesten ausgerichtete Luftstrom wird als mäßig bis hoch angegeben und sorgt für einen Luftaustausch in Richtung der angrenzenden Siedlungsräume. Diesen wird eine günstige bioklimatische Situation bescheinigt.

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

Mit der geplanten Wohnbebauung auf dem ehemaligen Kleingartengelände wird die zuvor bestehende bioklimatische Ausgleichsfunktion eingeschränkt. Mit zahlreichen klimawirksamen Maßnahmen wird der Versuch unternommen, die Veränderungen zu minimieren (Gründächer, Fassadenbegrünung, Anlage einer zentralen Grünachse, Erhaltung der randlichen Grünstreifen mit Großbaumbestand, Erhaltung der östlich angrenzenden Kleingärten). Die Gebäudestellung, die Ausrichtung der Erschließungsstraße und der mittig gelegenen Grünachse sowie der Erhalt der umgebenden Gehölzstreifen unterstützen diese Bestrebungen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima ist daher nicht zu erwarten.

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

Alle o.g. Maßnahmen dienen dazu, negative Auswirkungen auf das Klima zu vermeiden oder zumindest zu begrenzen.

### **6.2.6 Schutzgut Pflanzen**

#### **a) Ausgangssituation**

Die ehemalige Kleingartenanlage östlich der Schlutuper Straße ist stark von menschlicher Nutzung geprägt und vormals intensiv genutzt worden, einerseits zu Erholungszwecken, andererseits aber auch zum Anbau von Obst und Gemüse. Die Parzellen haben in der Regel über eine Laube und Wege- und Terrassenflächen verfügt, manche auch über andere kleine Baulichkeiten wie Schuppen oder Gewächshäuser. Insbesondere die vormals offenen Flächen wie Rasen oder Beete haben seit der Aufgabe der Nutzung im Jahr 2016 und dem Brachliegen wertvolle Zeichen der Ruderalisierung und Sukzession aufgewiesen. Aufgrund der Kleinteiligkeit und der Vielgestaltigkeit der vorhandenen Grünstrukturen in Kombination mit Einfachbauten, der unterschiedlichen Sukzessionsstadien der mit ruderaler Gras- und Staudenflur oder Gehölzen bewachsenen Flächen und des entfallenen menschlichen Einflusses werden die Flächen der ehemaligen Kleingärten vor ihrer Beräumung als Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz eingestuft. Die Zuordnung eines mittleren bis hohen Biotopwertes wird als angemessen angesehen, auch wenn das Gebiet keine seltenen oder geschützten Pflanzen aufweist.

Die umgebenden Gehölzstreifen sind durch markanten Großbaumbestand geprägt, der sich aus Kiefern und heimischen Laubbäumen, wie Berg- und Spitz-Ahorn, Sand-Birke, Hainbuche, Buche und Stiel-Eichen zusammensetzt und einen mehr oder weniger dichten Unterwuchs aus heimischen Straucharten, wie Hasel, Brombeere, Weißdorn, Heckenkirsche, Hundsrose etc. aufweist. Verstreut finden sich in diesen Grünstreifen auch offene Rasenflächen, wie bei der Kirche St. Philippus und im Bereich des östlich gelegenen Rasenspielfeldes.

Entlang der nördlichen Grenze der Kleingartenanlage verläuft ein Knick. Die Straßenbäume entlang der Schlutuper Straße sind Bestandteil der Linden-Allee, die vor allem weiter westlich die Schlutuper Straße beidseitig säumt. Die Bäume im Plangebiet weisen Stammdurchmesser von 0,4 bis 0,8 m und Kronendurchmesser von 7 bis 10 m auf. Im Bereich 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 durch die Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck geschützt.

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

Infolge der geplanten Wohnbebauung und der notwendigen Erschließungsmaßnahmen kommt es zu einer Überbauung eines großen Teils des Plangebiets und damit zum Verlust von Vegeta-

tionsflächen. Die zunächst brachgefallenen und dann beräumten Kleingärten als Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz werden für die geplante Wohnsiedlung (76.550 m<sup>2</sup>) östlich der Schlutuper Straße vollständig entfallen.

Für die geplante Anbindung der neuen Wohnsiedlung an die Schlutuper Straße und deren Ausbau sind 14 Linden in der Allee zu fällen. Die randlichen Gehölzstreifen und der nördlich gelegene Knick bleiben jedoch vollständig erhalten.

Infolge des erforderlichen Ausbaus der Schlutuper Straße muss ein längerer Abschnitt des auf ihrer Südseite verlaufenden Zweirichtungs-Radweges um mehrere Meter verlegt werden. Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes verschwenkt der Radweg wieder in nördliche Richtung und bindet an die bestehende Trasse an. Hierfür muss in den Gehölzbestand im Bereich der angrenzenden Böschung eingegriffen werden, in dem mehrere alte Pappeln und Weiden mit beträchtlichem Stammumfang stehen. Eine vermutlich erforderliche Beseitigung oder ein umfassender Rückschnitt dieser insbesondere aus Sicht des Artenschutzes bedeutsamen Bäume wird im Zuge der konkreten Planung des Straßenausbaus unter Anwendung der Eingriffsregelung betrachtet und wird nicht über den Bebauungsplan geregelt.

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

- Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen der Pflanzen

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

- Ausgleich für erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen

Das Ausgleichserfordernis für die Eingriffe in die Flächen mit besonderer Bedeutung für Naturschutz im Plangebiet liegt bei 76.550 m<sup>2</sup> (Ermittlung siehe Fachbeitrag Natur und Landschaft). Ein Ausgleich im Plangebiet ist aufgrund der dort vorgesehenen wohnbaulichen Entwicklung nicht möglich.

Erbracht werden soll der Ausgleich über die Zuordnung von Flächen aus dem an der Grienau in Moising-Moorgarten gelegenen Kompensationspool der Hansestadt Lübeck. Insgesamt umfassen die Flächen des Kompensationspools ca. 13 ha. Teile daraus sind bereits anderen Bebauungsplanverfahren zugeordnet, 9 ha werden dem Bebauungsplan Nr. 07.32.00 zugeordnet.

Eine detaillierte Beschreibung dieser Flächen (Ausgangszustand und jeweiliges Entwicklungsziel) befindet sich im Fachbeitrag Natur und Landschaft. Angestrebt wird die Initiierung einer Entwicklung, die ein Mosaik aus unterschiedlich beschaffenen, naturschutzfachlich hochwertigen Flächen hervorbringt. Vorgesehen ist:

- die Anlage von mesophilem Grünland mit unterschiedlichem Feuchtegrad und extensiver Nutzung und spätem Mahdzeitpunkt,
- die Ergänzung eines vorhandenen Knicks,
- die Förderung von Sukzession und Waldentwicklung auf Brachflächen,
- die Anlage eines mehrere Meter breiten Gehölzsaumes mit unregelmäßig geformten südlichen Rand
- sowie abschnittsweise Verschwenkungen des Bachbettes der Grienau mit der Schaffung eines breiteren Gehölz- und Staudenflurstreifens am Nordufer.

Damit besteht eine grundsätzliche Eignung der Flächen für die erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und für den Ausgleich, der für die Beseitigung der brachgefallenen Kleingärten zu erbringen ist.

In der nachfolgenden Abbildung sind die Flächen des Ausgleichspools angelegt und die Bereiche markiert, die dem Bebauungsplan 07.32.00 zugeordnet werden. Konkret handelt es sich um die folgenden Flurstücke in der Gemarkung Niendorf-Moorgarten:

Nr.	Flur	Flurstück	Größe in m <sup>2</sup>	Entwicklungsziel
1	4	10	13.900	Mesophiles Grünland (feucht)
3	4	41 tlw.	200	Mesophiles Grünland (feucht)
4	4	44/ tlw.	14.100	Mesophiles Grünland (feucht), Gehölzstreifen
5	4	44/11 tlw.	1.100	Sukzession
6	5	8/1	35.200	Mesophiles Grünland (feucht)
7	5	8/ tlw., 45 tlw.	1.400	Sukzession
8	5	45 tlw., 41	24.800	Mesophiles Grünland, Gehölzstreifen, Ufergestaltung
10	5	47 tlw.	1.020	Mesophiles Grünland
<b>Gesamtfläche:</b>			<b>91.720</b>	

Die Maßnahmen, die durchgeführt werden müssen, um die angestrebte Entwicklung zu initiieren (Ansaat, Pflanzarbeiten, Zäunung, wasserbauliche Maßnahmen im Uferbereich etc.), sollen im Herbst/Winter 2021 umgesetzt werden.

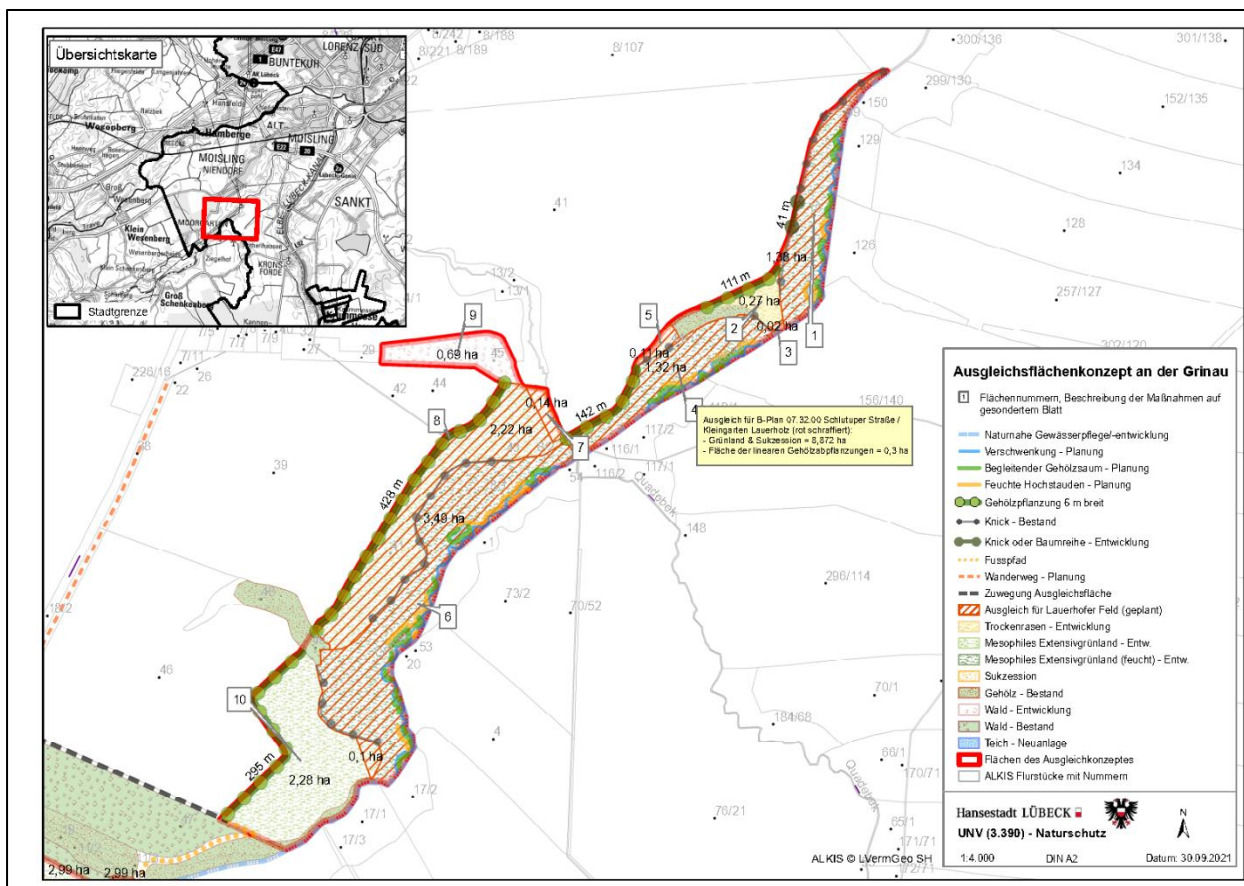


ABBILDUNG GRIENAU

Als Ausgleich für die 14 zu fällenden Linden sind 30 Ersatzbäume zu pflanzen. Zwei weitere Linden können theoretisch erhalten werden, stehen aber relativ nah an der neuen Bordsteinkante. Hier wird sich erst im Zuge der Bauausführung endgültig klären lassen, ob sie erhalten werden können. Aufgrund dieser Unwägbarkeit werden diese daher in die Bilanzierung der auszugleichenden Bäume mit eingerechnet, dadurch kommen 3 weitere Ersatzbäume hinzu. Von den ermittelten 33 Ersatzbäumen können 21 Linden (*Tilia cordata*) wieder als Teile der Allee entlang der Schlutuper Straße gepflanzt werden, die übrigen 12 Ersatzbäume sind als großkronige Laubbäume entlang der Erschließungsstraße innerhalb des Wohngebietes vorgesehen. Als Pflanzqualität ist ein Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, vorgegeben.

## 6.2.7 Schutzgut Tiere

### a) Ausgangssituation

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

In den verbliebenen Gebäuden und in älteren Bäumen sind Tages-, Balzquartiere und Wochenstuben möglich, insbesondere nach der langen Nutzungsaufgabe. Winterquartiere sind in Hütten nicht zu erwarten, da die Gebäude nicht frostsicher sind. In den Bäumen der Kleingartenanlage ist ein Vorkommen ebenfalls unwahrscheinlich, da diese einen Stammdurchmesser über 50 cm nicht erreichen. Im Einzelfall ist dies jedoch bei Umsetzung von Rodungsmaßnahmen zu überprüfen. Möglich sind Winterquartiere in den alten Alleebäumen an der Schlutuper Straße.

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

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

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

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

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

Auch in den diversen Kleingewässern der östlich angrenzenden aktiven Kleingartenanlage müssen Laichvorkommen der o.a. Amphibien-Spezies angenommen werden. Somit hat die ehemalige Kleingartenanlage für die genannten Spezies Bedeutung als Landlebensraum (Sommer- und Winterverstecke, Wander-Route etc.). Besonders die Lage zwischen den nördlich angrenzenden Gräben und den Kleingewässern auf der aktiven Kleingartenfläche lassen hier Wanderbewegungen vermuten.

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

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

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

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

In der Bauphase kann es zu Störungen, Verletzungen und Tötungen von Tieren sowie zur Zerstörung von deren Lebensstätten kommen. Mit der geplanten Überbauung der ehemaligen Kleingartenanlage gehen Lebensstätten von artenschutzrechtlich relevanten Brutvogel-, Fledermaus- und Amphibienarten sowie weiterer Arten der Säugetiere und Wirbellosen verloren. Insofern sind die geplanten Vorhaben mit erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere verbunden.

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

- Vermeidung von Tötungen und Verletzungen von Tieren während der Bauphase

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

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

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

Im April 2017 wurde ein die gesamte ehemalige Kleingartenanlage umspannender Amphibien-Schleusenzaun installiert, der das Eindringen von Amphibien in den Plangeltungsbereich verhindern soll. Die Reparatur / Pflege des Amphibien-Schleusenzauns, der vor Baufeldfreimachung dem Kammmolch das Abwandern, jedoch nicht das Zuwandern ermöglicht, ist erforderlich. Die Abwanderung erfolgt in der Laichzeit (Februar bis Mai).

- Minderung von Beeinträchtigungen

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

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

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

- Ausgleich von Beeinträchtigungen zur Sicherung der ökologischen Funktion

Der Ausgleichsbedarf für den Lebensraumverlust für artenschutzrechtlich relevante Fledermäuse und Brutvögel durch die Beräumung des Kleingartengeländes umfasst die Installation von 18 Fledermauskästen und 30 Brutvogelkästen (je zur Hälfte Nischenbrüter- und Höhlenbrüterkästen). Die Aufhängung von selbstreinigenden Fledermausspaltenkästen ist als CEF-Maßnahme vorab durchzuführen, da ihre Funktionsfähigkeit zu Beginn des Eingriffs gewährleistet sein muss. Daher wurden diese im Frühjahr 2020 in den Gehölzstreifen südlich und östlich des Gebietes an geeigneten Bäumen aufgehängt. Zeitgleich wurden auch 20 Meisenkästen aufgehängt, um einen Besatz der Fledermauskästen durch Meisen zu vermeiden.

Unter den zu rodenden Alleebäumen in der Schlutuper Straße befinden sich zwei Bäume mit kleineren Höhlen, von denen zumindest eine ein Potenzial als Winterquartier aufweist. Als artenschutzrechtlicher Ausgleich sind 2 weitere Spaltenkästen, 2 Höhlenkästen und eine Winterquartierhöhle erforderlich.

Die Grünflächen und insbesondere die darin integrierten Flächen / Baulichkeiten zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung müssen zum Schutz von Kammmolchen, die das Gebiet auf dem Weg zu ihren Sommerlebensräumen voraussichtlich weiterhin durchwandern werden, durchgehend amphibiengerecht gestaltet sein.

Der vorgesehene naturschutzrechtliche Ausgleich in der Größenordnung von ca. 9 ha ist unter quantitativen Gesichtspunkten auch aus Sicht des Artenschutzes ausreichend. Unter qualitativen Aspekten müssen die vorgesehenen Ausgleichsflächen an der Grienau in einem gewissen Umfang entsprechend geeignete Gehölz- und Sukzessionsflächen sowie Flächen in unterschiedlichen Brachestadien beinhalten, um eine Eignung für die Gehölz- und die Bodenbrüter zu besitzen, deren Lebensraum durch die Beräumung der Kleingartenanlage vollständig beseitigt worden ist. Um einen geeigneten Ausgleich zu gewährleisten ist es daher erforderlich, dass auch die Ausgleichsflächen ein mehr oder weniger kleinteiliges Mosaik aus unterschiedlich beschaffenen Flächen darstellen. Da bislang nur ein Grobkonzept zur Entwicklung des Ausgleichsflächenpools an der Grienau vorlag, konnten in Abstimmung mit der UNB entsprechende Modifizierungen vorgenommen werden, so dass eine umfassende Eignung für die artenschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse gewährleistet ist. Hierzu gehören eine partielle Erweiterung der geplanten linearen Gehölzpflanzung, die Festlegung eines späten Mahdzeitpunktes für das mesophile Grünland sowie wasserbauliche Maßnahmen an der Grienau (Einbau von Verschwenken im Verlauf, Ausbildung unterschiedlicher Böschungsneigungen im Uferbereich, weiteres Einbringen von Gehölz- und Ruderalflächen entlang des nördlichen Ufers).

Ein Übersichtsplan der Flächen des Ökopools, die dem Bebauungsplan Nr. 07.32.00 zugeordnet werden, befindet sich zusammen mit einer Auflistung der Flurstücke und Angaben zur jeweiligen Flächennutzung und dem Entwicklungsziel sich in Kap. 1.2.6.

## **6.2.8 Schutzgut Biologische Vielfalt**

### **a) Ausgangssituation**

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

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

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

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

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind nicht erforderlich. Der vorgesehene Anteil an vegetationsgeprägten Flächen innerhalb des Gebietes und an seinen Rändern sowie die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen bilden die Grundlage für das Maß an biologischer Vielfalt, das sich zukünftig im Plangebiet einstellen wird.

**6.2.9 Schutzgut Landschaft****a) Ausgangssituation**

Die aufgelassene Kleingartenanlage, ihre randlichen Gehölzstreifen und die Wiesen des Lauerhofer Feldes bilden zusammen mit der Sportplatzanlage und den verbleibenden Kleingärten eine große und weitgehend grüne Landschaftsinsel innerhalb geschlossener Siedlungsflächen im Osten von Lübeck.

Die ehemaligen Kleingärten und der geschützte Landschaftsbestandteil „Lauerhofer Feld“ sind Teile des Grünzuges Brandenbaumer Feld. Südwestlich im Plangebiet liegt ein breiter Gehölzstreifen, 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 insofern eine hohe Bedeutung.

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

Mit der geplanten neuen Wohnsiedlung wird ein größerer Teil der o.g. grünen Landschaftsinsel zu einer Siedlungsfläche mit Wohnbebauung umgewandelt. Der bisherige nördliche Siedlungsrand auf der Ostseite der Schlutuper Straße verschiebt sich zukünftig 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 Reihen- und Doppelhausbebauung geplant ist.

In den Charakter der Lindenallee wird durch die erforderliche Rodung mehrerer großer Exemplare in größerem Umfang eingegriffen. Gleichzeitig werden neue Standorte für Nach- bzw. Neupflanzungen festgelegt und letztendlich können so jetzige große Lücken in der Allee verkleinert bzw. vollständig geschlossen werden. Zu berücksichtigen ist hier jedoch der Zeitverzug, da trotz der festgelegten Pflanzqualität der Linden von 20 cm Stammumfang das Kronenvolumen erst in etlichen Jahren an das der jetzigen Bäume heranreichen wird.

Von den vorhandenen umgebenden Grünstrukturen 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. Weiterhin wird in der Mitte des neuen Wohnquartiers eine Grünfläche in Nord-Süd-Richtung verlaufen, die Geschosswohnungsbauten werden über grüne Höfe und die Reihen- und Doppelhäuser über Gärten verfügen, so dass zusammen mit den Straßenbäumen ein hohes Maß an Durchgrünung erzielt werden wird.

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

Es wird durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zwar zu einer Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes kommen, jedoch werden die Veränderungen aufgrund der vorhandenen umfänglichen Eingrünung im Norden, Osten und Süden des Plangebietes und der Durchgrünung als nicht erheblich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bewertet. Durch die Ersatzpflanzungen innerhalb der Linden-Allee wird das Ortsbild an der Schlutuper Straße mittel- bis langfristig ebenfalls wieder aufgewertet.

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

##### **a) Ausgangssituation**

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

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

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

Nachzeitigem Kenntnisstand sind von der Planung keine Kultur- und sonstigen Sachgüter betroffen.

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

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

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

##### **a) Ausgangssituation**

###### Naherholung

Der östliche Teil des Plangebiets diene bis zur Aufgabe der Kleingartenanlage überwiegend der siedlungsnahen Erholung am Feierabend und an den Wochenenden. Die randlich gelegenen Grünflächen im Plangebiet mit ihren Fuß- und Radwegen sowie einem Rasenspielfeld stehen auch weiterhin für die öffentliche Naherholung zur Verfügung. Sie sind Teil der Grünverbindung Brandenbaumer Feld, dessen Fuß- und Radwege an die Wege des Grünzugs 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.

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

###### Lärmbelastung

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

Verkehrslärm: Die Lärmemissionen von der Schlutuper Straße führen entlang der Straße zu einer großflächigen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 (Beiblatt 1, Schallschutz im Städtebau) von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) für allgemeine Wohngebiete. Davon betroffen

sind Gebäude innerhalb des Plangebiets sowie Wohngebäude westlich und östlich des Plangebiets in direkter Nähe zur Schlutuper Straße (bis zu 66 dB(A) tags gemessen, bis zu 58 dB(A) nachts gemessen). Die juristisch anerkannte Schwelle der Gesundheitsgefährdung nach Rechtsprechung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird nicht erreicht.

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

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

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

### Naherholung

Die oben beschriebene Naherholungsfunktion des Plangebiets wird um die im Rahmen der geplanten Vorhaben entstehende zentrale Grün- und Wegeverbindung mit hoher Aufenthaltsqualität erweitert. Zudem wird auch das Wohngebiet selbst aufgrund des hohen Grünanteils und der Verzahnung von internen Fußwegen mit den außenliegenden Grüngürteln eine gewisse Attraktivität für Spaziergänger entwickeln.

### Lärmbelastung

Verkehrslärm: Infolge der neuen Wohnsiedlung und dem daraus resultierenden Mehrverkehr ist gegenüber dem jetzigen Zustand mit einer Pegelerhöhung von 0,1 bis 0,2 dB an der Schlutuper Straße zu rechnen. Diese Änderungen liegen unterhalb der menschlichen Wahrnehmungsschwelle von ca. 1 dB. Die juristisch anerkannte Schwelle der Gesundheitsgefährdung nach Rechtsprechung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird weiterhin nicht erreicht. Somit wird aus der Planung des neuen Wohnquartiers keine erhebliche Erhöhung des Verkehrslärms resultieren.

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

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

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

- Vermeidung und Minderung von baubedingten Beeinträchtigungen durch Lärm

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

- Vermeidung von Verkehrs- und Gewerbelärmmissionen

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

Weiterhin muss für alle Schlaf- und Aufenthaltsräume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Zum Schutz der Nachtruhe sind für die Schlafräume schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen, wenn der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf eine andere geeignete Weise sichergestellt werden kann.

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

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

Grundsätzlich bestehen immer Wechselbeziehungen und -wirkungen zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushalts. Im Plangebiet wird das bestehende Wirkungsgeflecht durch die Auswirkungen der baulichen Anlagen und die Intensität der zukünftigen Nutzung durch den Menschen überformt.

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.

### **6.2.13 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 bliebe das ehemalige Kleingartengelände als Brachfläche erhalten und würde sich über Sukzessionsprozesse entsprechend weiterentwickeln. Die jetzt noch offenen Bereiche würden nach und nach durch Gehölze besetzt, die Fläche würde sich in Richtung Wald entwickeln. Brachflächen in unterschiedlichen Entwicklungsstadien gab es auch bereits vor der Beräumung in größerem Umfang, da es seit einigen Jahren eine höhere Leerstandsrate in der Anlage gegeben hat.

## **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 den übergeordneten Vorgaben, 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 geplanten Festsetzungen der allgemeinen Wohngebiete, des Sondergebietes und der Fläche für Gemeinbedarf 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 Angaben zum Verfahren und zur Methodik**

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

Technische Verfahren kamen für die Umweltprüfung des Bebauungsplanes Nr. 07.32.00 nicht zur Anwendung. Wesentliche Grundlage für die Zusammenstellung der Informationen bildeten Ortsbegehungen, der Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck, der digitale Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein, der Archäologieatlas Schleswig-Holstein, Informationen der Stadtverwaltung sowie vorhandene Gutachten.

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

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

Die sachgerechte Durchführung der im Bebauungsplan Nr. 07.32.00 festgelegten naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist vom Vorhabenträger im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ggf. unter Zuhilfenahme von Fachgutachtern nachzuweisen.

Darüber hinaus sind nach bisherigem Kenntnisstand keine weiteren Monitoringmaßnahmen erforderlich.

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

Die Hansestadt Lübeck stellt den Bebauungsplan 07.32.00 mit dem Ziel auf, eine Wohnsiedlung mit ca. 400 Wohneinheiten auf einer aufgelassenen Teilfläche der Kleingartenanlage Lauerhof zu errichten. Geplant sind mehrere in der Höhe gestaffelte Geschosswohnungsbauten mit Sozial-, Miet- und Eigentumswohnungen sowie Reihen- und Doppelhäuser. Im südlichen Randbereich

sind angrenzend an die St. Philippus Kirche Gemeinbedarfsflächen (Seniorenwohnanlage, Kindertagesstätte) vorgesehen. Das zukünftige Wohngebiet wird an der Ost- und an der Südseite von bestehenden Grünflächen mit altem Baumbestand begrenzt. Mittig ist eine grüne Achse vorgesehen, die verschiedene Funktionen erfüllen soll (Grünfläche mit hoher Aufenthaltsqualität, Regenwasserrückhaltung und -versickerung). Die Erschließung des Gebietes wird über die von Alleebäumen gesäumte Schlutuper Straße erfolgen, deren Querschnitt zu diesem Zweck umgebaut werden muss.

Die neue Wohnsiedlung wird sich durch verschiedene Besonderheiten auszeichnen wie z.B. Regenrückhaltung und -versickerung, umweltverträgliche und effiziente Energieversorgung, Dachbegrünung kombiniert mit Regenwasserrückhaltung und Photovoltaik, Integration von Carsharing-Mobilstationen und Bau einer Quartiersgarage, um den Anteil von Stellplätzen im öffentlichen Raum deutlich reduzieren zu können.

Das ca. 12 ha große Gebiet liegt planungsrechtlich gesehen im Außenbereich, grenzt aber im Süden und Westen an Wohngebiete bzw. gewerblich und für Sportzwecke genutzte Gebiete an. Es ist sehr gut erschlossen und vorhandene Infrastruktureinrichtungen können genutzt werden. Mit der Umnutzung dieser auch bereits zuvor genutzten Fläche zu Wohnzwecken kann vermieden werden, dass für die Schaffung dringend benötigten neuen Wohnraums bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen am Stadtrand überplant werden.

Nachfolgend werden die Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbunden sind, zusammengefasst. Das Naturschutzgesetz legt fest, dass erhebliche Eingriffe nach Möglichkeit zu vermeiden oder zu mindern sind und wenn das nicht möglich ist, für diese vom Verursacher Ausgleich zu leisten ist. Bei den Schutzgütern, die im Hinblick auf erhebliche Eingriffe zu überprüfen sind, werden dann jeweils auch Aussagen zum Ausgleichserfordernis getroffen. Art und Umfang des Ausgleichs werden am Ende der Zusammenfassung beschrieben und erläutert.

Durch den Bau der Häuser und der Erschließungsflächen wird keine bisher gänzlich ungenutzte Fläche beansprucht, aber es wird gegenüber dem vorherigen Zustand als Kleingartenanlage sehr viel Fläche versiegelt. Auf den ca. 50.000 m<sup>2</sup> Versiegelung, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, gehen sämtliche Funktionen des **Schutzgutes Boden** verloren. Die Versiegelung von Boden stellt stets einen erheblichen Eingriff dar, dessen Umfang im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen ist. Das nach einem vorgegebenen Schlüssel ermittelte Ausgleichserfordernis für die Versiegelung beträgt daher ca. 15.000 m<sup>2</sup>.

Im Hinblick auf das **Schutzgut Wasser** greifen zahlreiche geplante Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen. Infolge einer möglichst umfassenden Rückhaltung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers durch entsprechende Sickermulden und unterirdischen Sickeranlagen sowie durch die vorgegebenen Gründächer kann der Oberflächenabfluss deutlich gesenkt und damit die Verdunstungsrate entsprechend erhöht werden. Es wird Veränderungen des Wasserhaushaltes geben, die aber nicht als erheblicher Eingriff einzustufen sind.

Gleiches gilt für das **Schutzgut Klima / Luft**. Veränderungen des Mikroklimas infolge der Bebauungsdichte sind unvermeidbar, aber die nachteiligen Auswirkungen werden durch die geplante Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Durchgrünung des Baugebietes und die Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und Verdunstung deutlich gemindert.

Nachdem die Kleingärten aufgrund einer beträchtlichen Leerstandsquote 2016 aufgegeben worden sind, lagen sie fast 4 Jahre brach. Während dieser Zeit entwickelte sich die Vegetation weitgehend ohne Störungseinflüsse zu einem wertvollen Mosaik aus offenen Bereichen, Gras- und Staudenfluren und aufkommendem Gehölzaufwuchs. Hinzu kamen die vorhandenen Obstbäume und -sträucher, sonstige Bäume und Sträucher sowie Hecken. Dem **Schutzgut Pflanze** kam vor der Bäumung daher eine hohe Wertigkeit zu. Weil aufgrund der beschriebenen Entwicklung auch zahlreiche Lebensräume für unterschiedliche Tierarten entstanden waren, wird der Fläche

eine besondere Bedeutung für den Naturschutz eingeräumt. Damit ist sie vollständig im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen, so dass sich ein Ausgleichserfordernis von 76.550 m<sup>2</sup> ergibt. Für die 14 Linden, die entlang der Schlutuper Straße für deren Umbau gerodet werden müssen, sind 33 Ersatzbäume zu pflanzen. Davon werden 21 Bäume wieder als Linden zur Ergänzung der Allee gepflanzt und die übrigen Bäume innerhalb des Plangebietes.

Das **Schutzgut Tiere** hat durch die o.g. Beräumung erhebliche Beeinträchtigungen erfahren, da durch die Beräumung der brachgefallenen Anlage in großem Umfang Lebensraum verloren gegangen ist. Biologen haben zuvor auf der Kleingartenfläche im Zuge von Kartierungen mehrere Fledermausarten und zahlreiche Vogelarten festgestellt. Bei den Fledermäusen wurden Jagd- und Balzquartiere sowie vereinzelt Wochenstuben in den Lauben und Schuppen angenommen, Winterquartiere wurden in den alten Alleebäumen an der Schlutuper Straße nicht ausgeschlossen. Für viele Höhlen- und Nischenbrüter haben die ehemaligen Kleingärten einen sehr gut geeigneten Lebensraum dargestellt, ebenso für Frei- und Bodenbrüter. Da potenzielle Amphibien-Laichgewässer bereits mit Aufgabe der Kleingärten im Jahr 2016 beseitigt wurden, gilt das Baugebiet nur noch als Wander- und Landlebensraum für Amphibien. Von Seiten des Artenschutzes sind mehrere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Schutz der Fauna bei der Beräumung und während der Bauphase genannt worden. Primär handelt es sich um Bauzeitenregelungen, mit denen eine Töten oder auch Störungen der Tiere vermieden werden kann. Vorgesehen ist aber auch eine Integration von Niststeinen für Fledermäuse in die neuen Gebäude und der Einsatz fledermausfreundlicher Außenleuchten und Leuchtmittel. Für den Ausgleich von Lebensraumverlusten wurde eine Anzahl gebietsnah anzubringender Fledermaus- und Brutvogelkästen vorgegeben und z.T. bereits aufgehängt. Die Umsetzung des o.g. Ausgleichserfordernisses für die Pflanzen muss so erfolgen, dass auch die damit einhergehenden Lebensraumverluste für Fledermäuse und Vögel ausgeglichen werden. Für den Amphibienschutz während der Räum- und Bauphase wurde 2017 ein die gesamte Fläche umspannender Amphibienschleusenzaun gestellt. Festgelegt wurde zudem, dass die Versickerungseinrichtungen der neuen Wohnsiedlung so beschaffen sein müssen, dass sie kein Tötungsrisiko für wandernde Amphibien darstellen.

Die vor der Beräumung im Gebiet gegebene biologische Vielfalt wird nach der Bebauung trotz der Erhaltung umgebender Grünflächen und einem hohen Grad an Durchgrünung deutlich reduziert sein. Das Plangebiet liegt aber abseits vorhandener Biotopschwerpunktbereiche und Biotopverbundachsen, weshalb die bestehende Vernetzung von Lebensräumen nicht betroffen ist. Das **Schutzgut Biologische Vielfalt** wird nicht erheblich beeinträchtigt.

Das **Schutzgut Landschaft** wird durch die geplante Bebauung deutliche Veränderungen erfahren, da die jetzige „Landschaftsinsel“ innerhalb geschlossener Siedlungsflächen auf ihrer Westseite den grünen Charakter einbüßen wird. Der Siedlungsrand wird sich hier deutlich weiter nach Norden verschieben. Die umfängliche Eingrünung des Gebietes im Norden, Westen und Süden bleibt jedoch erhalten und das Gebiet selbst zeichnet sich durch eine großzügige Durchgrünung aus, so dass die Veränderungen nicht als erheblich eingestuft werden.

Bei diesem Vorhaben gibt es keine Betroffenheit des **Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter**.

Im Hinblick auf das **Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit** ist insbesondere die eventuelle Lärmbelastung innerhalb des neuen Wohngebietes zu betrachten. Es wurden entsprechende Lärmgutachten zur Beurteilung des im Gebiet wirksamen Lärms aus den Quellen Verkehr, Gewerbe und Sport erstellt. Im Ergebnis können Beeinträchtigungen durch Lärm vermieden werden, wenn bei den lärmexponierten Baukörpern eine geeignete Raumaufteilung und Grundrissgestaltung eingeplant wird und zusätzlich für Schlaf- und Aufenthaltsräume Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen gewährleistet wird. Die bestehende Naherholungsfunktion des Gebietes wird nicht wesentlich verändert, da die randlichen Grünflächen mit den Fuß-

und Radwegeverbindungen erhalten bleiben und um Wegeverbindungen in das Gebiet hinein und durch die neue grüne Achse in der Mitte ergänzt werden.

### **Kompensation der Eingriffe**

Das Ausgleichserfordernis für die nicht vermeidbaren, erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere beträgt in der Summe 97.120 m<sup>2</sup>. Ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes ist nicht möglich, dieser muss vollständig extern erbracht werden. Vorgesehen ist die Beanspruchung von Ökopoollflächen der Hansestadt Lübeck an der Grienu in Moisling-Moorgarten. Von der insgesamt 13 ha umfassenden Ökopoollfläche werden 91.720 m<sup>2</sup> dem Bebauungsplan 07.32.00 zugeordnet. Die im Ausgangszustand ackerbaulich oder als Grünland genutzten Flächen sollen so aufgewertet werden, dass naturschutzfachlich hochwertige Flächen entstehen. Der Bachlauf der Grienu soll in Abschnitten verschwenkt und aufgeweitet werden, so dass ein breiterer Gehölz- und Staudenflurstreifen am Nordufer entsteht. Im Norden der Fläche soll als Abgrenzung gegenüber dem angrenzenden Acker ein mehrere Meter breiter Gehölzstreifen entstehen. Weiterhin wird ein vorhandener Knick ergänzt und großflächig die Entwicklung von artenreichem Grünland mit unterschiedlichem Feuchtegrad sowie auf kleineren Brachflächen eine Waldentwicklung eingeleitet. Aufgrund der Vielfältigkeit der Flächen ist davon auszugehen, dass sie auch für den artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich geeignet sind.

Mit der Umsetzung dieser Kompensationsmaßnahmen auf der Ökopoollfläche und der Zuordnung zum Bebauungsplan 07.32.00 sowie den im Umfeld des Plangeltungsbereichs durchzuführenden artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden die erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft, die dieser vorbereitet, umfassend ausgeglichen.

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

Zu den finanziellen Auswirkungen (auf den städtischen Haushalt) wird auf Kap. 9. verwiesen.

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

#### **Zusätzliche Wohneinheiten**

Der Bebauungsplan beinhaltet ein Neubaupotenzial von insgesamt etwa 410 Wohneinheiten, die sich wie folgt auf die nachfolgend genannten Wohnungstypen verteilen:

- ca. 90 WE in Doppel- und Reihenhäusern
- ca. 320 WE im Geschosswohnungsbau  
(Annahme: durchschnittliche Wohnungsgröße 100 m<sup>2</sup> / BGF)

Von den angenommenen 410 Wohneinheiten sollen mindestens 120 im sozialen Wohnungsbau vorgesehen werden. Als Orientierung für den Wohnungsmix sollen folgende Haushaltsgrößen zugrunde gelegt werden:

Anteil	Wohnfläche	Zimmer	Personen
30%	bis 50 m <sup>2</sup>	-----	1
15%	bis 60 m <sup>2</sup>	2	2
20%	bis 75 m <sup>2</sup>	3	3
20%	bis 90 m <sup>2</sup>	4	4
20%	bis 105 m <sup>2</sup>	5	5

## Zu erwartende Anzahl der Bewohner

Bei vollständiger Ausnutzung des Planungsrechtes ist für das geplante Wohnquartier mit insgesamt 1.000 Bewohnern zu rechnen.

## **7.2 Wohnfolgebedarfe**

### **7.2.1 Soziale Infrastruktur**

#### **Zusätzlicher Bedarf an Kita-Plätzen**

Durch die geplante Wohnbebauung wird der Bedarf einer 3-4gruppigen Kindertagesstätte (Kita) mit einer Nutzfläche von ca. 700 m<sup>2</sup> und einer Außenfläche von mind. 600 m<sup>2</sup> ausgelöst. Südöstlich der St Philippus Kirche ist eine entsprechende Fläche im Bebauungsplan ausgewiesen. Für den Bau und Betrieb der Kita liegen Anfragen von Trägern vor, sobald die Entwicklung entsprechend vorangeschritten ist wird ein Interessenbekundungsverfahren durchgeführt.

#### **Zusätzlicher Grundschulplatzbedarf**

Die geplante Wohnbebauung ergibt einen schulischen Mehrbedarf im Grundschulteil um einen kompletten Zug in jedem Jahrgang an der nahegelegenen Albert-Schweitzer-Schule. Die Schule wächst dadurch von einer 2- in eine 3-Zügigkeit, was einen Mehrbedarf an 4 Klassen- und 2 Differenzierungsräumen entspricht. Der Raumbedarf kann durch die Errichtung eines Solitärbaus bzw. das Aufstellen von zusätzlichen Containerräumen berücksichtigt werden. Ein möglicher Standort auf dem Gelände ist noch nicht bestimmt. Der Bereich Schule und Sport wird entsprechend Planer bzw. Architekten bitten Vorschläge zu machen, wo auf dem Gelände diese Räume platziert werden können. Ebenso ist eine Kostenschätzung zu beauftragen, um die entsprechenden Haushaltsmittel abschätzen und beantragen zu können. Die entsprechenden Arbeiten werden im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren parallel zur Realisierung des geplanten Wohnquartieres erfolgen.

#### **Zusätzlicher Spielplatzbedarf**

Das geplante Wohnquartier bedingt einen zusätzlichen Spielplatzbedarf, der im Zuge der geplanten Ertüchtigung des vorhandenen Ballspielplatzes im Rahmen der Realisierung der geplanten Wohnbebauung berücksichtigt werden soll.

## **7.3 Verkehrliche Auswirkungen**

Im Rahmen der Entwicklung des städtebaulichen Entwurfes wurde ein Verkehrskonzept durch SHP-Ingenieure erstellt. Nach der Abschätzung der zu erwartenden Verkehre durch die geplante Nutzung ist ohne die Berücksichtigung eines Mobilitätskonzeptes von zusätzlich rund 1.600 Kfz-Fahrten pro Tag auszugehen. Mit Berücksichtigung eines Mobilitätskonzeptes würden rund 1.320 Kfz-Fahrten pro Tag erzeugt, es ließen sich 17% der Kfz-Fahrten vermeiden.

Die Methodik der Berechnung des Verkehrsaufkommens basiert im Wesentlichen auf anerkannten Berechnungsverfahren für den werktäglichen Normalverkehr (Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen, Bosserhof, – Programm zur Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung mit Excel-Tabellen, Gustavsburg 2018). Zusätzlich liegen den Berechnungen allgemein gültige Kenndaten, Erfahrungswerte des Gutachters und Informationen des Auftraggebers zu Grunde. Aus der geplanten Flächennutzung kann ein daraus resultierendes Verkehrsaufkommen abgeschätzt werden. Dazu wird ein mehrstufiges Verfahren verwendet, mit dem das tägliche Verkehrsaufkommen überwiegend anhand einer flächenbezogenen Prognose des Nutzeraufkommens ermittelt werden kann.

Die Wegehäufigkeit beschreibt das durchschnittliche Wegeaufkommen der Nutzerinnen und Nutzer pro Tag. Anhand dieses Parameters kann die Gesamtzahl der Wege ermittelt werden, die bezogen auf eine Flächennutzung durchgeführt werden.

Das Wegeaufkommen für die Beschäftigten- und die Kundenverkehre wird anteilig auf die verschiedenen Verkehrsarten verteilt. Basierend auf den in anerkannten Berechnungsverfahren angegebenen Bandbreiten der Anteile des Kraftfahrzeugverkehrs der einzelnen Nutzergruppen werden u.a. unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse spezifische Anteile festgelegt. Anhand des Pkw-Besetzungsgrades wird dann die Anzahl der Pkw-Fahrten berechnet. Der Pkw-Besetzungsgrad beschreibt die durchschnittliche Anzahl von Personen in einem Pkw im fließenden Kraftfahrzeugverkehr. Auf Grundlage der derzeit vorhandenen Annahmen zu den Flächen und Einrichtungen (Stand: Juli 2019) und den Annahmen zum Modal Split ergeben sich die genannten zusätzlichen Kfz-Fahrten durch das neue Quartier in der Schlutuper Straße.

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

Die geplanten Nutzungen erfordern den Ausbau der technischen Infrastruktur in Bezug auf die Versorgung mit Wasser, Strom, Telekommunikation, Energie usw. und die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers.

#### **7.5 Auswirkungen auf Natur und Umwelt**

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

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

##### **7.5.1 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote**

Die Planung der Hansestadt Lübeck zum B-Plan 07.32.00 Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld sieht für das Gebiet die Umwandlung der Kleingärten zu einem Wohngebiet sowie vor. Zudem wird das Gebiet durch weitere Straßen und Plätze erschlossen.

Die Artenschutzprüfung zeigt, dass im Zuge von Flächenräumung (Gebäudeabrisse und Rodungen von Gehölzen, Baufeldfreimachung) artenschutzrechtliche Konflikte für Amphibien, Brutvogel- und Fledermausarten der Gehölze und Gebäude zu erwarten sind.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG kann durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden. Dazu zählen Regelungen der Zeiten der Gehölzrodungen und der Gebäudeabrisse. Weiterhin ist die Herstellung künstlicher Fledermausquartiere und Vogel-Nistkästen sowie die Neupflanzung von Gehölzen und Gehölzstrukturen (Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) erforderlich. Zum Erhalt des Lebensraumes des Kammmolches ist die amphibiengerechte Gestaltung der vorgesehenen Grünstrukturen erforderlich.

Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen können Verbotstatbestände des Artenschutzes vermieden werden und eine Ausnahme i.S. § 45 BNatSchG wird nicht erforderlich.

Um die Funktionsfähigkeit für die Fledermäuse zu Beginn des Eingriffs war die Installation von 18 Spalten-/Höhlenkästen zwingend erforderlich. Die Ersatzquartiere für Fledermäuse wurden im Frühjahr 2020 entlang des Gehölzgürtels im Süden und Osten aufgehängt

Im Frühjahr 2020 wurden ebenfalls 20 Nistkästen für Meisen angebracht.

Daneben sind als Artenschutzrechtlicher Ausgleich für Brutvögel 30 Kästen für Nischenbrüter und Höhlenbrüter, 15 Nischenbrüterkästen (als Niststein zur Fassadenintegration möglich) und 15 Höhlenbrüterkästen im gleichen Naturraum vorzusehen.

Als Artenschutzrechtlicher Ausgleich für Gehölzbrüter ist für wegfallenden Gehölzbestand ein Ausgleich im Verhältnis der Fläche 1:1 (qualitativ) zu schaffen und um Sukzessions- und Brachestadien zu ergänzen.

Schließlich ist eine Amphibiengerechte Gestaltung der Grünzonen für die Zielart Kammmolch im Gebiet und am Rande des Gebietes i.S. von Sommer- und Winterlebensräumen zu schaffen.

Ein Ausgleich der Eingriffe in Flächen mit allgemeiner sowie besonderer Bedeutung für Naturschutz ist im Plangeltungsbereich selbst aufgrund der dortigen wohnbaulichen Entwicklung nicht möglich. Der Ersatz für diese Eingriffe von rund 9,2 ha erfolgt darum über eine 13 ha große Fläche an der Grinau aus dem Kompensationspool der Hansestadt Lübeck. Auf der Ausgleichsfläche sind beispielsweise folgende Maßnahmen vorgesehen: Naturnahe Gewässerentwicklung, Entwicklung von Trockenrasen, Entwicklung von mesophilem Extensivgrünland und Waldentwicklung.

## **7.5.2 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen**

### **Luftreinhaltung**

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

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

### **Integrierte Lage**

Durch die mögliche Nutzung der vorhandenen Infrastruktur kann die Erzeugung von Verkehr minimiert werden. Die relativ kompakte Bauweise mit dem Verzicht auf freistehende Einfamilienhäuser reduziert die Neuversiegelung im Verhältnis zur Anzahl der Wohneinheiten.

### **Energetische Optimierung**

Es ist vorgesehen ein umweltgerechtes Energiemanagement über städtebauliche Verträge und/oder Kaufverträge zu fixieren, die einen Mindeststandard bezüglich der Wärmedämmung sowie eine Versorgung über ein ausschließlich aus erneuerbaren Energieträgern - Sonneneinstrahlung und Erdwärme gespeistes Nahwärmenetz beinhalten.

### **Kompaktheit, Orientierung, Verschattung, Windschutz**

Der städtebauliche Entwurf ermöglicht in weiten Bereichen eine nordsüdliche Ausrichtung der Gebäude, durch die aufgelockerte Hofstruktur ist eine gute Besonnung der Gebäude gegeben. Der umgebende Bewuchs bildet einen geeigneten Windschutz.

### **Topografie / Kleinklima**

Durch die mittig liegende öffentliche Grünfläche und die randlichen teilweise in das Plangebiet hineingezogenen Grünachsen weist die geplante Wohnsiedlung ein gutes Kleinklima auf.

## **7.5.3 Berücksichtigung des Hochwasserschutzes**

Aufgrund der Höhenlage von mindestens 11 m über NHN sind Maßnahmen zum Hochwasserschutz nicht erforderlich. Der Überflutungsschutz gegen Starkregen erfolgt über die mittige Grünachse.

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

Negative Auswirkungen, die ggf. entschädigungsrechtliche Ansprüche bewirken könnten, sind nicht zu erwarten.

## **8. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes**

### **Bodenordnung**

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

## **9. Finanzielle Auswirkungen**

### **9.1 Ausgaben (Kosten und Finanzierung)**

#### **a) unmittelbare Kosten**

Für die Durchführung des konkurrierenden Verfahrens (städtebaulicher Wettbewerb/ Gutachterverfahren) sind Kosten von 50.000 Euro entstanden.

Für die Erstellung von Gutachten zu Energieversorgung, Lärmschutz, Altlasten, Entwässerung, Bodengutachten, Verkehr, Natur und Landschaft und Artenschutz sind Kosten von ca. 100.000 Euro entstanden.

#### **b) mittelbare Kosten**

Kosten für Maßnahmen, die für die Umsetzung der Planung erforderlich werden. (Erschließungspflicht bei Bebauungsplänen (§ 123 BauGB))

Für die Erschließungskosten der internen Ringerschließung, die dem geplanten Wohnquartier zuzuordnen sind, wird ein Schätzwert von 8,7 Mio. Euro angenommen.

Die Kosten für die Umgestaltung der Schlutuper Straße werden anhand der Vorplanung auf etwa 1 Million netto geschätzt und sind zwischen einem städtischen Anteil und einem Anteil für das Wohnquartier aufzuteilen.

Mit der Baureifmachung der Flächen (Roden, Abriss der ehemaligen Gartenlauben etc.) hat der Bereich Wirtschaft und Liegenschaften die „Koordinierungsbüro Wirtschaft Lübeck GmbH“ (KWL) beauftragt. Die Kosten hierfür übernimmt der Bereich Wirtschaft und Liegenschaften. Es ist geplant, auch die Erschließung des neuen Wohngebietes der KWL per Geschäftsbesorgungsvertrag zu übertragen. Die Kosten hierfür übernimmt ebenfalls der Bereich Wirtschaft und Liegenschaften (einschließlich Kosten für Ausführungsplanung, Ausgleich, anfallende Personalkosten bei KWL etc.).

### **9.2 Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe)**

#### **a) Bodenwertsteigerungen städtischer Flächen**

Durch die Umwandlung einer als Kleingartenanlage genutzten Grünfläche in Bauland wird eine Bodenwertsteigerung erwartet.

#### **b) Verkäufe bzw. Verpachtung städtischer Flächen im Zuge der Umsetzung der Planung**

Die Vermarktung erfolgt durch den Bereich Wirtschaft und Liegenschaften. Ein ggf. zu erwartender Gewinnüberschuss verbleibt bei der Hansestadt Lübeck.

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

### **10.1 Verfahrensübersicht**

#### **Aufstellungsbeschluss**

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 19.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes 07.32.00 - Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld - sowie die Einleitung der zugehörigen 127. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

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

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

Während der Informationsveranstaltung und in den eingegangenen Stellungnahmen wurden von Grundstückseigentümern und –Nutzern sowie Interessenten der geplanten Bebauung Anregungen zur Planung vorgebracht, dabei wurden keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung geäußert. Das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung kann dem Auswertungsbericht entnommen werden.

#### **Beteiligung von Kinder- und Jugendlichen**

Kinder und Jugendliche hatten im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Äußerungen hierzu vorzubringen. Auf eine über die allgemeine Information und Beteiligung hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen wurde verzichtet, weil es sich bei der Bebauungsplanung gemäß Baugesetzbuch um eine rein flächenbezogene Planung mit Nutzungszuweisungen für gegeneinander abzugrenzende Flächen handelt. Die konkrete gestalterische Ausformung von Spielplätzen beispielsweise, die Gegenstand der Beteiligung von Kindern und Jugendlichen sein könnte, wird im Detail nicht in der Bebauungsplanung geregelt, die Objektplanung erfolgt durch die Fachbehörde (Bereich Stadtgrün und Verkehr) bzw. durch den Investor in Abstimmung mit oder Stadt.

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

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB fand vom 03.12.2018 bis zum 11.01.2019 statt. In den eingegangenen Stellungnahmen wurden Anregungen zur Planung vorgebracht, dabei wurden keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung geäußert. Das Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung kann dem Auswertungsbericht entnommen werden.

#### **Beschluss Entwurfskonzept/ Gebrauchsanweisung**

Das geplante Wohnquartier Lauerhofer Feld soll als Pilotprojekt hinsichtlich der Aspekte Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel entwickelt werden. Folgende Aspekte sind diesbezüglich besonders zu berücksichtigten:

- eine umweltgerechte Energieversorgung,
- ein ökologisch orientiertes Regenwassermanagement
- ein gerechtes, alle Verkehrsarten berücksichtigendes Mobilitätskonzept und
- die Förderung des nachbarschaftlichen Miteinanders.

Die sich hieraus ergebende städtebauliche Planung wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren in einer Gebrauchsanweisung fixiert, die u.a. Anlage zum Bebauungsplan werden soll. Am 03.02.2020 wurde der städtebauliche Entwurf samt Gebrauchsanweisung vom Bauausschuss der Hansestadt Lübeck einstimmig beschlossen.

### **Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 25.01.2021 bis zum 26.02.2021 statt. In den eingegangenen Stellungnahmen wurden Anregungen zur Planung vorgebracht, die zu einer Anpassung des Bebauungsplanentwurfes geführt haben:

Die Anregungen der Entsorgungsbetriebe und der unteren Wasserbehörde zum Umgang mit Regenwasser haben dazu geführt, dass die Behandlung des Regenwassers zwischen Regenwasser welches auf öffentlichen Flächen anfällt und Regenwasser welches auf privaten Flächen anfällt getrennt voneinander betrachtet wurde. Außerdem wurden das Konzept zur Behandlung des Regenwassers im nördlichen, tieferliegenden Teil des geplanten Wohnquartiers geändert. Der Bebauungsplan wurde um sich daraus ergebende erforderliche Festsetzungen ergänzt.

Der Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz hat in seiner Anregung auf noch zu ergänzende Aussagen zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und den Ausgleichsflächen hingewiesen. Der landschaftsplanerische Fachbeitrag und der Umweltbericht waren entsprechend zu ergänzen und die Inhalte in den Bebauungsplan zu übernehmen. In dem Zusammenhang musste die Baumallee der Schlutuper Straße im Plangeltungsbereich eingehender betrachtet werden.

Aufgrund der Anregungen des Bereiches Stadtgrün und Verkehr zum Erschließungskonzept wurden die Zufahrten zu den Doppelhäusern festgesetzt und Wendemöglichkeiten ergänzt.

Der weitere Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen kann im Detail dem Abwägungsbericht entnommen werden.

### **Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.2 BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 25.01.2021 bis zum 26.02.2021 statt. In den eingegangenen Stellungnahmen wurden Anregungen zur Planung vorgebracht, die zu einer Anpassung des Bebauungsplanentwurfes geführt haben:

Von den Projektverantwortlichen des geplanten Zentrums für Hospizarbeit und Palliativmedizin wurden Anregungen vorgebracht, die sich auf eine geänderte Baukörperstruktur beziehen. Es wurde deutlich, dass die bisher angedachte Ausnutzung des Grundstückes nicht ausreichend bemessen war. Ein aktueller städtebaulicher Entwurf konnte noch nicht vorgelegt werden. Da die Bearbeitung der Planung einen längeren Zeitraum beansprucht als ursprünglich angenommen, soll das betreffende Grundstück aus dem Plangeltungsbereich genommen werden und in einem eigenen Verfahren zu einem späteren Zeitpunkt Planungsrecht erhalten.

Der Tus Lübeck 93 hat angeregt die Grundstückszufahrt zur Tennishalle Schlutuper Straße 37 in die Umgestaltung der Schlutuper Straße miteinzubeziehen. Das Konzept zur Umgestaltung der Schlutuper Straße wurde der Anregung entsprechend ergänzt. Auf dieser Grundlage wurde ein differenzierter Lageplan erarbeitet, dessen Inhalte in den Bebauungsplan eingeflossen sind.

Der weitere Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen kann im Detail dem Abwägungsbericht entnommen werden.

### **Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:**

Die aus den vorherigen Beteiligungen hervorgegangenen Änderungen des Bebauungsplanentwurfes machen eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erforderlich.

## **10.2 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

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

### 10.3 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden bisher folgende Gutachten erstellt bzw. für den Bebauungsplan mit Umweltbericht herangezogen:

- Fachbeitrag Natur und Landschaft, Landschaftsarchitekten Brien, Wessel, Wernig, Lübeck, 15.09.2021
- Wasserwirtschaftlicher Begleitplan - Teil I, Ingenieurgesellschaft Possel und Partner GmbH & Co. KG (IPP) Kiel, 20.10.2020
- Wasserwirtschaftlicher Begleitplan - Teil II, Ingenieurgesellschaft Possel und Partner GmbH & Co. KG (IPP) Kiel, 25.05.2021
- Vermerk zur Regenwasserbeseitigung auf den ehemaligen Kleingartenflächen, Hansestadt Lübeck, 02.07.2021
- Verkehrskonzept, SHP-Ingenieure Stand Oktober 2020
- Vorplanung Umgestaltung Schlutuper Straße - Lagepläne, SHP-Ingenieure Stand Juli 2021
- Energiekonzept Lauerhofer Feld – Teil 1 Festlegung der Varianten, KApplus Eckernförde Stand 06.12.2019, Ergänzung 05.03.2020
- Energiekonzept Lauerhofer Feld – Teil 2 Energiestandard / Energieversorgung, KApplus Stand 28.04.2020
- Prüfbericht – Bodendeklaration gemäß Deponieverordnung, ehemalige Kleingartenanlage, Sachverständigen Ring Mücke GmbH Bad Schwartau, 21.05.2021
- Detailuntersuchungen Quadrant C, ehemalige Kleingartenanlage, Sachverständigen Ring Mücke GmbH Bad Schwartau, 11.05.2021
- 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, BBS Büro Greuner-Pönicke, Kiel, 16.09.2021
- Schalltechnische Untersuchung, Lärmkontor GmbH Hamburg, 28.03.2018
- Konkretisierung der Schalltechnische Untersuchung, Lärmkontor GmbH Hamburg, 07.09.2020

Lübeck, den 05.10.2021

5.610 Bereich Stadtplanung und Bauordnung

5.610.2 / Ly

Anlagen zur Begründung:

- Anlage A Städtebaulicher Entwurf
- Anlage B Gebrauchsanweisung

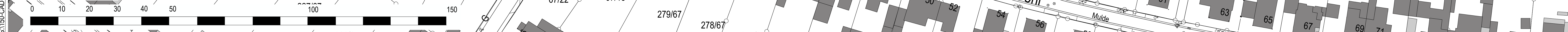
# B-Plan 07.32.00 - SCHLUTUPER STRASSE / LAUERHOFER FELD

## Städtebaulicher Entwurf



G:\150\CAD-Arbeitsbereich\B-PLAN\07-32-00\CAD\B-07-32-00-ENTWURF-C-aktuell.dwg;STÄDTEBAULICHER ENTWURF

M. 1 : 1000





# Neues Wohnquartier

## Lauerhofer Feld

### Gebrauchsanweisung

Nutzungskonzept für die städtebauliche Umsetzung des Wohnquartieres

Anlage B

Hansestadt Lübeck  
Fachbereich 5 Planen und Bauen  
Bereich 610 Stadtplanung und Bauordnung  
Bebauungsplanung und Projektentwicklung  
Mühlendamm 12 | 23552 Lübeck  
(0451) 115  
[www.luebeck.de](http://www.luebeck.de)



## Inhalt

Einleitung .....	<b>3</b>
Städtebau.....	<b>4</b>
Städtebauliche Zielstellung.....	4
Städtebauliches Konzept.....	4
Baufelder .....	5
Lärmschutzmaßnahmen .....	5
Höhenentwicklung.....	5
Loggien und Balkone .....	5
Staffelgeschosse.....	5
Dachform und Dachnutzung .....	6
Nutzungen.....	6
Materialität.....	6
Beziehung des Geschosswohnungsbaus zum öffentlichen Raum .....	7
Nebenanlagen .....	7
Grüngestaltung.....	7
Öffentliche Grün- / Platzflächen .....	<b>8</b>
Grundsätzliches.....	8
Wegenetz .....	8
Zentrale Grünachse .....	9
Spielplatz Süden.....	9
Grüngürtel Quartiersrand .....	9
Innenbereiche der Baufelder.....	9
Baumkonzept.....	9
Öffentliche Verkehrsflächen.....	<b>9</b>
Grundsätze Erschließung .....	9
Mobilität.....	10
Erschließung .....	10
Ruhender Verkehr.....	11
Radverkehr .....	11
Fahrradabstellanlagen.....	11
Quartiersgarage .....	11
Telekommunikationseinrichtungen.....	11
Regenwasserbewirtschaftung .....	<b>12</b>
Regenwasserkonzept .....	12
Energiekonzept.....	<b>13</b>
Grundsätze Energiekonzept.....	13
Grundsätzliche Konzeption Energie .....	13
Energetische Vorgaben Gebäude.....	13
Energieversorgungskonzept .....	14
Darstellung Energiekonzept.....	14
Soziale Infrastruktur .....	<b>14</b>
Wohnungsbau.....	14
Kindertagesstätte .....	15
Senioreneinrichtung.....	15
Zentrum für Hospizarbeit und Palliativmedizin.....	15
Realisierung .....	<b>15</b>



## **Einleitung**

Die Hansestadt Lübeck plant im Stadtteil St. Gertrud, Ortsteil Marli an der Schlutuper Straße die Entwicklung des neuen Wohnquartieres Lauerhofer Feld.

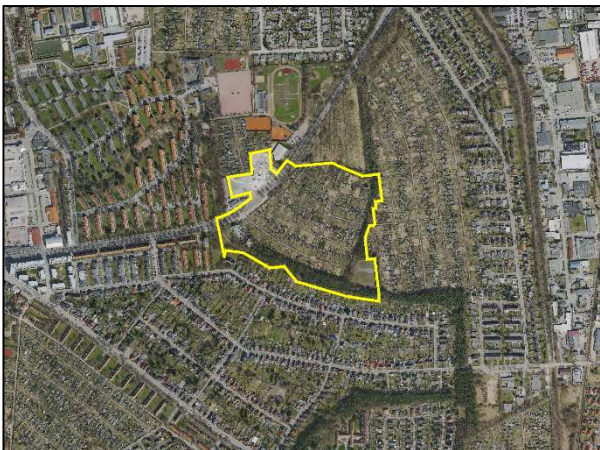
Die vorliegende Gebrauchsanweisung dient der Erläuterung der Planung und der städtebaulichen Qualitätssicherung bei deren Umsetzung. Sie befasst sich mit den Themen Städtebau, Gestaltung, Grünplanung, Regenwasserbewirtschaftung, Verkehr, Energie und Sozialplanung sowie Klimaschutz bzw. Anpassung an den Klimawandel.

Die Gebrauchsanweisung wird als Anlage dem Bebauungsplan 07.32.00 Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld sowie den städtebaulichen Verträgen hinzugefügt.

## Städtebau

### Städtebauliche Zielstellung

Auf der etwa 10 ha großen Fläche der ehemaligen Kleingartenanlage an der Schlutuper Straße samt umgebenden Grünstreifen soll eine grün eingebettete Wohnsiedlung realisiert werden. Um einer nachhaltigen und auf die Bedürfnisse der künftigen Bewohner abgestimmten Siedlungsentwicklung gerecht zu werden, wurde zur Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes ein kooperatives Gutachterverfahren durchgeführt. Ziel war die Ausarbeitung eines Konzeptes zur Realisierung einer Wohnbebauung aus einem Mix verschiedener Wohnformen des Geschosswohnungsbaus und des Einfamilienhausbaus. Dazu gehört die Gestaltung von öffentlichen und privaten Frei- und Verkehrsflächen ebenso wie die Vernetzung mit der Umgebung und der Erhalt der umgebenden Grünstruktur. Der Siegerentwurf des Architektur- und Stadtplanungsbüros Meyer Steffens bildet die Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Entwurfes.



Luftbild

### Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Entwurfskonzept greift die Begabung des Ortes durch eine Platzausbildung an der St. Philippus Kirche auf. Die hier angedachte Unterbringung von Einrichtungen wie Seniorenwohnen, Kita, Läden usw. unterstützen die Bildung einer guten Nachbarschaft im geplanten Wohnquartier. Die Bebauung

stuft sich von viergeschossigen Geschosswohnungsbauten an der Schlutuper Straße bis zum Quartiersrand mit Einfamilienhäusern in Form von Doppel- und Reihenhäusern in Bezug auf Höhe und Dichte hin ab.

Die Grundstücke des Wohnquartieres werden durch einen Grünzug auf natürliche Weise in zwei Bereiche gegliedert. Die mittige grüne Achse ist ein gutes Instrument zur Identitätsstiftung im Quartier, sie ist in die Hofstruktur mit ihren Wegeverknüpfungen einbezogen und erlaubt ein fußläufiges Durchqueren ohne Unterbrechungen durch Fahrverkehr. Die Fläche hat eine hohe Bedeutung für die Erholung und das Landschaftsbild. Die Nachbarschaftsbildung wird durch ein weitverzweigtes Wegenetz und den Quartiersplatz an der St. Philippus Kirche unterstützt. Die geplanten Geschosswohnungsbauten an der Schlutuper Straße geben der Straße ein städtisches Gesicht.

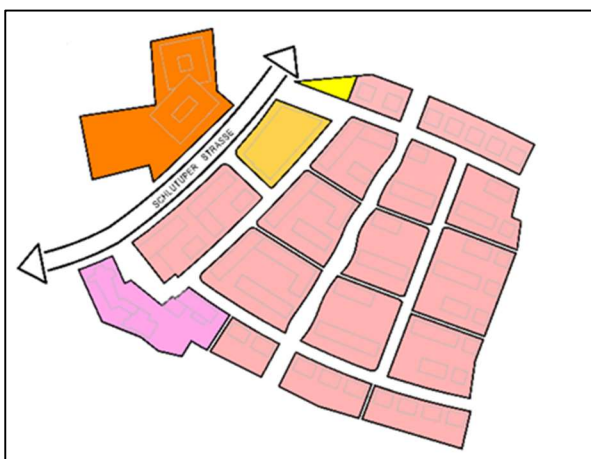
Auf dem gegenüberliegenden etwa 2 ha großen Grundstück Schlutuper Straße 35 sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Zentrum für Hospizarbeit und Palliativmedizin planungsrechtlich berücksichtigt werden.



Städtebauliches Konzept

## Baufelder

Die Feingliederung des Wohnquartiers erfolgt über die einzelnen Baufelder. Die Baufelder werden entsprechend der Art der Nutzung als allgemeine Wohngebiete, Gemeinbedarfsflächen, Sondergebiete und Gebiete für die Ver- und Entsorgung gegliedert.



Darstellung Baufelder

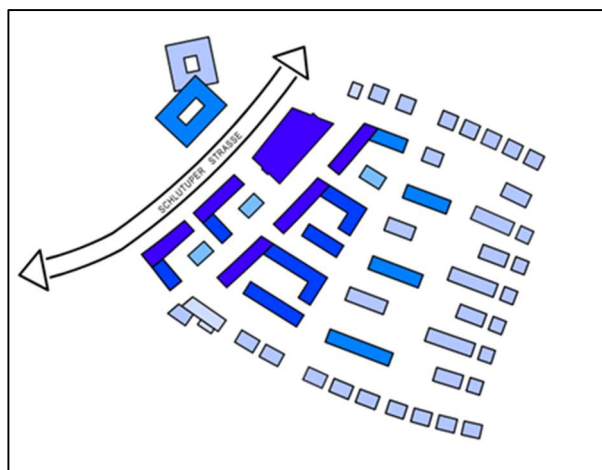
Die Adressierung des Geschosswohnbaus im westlichen Teilbereich erfolgt von der Blockaußenseite. Die Erschließungskerne sollen so realisiert werden, dass jeweils auch ein Zugang zum Hof geschaffen wird.

## Lärmschutzmaßnahmen

Auf das geplante Wohnquartier wirkt Lärm von der Schlutuper Straße ein. Um die dahinterliegende Bebauung abzuschirmen, werden als erster Bauabschnitt entlang der Schlutuper Straße zwei Baukörper, die straßenseitig eine Höhe von vier Geschossen aufweisen und die fünfgeschossige Quartiersgarage errichtet. Für die betroffenen Gebäude sind besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich. So sollen möglichst Räume wie Küchen, Bäder und die Treppenhäuser zur Straße hin orientiert werden, während Aufenthaltsräume an den ruhigen Innenhöfen liegen sollten. Die Quartiersgarage ist aus Gründen des Lärmschutzes zu überdachen und mit einer flächigen Verkleidung zu versehen.

## Höhenentwicklung

Es soll ein Wohnquartier mit lebendiger Atmosphäre und einem menschlichen Maßstab entstehen, daher ist für die Geschosswohnungsbauten eine maximale Höhe von vier Geschossen (ca. 12,5 m) und für die Quartiersgarage von fünf Geschossen (ca. 13,5 m) vorgesehen. Die Gebäudehöhen stufen sich von der viergeschossigen Bebauung an der Schlutuper Straße über eine dreigeschossige Bebauung im Bereich der zentralen Grünachse bis zu den zweigeschossigen Doppelhäusern am Quartiersrand ab.



Darstellung Geschossigkeit

## Loggien und Balkone

Die zulässige Tiefe der Mehrfamilienhäuser von max. 12 m darf für Balkone um max. 1,0 m überschritten werden, um eine gestalterisch ansprechende Fassadengestaltung zu gewährleisten. Um den hohen Ansprüchen zur flexiblen Benutzbarkeit des Freibereiches gerecht zu werden, sind halb eingezogene Balkone angedacht.

## Staffelgeschosse

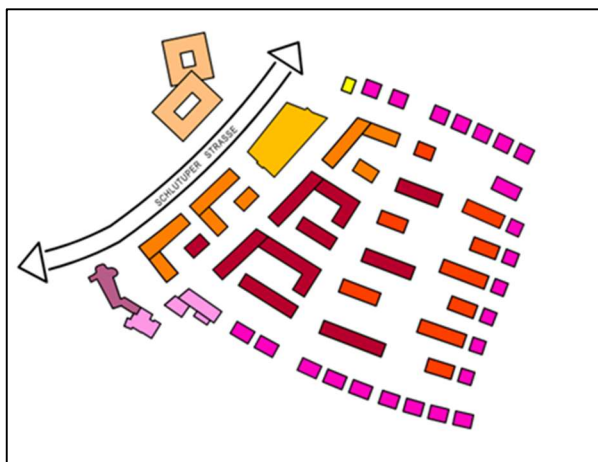
Es sind auf einigen Baugrundstücken Staffelgeschosse vorgesehen, die Wohnungen mit großzügigen Dachterrassen ermöglichen. Die Staffelgeschosse müssen an einer Gebäudelängsseite um mindestens zwei Meter zurückspringen.

## Dachform und Dachnutzung

Um das Ziel einer klar ablesbaren Baukörperstruktur zu unterstützen und eine optimale Ausnutzbarkeit der Sonnenenergie zu gewährleisten sind im neuen Wohnquartier nur Flachdächer zulässig. Aufgrund der Retentionswirkung und der positiven Auswirkungen auf das Kleinklima sind die Dächer extensiv zu begrünen, mit Solarthermie und Photovoltaik zu versehen und als Retentionsfläche auszubilden. Das Gründach und die solaraktive Nutzung der Dachflächen sind miteinander in Einklang zu bringen. Die Solarmodule dürfen nicht verschattet werden. Verschiedene Hersteller bieten PV-Systeme an, die speziell für den Einsatz auf Gründächern konzipiert sind.

## Nutzungen

Das neue Quartier dient hauptsächlich der Wohnnutzung. Neben Geschosswohnungsbau als Sozial-, Miet- und Eigentumswohnungen sind Einfamilienhäuser in Form von Reihen- und Doppelhäusern geplant. Zur Erhöhung der Attraktivität des Wohnquartieres sollen entsprechende Wohnfolgeeinrichtungen (Kita, Läden, Nachbarschaftstreff usw.) vorgesehen werden.



Darstellung Nutzung

Die Erdgeschosszone des Wohngebäudes am Quartiersplatz eignet sich besonders für Gastronomie, Dienstleistung oder einen kleinen Laden zur Deckung des täglichen Bedarfs wie einen Kiosk oder eine Bäckerei. Ebenso sollten

hier Räume für soziale und kulturelle Nutzungen z.B. ein Nachbarschaftstreff zur Verfügung gestellt werden. Die vorhandene soziale Infrastruktur wird durch eine weitere Kindertagesstätte am Quartiersplatz ergänzt. Östlich der Schlutuper Straße entsteht eine Pflegeeinrichtung als Zentrum für Hospizarbeit und Palliativmedizin.

## Materialität

Um den gestalterischen Zusammenhalt der Bebauung innerhalb des neuen Wohnquartieres sicherzustellen, wird die für die Fassaden zulässige Farbgebung bezüglich Farbton, Sättigung und Intensität definiert.



Darstellung Beispiel Farbspektrum

Die endgültige Festlegung des Farbspektrums erfolgt in Abstimmung mit einem noch zu bestimmenden entsprechend fachkundigen Design- oder Architekturbüro. Aktuell läuft ein entsprechendes Vergabeverfahren.

Vorzugsweise sollen hochwertige Materialien im neuen Wohnquartier verwendet werden. Denkbar sind Fassaden sowohl aus Holz sowie Lehm oder Klinker. Die künftigen Bewohner:innen bzw. Bauenden sollen die Möglichkeit haben sowohl zwischen ökologischen als auch konservativen Baumaterialien wählen zu können. Aus Gründen der Nachhaltigkeit sollte jedoch die Verwendung von ökologischen Baumaterialien bevorzugt werden, wie Materialien aus nachwachsenden Rohstoffen wie Holz, Seegras, Kork oder Stroh sowie wiederaufbereitete Rohstoffe wie Recycling-Beton. Besonders beim Rohstoff Holz ist dabei auf Nachhaltigkeitssiegel zu achten. Insgesamt sollte die Ökobilanz Berücksichtigung

finden.

Der gestalterische Zusammenhang, der auch die Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtteil unterstützt, wird durch das vorgegebene Farbspektrum erreicht. Lediglich für das Gebäude, welches den Kirchplatz begrenzt, ist eine gelbe Klinkerfassade vorgeschrieben. Die Farb- und Materialwahl bezieht sich auf das nahe gelegene Hochhaus und vermittelt das Erscheinungsbild des Eingangs in das neue Wohnquartier.

### **Beziehung des Geschosswohnungsbaus zum öffentlichen Raum**

Die Grundrisse sollen aus der jeweiligen Lage im Quartier zum angrenzenden Freiraum hin entwickelt werden. Sie sind so zu organisieren, dass ein größtmöglicher Beitrag zur Urbanität und Belebung des öffentlichen Raums geleistet wird. Die Zugangsbereiche dienen der Nachbarschaft als Kommunikationsraum und Treffpunkt. Sitzgelegenheiten sind an diesen Stellen erwünscht.

### **Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind jeweils als Teil der Hauptgebäude zu verstehen. Ein Konzept für die Anordnung und Ausformung von Nebenanlagen als Gartenschuppen oder auch Fahrradabstellanlagen ist für die einzelnen Wohnhöfe zu erstellen. Sie sind im Umfang so einzuschränken, dass weder die Belichtung der angrenzenden Bebauung noch der offene Charakter des Gartenhofs übermäßig beeinträchtigt wird.

Mit Ausnahme der am südlichen und nördlichen Plangebietsrand gelegenen Doppelhausgrundstücke ist die Lage der Müllsammelplätze mit den Entsorgungsbetrieben abgestimmt. Das Abfallbeseitigungskonzept sieht Müllsammelanlagen in Form von Unterflursammelbehältern vor. Hier können Abfallcontainer für vier Sorten von Müll – Papier-, Rest- und Biomüll, Wertstoffbehälter - installiert werden. Die Regelung bedingt einen flächensparenden Umgang mit den zur Verfügung

stehenden Bauflächen und beugt einer Überfrachtung der Grundstücke mit Nebenanlagen vor. Lediglich den Nutzern der o.g. größeren Doppelhausgrundstücke wird die Lage der Müllsammelbehälter freigestellt.

## **Grüngestaltung**

### **Vorgärten**

Die Vorgärten bilden den Übergang zwischen dem öffentlichen Straßenraum und dem privaten Wohnbereich. Um die Privatheit und die Wohnqualität im Erdgeschoss zu steigern, soll eine privat gestaltete begrünte Vorgartenzone geschaffen werden. In dieser Zone sind Nebenanlagen auf das absolut erforderliche Minimum zu beschränken.

Im Bereich der Hauseingänge werden Funktionen wie Fahrradabstellanlagen oder Sitzgelegenheiten vorgesehen.

Eine gewünschte Einfriedigung (Zaun) soll mit Hecken aus einheimischen Pflanzen realisiert werden. Diese dürfen eine maximale Höhe von 1,2 m haben.

Sammelstellplätze und Müllstandplätze sind zum öffentlichen Raum mit blickdichten, geschnittenen Hecken einzufrieden.

### **Wohnhöfe**

Die Gestaltung der Wohnhöfe soll trotz geteilter Baufelder eine zusammenhängende Freiraumstruktur aufweisen, die den Austausch und die Kommunikation zwischen den Bewohnern fördert.

Bepflanzung, Mulden, Spielangebote, Nebenanlagen und gemeinschaftliche Freiräume sind in einem Blockkonzept aufeinander abzustimmen. Dabei sollen die versiegelten Flächen auf das Minimum reduziert werden.

In den Erdgeschosszonen befinden sich individuell zugeordnete Privatgärten, die eine Tiefe von 5 m erreichen und mit Hecken einzufrieden sind.

Die empfohlenen Unterflurbehälter für die Entsorgung des Mülls wirken sich positiv auf

das städtebauliche Gesamtbild sowie den Außenbezug der Geschosswohnungen aus.



Darstellung exemplarisches Baufeld

## Öffentliche Grün- / Platzflächen

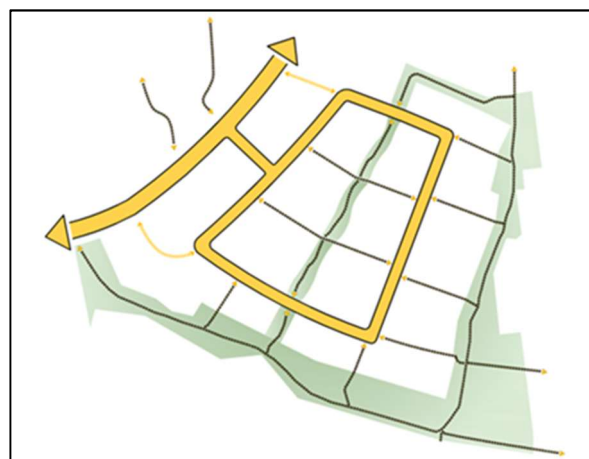
### Grundsätzliches

Die moderne Gartenstadt als Grundidee des städtebaulichen Entwurfes wird u.a. durch die öffentlichen Räume der mittleren Grünachse und des Kirchplatzes repräsentiert. Auf dem städtisch gestalteten Kirchplatz soll sozialer Austausch und Kommunikation stattfinden. Die mittlere Grünachse bildet als öffentlicher Raum das Rückgrat des Stadtquartiers. Sie hat einen ökologischen Wert und dient der Erholung und Attraktivitätssteigerung. Hier schließt sich der private Blockinnenraum als erweiterter Lebensraum für die Bewohner an.

### Wegenetz

Die Realisierung eines engmaschigen Wegenetzes gewährleistet die Möglichkeiten des sozialen Miteinanders. Die Hauptwegeverbindungen werden durch Wege in der zentralen Grünachse und im Grüngürtel am Quartiersrand gebildet. Daneben durchziehen zwei in West/Ost-Richtung verlaufende Wege, die entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt werden (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgänger und Radfahrer) das Wohnquartier.

Außerdem können untergeordnete Wegeverbindungen auf Privatflächen über öffentliche Geh- und Leitungsrechte geschaffen werden, teilweise laufen die Verknüpfungen über straßenbegleitende Fußwege.



Darstellung Wegenetz

### Kirchplatz

Der Kirchplatz stellt eine Verknüpfung zwischen der bestehenden und der neuen Bebauung dar, wobei das Kirchengebäude als optisches Bindeglied fungiert.

Direkt am Kirchplatz befinden sich soziale Nutzungen wie die Kindertagesstätte und der Nachbarschaftstreff, die Ergänzungen durch ein Café oder Bistro zur Belebung des Platzes ist gewünscht. Der Quartiersplatz befindet sich zwischen der St. Philippus Kirche und einem III- bis IV- geschossigen Wohngebäude, welches den bewussten Einsatz von Straßen- und Platzfassaden bedarf. Insbesondere die den Platz abgrenzende Fassade braucht besondere Aufmerksamkeit, daher wird ein konkurrierendes Verfahren beispielsweise in Form eines Wettbewerbes zu Fassaden- und Platzgestaltung empfohlen. Folgende Entwurfsgrundsätze sollen bei der Platzgestaltung berücksichtigt werden: Gute Zugänglichkeit, städtischer Charakter, Anbindung Kita sowie Schaffung von Terrassenflächen für Gastronomie, Ladenlokale und Dienstleistungseinrichtungen.



Darstellung Kirchplatz

### Zentrale Grünachse

Die zum Spaziergehen und Erholen einladende zentrale Grünachse teilt das Wohnquartier in zwei Bereiche. Neben der Aufenthaltsfunktion soll die Fläche zur Entsorgung des Regenwassers welches auf den öffentlichen Flächen anfällt sowie kurzfristig als Stauraum für Starkregenereignisse dienen. Das aufgestaute Regenwasser darf aus Sicherheitsgründen eine Wassertiefe von 30 cm nicht überschreiten.

Die mittige Grünachse bleibt als öffentliche Grünfläche in städtischer Hand und wird gemeinsam mit den Erschließungsmaßnahmen durch den Erschließungsträger hergestellt werden. Die angrenzenden Gartenflächen sollen die Grünachse optisch erweitern.



Darstellung zentrale Grünachse

Es sind direkte Zugänge zu den Wohnhöfen vorgesehen. Als Abgrenzung der Privatgärten und als gestalterisches Element sind Laubhecken vorgesehen. Die Grünachse wird in ihrer Höhenentwicklung rinnenähnlich ausgebildet und mit einzelnen kleineren Baumgruppen gestaltet. Die kreuzenden Hauptwege werden so geplant, dass sie auch nach Starkregenereignissen nutzbar bleiben.

### Spielplatz Süden

Der bestehende Spiel- und Bolzplatz im Südosten des Plangebietes wird in die Planung des neuen Wohnquartieres einbezogen.

### Grüngürtel Quartiersrand

Die Quartiersränder im Norden, Osten und Süden sind durch bereits vorhandene Grüngürtel mit umlaufenden Wegen geprägt, die an die Privatgärten der geplanten Doppelhausbebauung angrenzen. Sie werden in ihrem Bestand erhalten.

### Innenbereiche der Baufelder

Neben den öffentlichen Freiflächen sind auch die privaten Gemeinschaftshöfe als aktive Freiräume entworfen und stellen einen intimeren Treffpunkt für die Bewohner:innen eines jeweiligen Blocks dar.

### Baumkonzept

Die bestehenden Bäume der Baumallee an der Schlutuper Straße werden durch Neupflanzungen ergänzt. Der Erschließungsring wird geprägt durch einseitig linear gepflanzte Einzelbäume, die hin und wieder straßenseitig verspringen.

### Öffentliche Verkehrsflächen

#### Grundsätze Erschließung

Die Nahmobilität zu Fuß oder mit dem Fahrrad hat im Wohnquartier Lauerhofer Feld Priorität. Kraftfahrzeugverkehr ist auf dem Erschließungsring vorgesehen, soll aber sowohl fahrend als auch parkend den Straßenraum nicht dominieren. Die Verkehrsberuhigung erfolgt über die straßenräumliche Gestaltung mit leichten Verschwenkungen der Fahrbahn

und wechselnden Baumreihen.

## Mobilität

Die Hansestadt Lübeck ist Mitglied im Klimabündnis und hat sich in dem Zusammenhang verpflichtet alle fünf Jahre 10% CO<sub>2</sub> einzusparen. Für die Jahre 2010 – 2015 wurde eine Klimabilanz erstellt, die aufgezeigt hat, dass sich im Bereich Verkehr keine Verbesserungen bezüglich des Einsparens von CO<sub>2</sub> ergeben haben. Für den Klimaschutz im Stadtverkehr gibt es also einen großen Nachholbedarf. Als ein Baustein einer ökologischen Mobilität soll das Carsharing zusammen mit elektronisch unterstützten Fahrrädern und der Nutzung der Stadtbusse vorangetrieben werden. Das Baugebiet eignet sich auf Grund seiner infrastrukturell günstigen Lage gut für ein Pilotprojekt in diesem Sinne. Im städtebaulichen Entwurf wurde bereits ein entsprechendes Konzept mitgedacht und Carsharing als wichtiger Baustein für einen leistungsfähigen umwelt- wie klimafreundlichen intermodalen Verkehr über geplante Mobilstationen berücksichtigt. Die Integration von Carsharing in die geplante Wohnsiedlung soll dazu beitragen den Stellplatzbedarf mittelfristig zu verringern und Potenziale für eine klimafreundliche „Stadt der kurzen Wege“ mit hoher Lebensqualität zu bieten. Die Außenbereiche des Wohnquartiers sollen durch die künftig dort lebenden Menschen und nicht durch das geparkte Auto dominiert werden.

## Erschließung

### Schlutuper Straße

Das Wohnquartier wird von der Schlutuper Straße aus erschlossen, die in ihrem Ausbaustandard an die geplante Nutzung angepasst werden soll. Im Bereich des geplanten Wohnquartiers ist ein drei streifiger Ausbau vorgesehen, jeweils eine Fahrbahn Stadt ein- bzw. auswärts und ein Mittelstreifen, der als Abbiegestur, Fußgängerüberweg oder Grünstreifen genutzt werden kann. Der für die Lübecker Hauptstraßen typische Alleecharakter wird beibehalten bzw. wiederhergestellt.

Es werden beidseitig Fußwege sowie ein drei Meter breiter Zweirichtungsradweg vorgesehen.

### Ringerschließung Wohnquartier

Die innere Erschließung des Wohnquartiers erfolgt über eine Ringstraße. Stichstraßen mit raumgreifenden Wendeanlagen werden dadurch vermieden und die Erschließungsflächen bei einem hohen Erschließungskomfort reduziert, die Hauseingänge sind maximal 60 m von der Straße entfernt.

Durch die Dimensionierung, die Flächenaufteilung, den Materialeinsatz und den Bewuchs der Ringstraße soll die Aufenthaltsqualität erhöht und damit zur vermehrten Nutzung der Wege zu Fuß und mit dem Fahrrad angeregt werden.



**Darstellung Erschließung**

Die Ausbildung der Ringstraße schafft durch die Anpflanzung von Baumreihen und den Ausschluss von Straßenrandparken eine angenehme Wohnquartiersatmosphäre. Der Wohncharakter wird zu dem durch die Hervorhebung der Bereiche in denen Fußgänger und Radfahrer die Straße queren gestärkt.

## Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze für den Geschosswohnungsbau im westlichen Teilbereich des Wohnquartieres werden in der Quartiersgarage untergebracht.

Der Stellplatzbedarf für die Reihen- und Doppelhäuser wird auf Sammelstellplätzen bzw. für die die Doppelhäuser am südlichen und nördlichen Quartiersrand auf den Grundstücken nachgewiesen.

In unmittelbaren Nähe zum Kirchplatz sind vier Kurzzeitparkplätze parallel zur Schlutuper Straße vorgesehen.

## Radverkehr

Der Radverkehr wird im Wohnquartier auf der Fahrbahn geführt, daneben sind die Hauptwegebeziehungen in den Grünflächen und über den Platz für den Radverkehr nutzbar. An der Schlutuper Straße wird der Radverkehr neben der Fahrbahn getrennt vom motorisierter Individualverkehr (MIV) auf einem Radweg geführt.

Der Raumbedarf auf den sonstigen Wegen für Lastenfahrräder und Fahrradanhänger wird durch die festgesetzten Breiten von 3,0 m angemessen berücksichtigt.

## Fahrradabstellanlagen

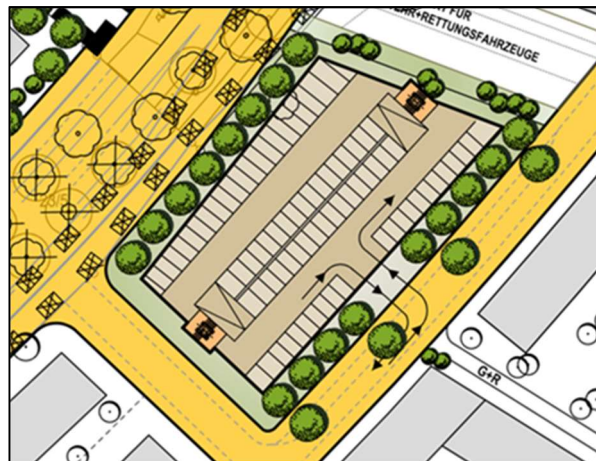
Die Fahrradstellplätze sind vorzugsweise ebenerdig, jeweils unmittelbar vor den Hauseingängen in offenen Abstellanlagen und in überdachten Abstellanlagen im Inneren der Gebäude bzw. in den Wohnhöfen unterzubringen. Der Zugang zu Fahrradabstellanlagen über Treppen ist nicht zulässig.

Im östlichen Bereich könnten in den Stellplatzanlagen für die Reihen- und Doppelhäuser moderne Fahrradschuppen integriert werden. Vorlagen zum Modell können im Rahmen der Ausschreibung festgelegt werden.

## Quartiersgarage

In der Hauptsache dient die Quartiersgarage der Unterbringung der bauordnungsrechtlich

erforderlichen Stellplätze des westlichen Teilbereiches des Wohnquartieres. Die Entfernung zwischen Wohnung und Quartiersgarage reichen von 25m bis 150m somit sind die Stellplätze über attraktive Wegeverbindungen moderat erreichbar.



Darstellung Quartiersgarage

Der ermittelte voraussichtliche Stellplatzbedarf beträgt etwa 250 Stellplätze und 50 öffentliche Besucherparkplätze, die in der Quartiersgarage untergebracht werden müssen. Daneben ergibt sich Nachfragepotenzial für Zweitautos und von den Besuchern der sozialen Nutzungen wie Kirche, Kita, Zentrum für Hospizarbeit und Palliativmedizin und Sportverein.

Die Nutzung der Quartiersgarage könnte durch zusätzliche Angebote wie überdachte Fahrradabstellanlagen, Verleih von Lastenfahrräder bzw.-karren, Postdepot oder Vermietung von Lagerräumen (Storages) gesteigert und gleichzeitig die Klimafreundlichkeit des Quartiers gefördert werden.

## Telekommunikationseinrichtungen

Für die Glasfaserinfrastruktur sind in den Gebäuden Leerrohre vorzusehen. Die geplanten Straßen und Wege werden so geplant, dass sie für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes genutzt werden können, dabei sind ggf. Leitungsrechte zugunsten des Leitungsträgers zu berücksichtigen. Die Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen

erfolgt in Koordinierung mit den Tiefbauarbeiten für den Straßenbau durch den Erschließungsträger.

## Regenwasserbewirtschaftung

### Regenwasserkonzept

Ziel des Regenwasserkonzeptes für das Wohnquartier Lauerhofer Feld ist die Umsetzung eines naturverträglichen Konzeptes zur Regenwasserbewirtschaftung. Neben der entwässerungstechnischen Betrachtung sollen auch der natürliche Wasserkreislauf sowie die Grundwasserneubildungsrate und gestalterische Aspekte berücksichtigt werden. Dabei ist das überlastete Mischwassernetz der Hansestadt Lübeck, das aufgrund des Verschlechterungsverbotes kein Regenwasser mehr aufnehmen kann, zu berücksichtigen.

Es ist vorgesehen die Abwasserbeseitigungspflicht für Regenwasser auf die jeweiligen Grundstückseigentümer zu übertragen, d.h. das Regenwasser für den Bemessungsfall muss vollständig auf den Grundstücken zurückgehalten werden und darf mit Ausnahme des bei Starkregen anfallenden Niederschlagswasserabflusses nicht auf die öffentlichen Grünflächen und die öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen abgeleitet werden. Für die betreffenden Grundstücke fällt keine Niederschlagswassergebühr an. Die Beseitigung von Niederschlagswasser, welches auf öffentlichen Flächen anfällt und Niederschlagswasser, welches auf privaten Flächen anfällt, erfolgt in getrennten Systemen.

### Niederschlagswasser öffentliche Flächen

Das Regenwasser von den öffentlichen Flächen wird in Retentionstiefbeeten und Retentionsbaumscheiben gesammelt, in eine im Straßenraum liegende Rinne geleitet und bei Bedarf in die mittige Grünachse weitergeführt, wo das Regenwasser zurückgehalten und versickert wird. Ein Notüberlauf erfolgt in den geschützten Landschaftsbestandteil rechnerisch einmal jährlich. Der Grünstreifen in

der Mitte des Gebiets dient dabei als multifunktionale Fläche. Er verbindet die Regenwasserentwässerung mit einer hochwertigen Aufenthaltsqualität für die Bewohner:innen und bietet weitere Gestaltungsmöglichkeiten. Es soll eine Art „Flusslauf“ als Mulde ausgebildet werden, in der das Regenwasser versickern kann. Aus Sicherheitsgründen darf das Regenwasser in der Mulde maximal 30 cm aufgestaut werden. Die geplanten Fußwege sind so anzulegen, dass im Fall eines Regeneignisses keine Einschränkung der Benutzbarkeit der Wegebeziehung entsteht.



Darstellung Beispiel Versickerungsmulde

### Niederschlagswasser private Grundstücke

Innerhalb des Wohnquartieres wird jeder Teilbereich für sich betrachtet und über Festsetzungen im Bebauungsplan abgesichert. Die Regenwasserversickerung erfolgt mittels offenen Mulden und/oder unterirdischen Rigolen jeweils auf den Grundstücken bzw. innerhalb des Schutzstreifens zum geschützten Landschaftsbestandteil. Je nach topografischer Lage beispielsweise unterhalb der Sammelstellplatzanlagen, in der Vorgartenzone oder im hinteren Gartenbereich. Im Bebauungsplan sind die dafür vorgesehenen Flächen gekennzeichnet. Generell ist es vorgesehen im Plangebiet auf allen Gebäuden Gründächer anzulegen. Um einen größeren positiven Effekt durch die Dächer zu erzielen, sind Retentions Gründächern festgesetzt. Retentionsgründächer reduzieren nicht nur den Abfluss, sondern tragen auch zur Gebäudekühlung und

somit auch zur Verbesserung des lokalen Klimas bei.

### **Rückhaltung:**

Durch einen hohen Grünflächenanteil, Retentions-Gründächer, den wasserdurchlässigen Aufbau von Stellplätzen und Grundstückszufahrten, die Anlage von Retentionstiefbeeten sowie die Fassadenbegrünung wird der Oberflächenabfluss reduziert und damit die Versickerungs- sowie die Verdunstungsrate erhöht. Der Erhalt einer hohen Verdunstungsrate wirkt sich positiv auf das städtische Klima aus und wirkt im Sommer einer Überhitzung entgegen.

### **Oberflächenentwässerung:**

Durch die (teilweise) offenen Systeme soll das Thema Regenwasser und Wasserhaushalt den Bewohnern nähergebracht. Zusätzlich tragen offene Systeme zu besseren klimatischen Bedingungen im innerstädtischen Bereich bei.

### **Überflutungsvorsorge im Starkregenfall**

Durch die Planung von Notwasserwegen wird Schäden durch Starkregenereignisse vorgebeugt.

## **Energiekonzept**

### **Grundsätze Energiekonzept**

Im Wohnquartier Lauerhofer Feld wird ein umweltfreundliches Gesamtkonzept Energie umgesetzt. Die Energieversorgung soll die Zielstellung der Umweltfreundlichkeit und Minimierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen verbunden mit Wirtschaftlichkeit und einer langfristigen Versorgungssicherheit erfüllen. Dies erfolgt zum einen über energetische Vorgaben bezüglich der Gebäudehülle und zum anderen über ein kaltes Nahwärmenetz mit Erdwärme als Energielieferant. Die Erdwärme wird über Wärmepumpen den einzelnen Gebäuden zugeführt. Da das Betreiben von Wärmepumpen einen nicht unerheblichen Bedarf an Strom erfordert, werden auf allen Dachflächen Fotovoltaik-Anlagen installiert, die umweltfreundlich Strom erzeugen.

### **Grundsätzliche Konzeption Energie**

Die Wärme entstammt der Erde, sie wird durch etwa 100 bis 150 m tief ins Erdreich hinreichende Sonden gefördert, in ein kaltes Nahwärmenetz geleitet und über Wärmepumpen den Häusern zugeführt. Der Strom für die Wärmeversorgung wird über Fotovoltaik-Anlagen auf den Dächern der Häuser generiert.

Sämtliche Hauseigentümer werden über Verträge verpflichtet, sich an das kalte Nahwärmenetz anzuschließen und ihr Dach für Fotovoltaik-Anlagen zur Verfügung zu stellen.

Das Quartier kann so nahezu klimaneutral werden, allerdings wird im Winter, wenn die Sonne weniger scheint Strom aus dem allgemeinen Stromnetz eingespeist werden müssen. Dies wird zwar durch Überschüsse im Sommer rechnerisch ausgeglichen, zur völligen Klimaneutralität wäre allerdings ein weiterer nachträglicher Baustein erforderlich, nämlich die quartierseigene Speicherung der Energie als Versorgungsgrundlage sowohl der Wärmepumpen als auch der Elektromobilität (PKW/ Fahrräder).

### **Energetische Vorgaben Gebäude**

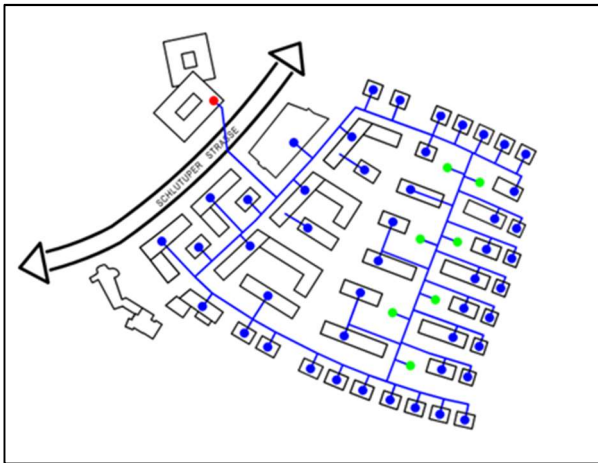
Der Dämmstandard /Primärenergiebedarf wird mindestens an die Förderbedingungen eines KfW Effizienzhauses 55 angelehnt. Durch die zusätzliche Fördermöglichkeit verbessert sich die Wirtschaftlichkeit für die Investoren und Eigentümer bei gleichzeitig hochwertigem Energiestandard und guter baupraktischer Umsetzbarkeit.

Um regenerative Energien sinnvoll zu nutzen wird die maximale Vorlauftemperatur der Heizung begrenzt (Maximum 40°C, Optimal 30°C). Flächenheizungen wie Wand-, oder Fußbodenheizungen werden für die Umsetzung empfohlen.

Die Belüftung der Gebäude ist frei wählbar, empfohlen werden hybride Lüftungssysteme als Kombination aus natürlicher und mechanischer Lüftung mit Wärmerückgewinnung.

## Energieversorgungskonzept

Um die nachhaltige Sicherung einer umweltverträglichen und wirtschaftlichen Energieversorgung unter Berücksichtigung möglicher Energieeffizienzmaßnahmen zu erreichen, wurde das fachlich qualifizierte Ingenieurbüro KApus aus Eckernförde mit der Erstellung eines Energiekonzeptes beauftragt. Aus dem Energiekonzept ergibt sich die Empfehlung ein kaltes Nahwärme für die Gebäude mit einer zusätzlichen Pelletanlage für die geplante Pflegeeinrichtung vorzusehen. Mit der kalten Nahwärme können die überwiegenden Energiemengen über dezentralen Wärmepumpen vor allem im Niedertemperaturbereich bereitgestellt werden. Als potentielle Wärmequellen soll Erdwärme genutzt werden. Über das kalte Nahwärmenetz ist auch eine effiziente Kältebereitstellung möglich. Ein zusätzlicher Pelletkessel im Pflegegebäude bedient die dort erwarteten Hochtemperaturanforderungen und kann im Extremfall zusätzlich das kalte Nahwärmenetz regenerieren.



Darstellung Energiekonzept

Bei dieser Art der Wärmeversorgung ergeben sich folgende Vorteile: Die CO<sub>2</sub>-Bilanz 2050 kann ein Einsparpotential von 93% gegenüber dem gesetzlichen Standard aufweisen. Der Komfort für die Nutzer ist hoch, der Wärmepreis vor allem bei Nutzung von quartiereigenem PV-Strom und netzdienlicher Verschiebung von Energiemengen langfristig gering. Die Investitionskosten können zusätzlich

durch unterschiedliche Förderungen reduziert werden.

Zur regenerativen Stromerzeugung vor Ort werden die begrünten Dachflächen möglichst maximal mit aufgeständerten Photovoltaik-Modulen genutzt. Eine quartierseigene Energieversorgung (teilweise) inklusive eingebundener E-Mobilität und Wärmeversorgung wird so möglich. Durch den kombinierten Gründach und PV-Ansatz haben die Dachflächen einen relevanten Mehrfachnutzen (Stromerzeugung, Lebensraum, verbessertes Mikroklima, Niederschlagsaufnahme).

Elektrische Wärmepumpen bilden mit Blick auf die Energiewende hin zu grünem Strom und der PV-Anlage vor Ort einen weiteren Kern des Konzeptes.

Aufgrund der innovativen Konzeptansätze sind verschiedene Förderungen denkbar, die zu relevanten Kostenreduktionen führen (KfW, BAFA Wärmepumpen, BAFA Wärmenetzsysteme 4.0). Für die Erstellung einer Machbarkeitsstudie als Grundlage der Umsetzung des Nahwärmenetzes und weiterer Förderanträge konnte bereits eine Förderzusage erwirkt werden.

Die Nutzung der Energie aus Photovoltaik kann über ein Mieterstrommodell erfolgen. Mit dem im 2017 eingeführten Mieterstromgesetz hat die Bundesregierung die Förderung von Mieterstrom aus Solaranlagen ermöglicht. Solarstrom wird dazu nicht nur bei der Einspeisung in das öffentliche Stromnetz gefördert, sondern auch wenn er an Mieter in einem Wohngebäude geliefert wird.

## Soziale Infrastruktur

### Wohnungsbau

Mindestens 50 % der geschätzten Wohneinheiten des geplanten Geschosswohnungsbaus sollen als Mietwohnungsbau realisiert werden.

Von den angenommenen 410 Wohneinheiten

sollen 120 im sozialen Wohnungsbau vorgesehen werden. Als Orientierung für den Wohnungsmix sollen folgende Haushaltsgrößen zugrunde gelegt werden:

Anteil	Wohnfläche	Zimmer	Personen
30%	bis 50 m <sup>2</sup>	-----	1
15%	bis 60 m <sup>2</sup>	2	2
20%	bis 75 m <sup>2</sup>	3	3
20%	bis 90 m <sup>2</sup>	4	4
20%	bis 105 m <sup>2</sup>	5	5

Für den Geschosswohnungsbau sollen Gemeinschaftsräume bereitgestellt werden, um beispielweise Quartiersversammlungen durchführen oder Kurse im Gesundheits- oder Kultursektor vor Ort anbieten zu können.

### Kindertagesstätte

Südöstlich der St. Philippus Kirche wird eine zusätzliche 3-4gruppige Kindertagesstätte (Kita) realisiert.

### Senioreneinrichtung

Am Quartierplatz sollte die Unterbringung einer Seniorenwohnanlage mit der Prämisse „Älter werden – aber im Quartier bleiben“ geprüft werden. Es geht um die Entwicklung einer Wohneinrichtung mit Serviceangeboten, die im angestammten Wohnumfeld Lebensqualität im Alter, soziale Teilhabe sowie gesundheitliche und pflegerische Versorgung zusammenführt. Die angegliederten Einrichtungen wie Frisör, Fußpflege, Café usw. würden zur Belebung des Platzes beitragen. Die Nähe zur Kita ist ausdrücklich erwünscht.

### Zentrum für Hospizarbeit und Palliativmedizin

Auf dem Grundstück Schlutuper Straße 35 ist die Realisierung eines Zentrums für Hospizarbeit und Palliativmedizin vorgesehen als Kooperation der Vorwerker Diakonie gGmbH mit der Palliativnetz Travebogen gGmbH, der

Lübecker Hospizbewegung e.V., und Die Muschel e.V..

Das geplante Zentrum dient der palliativmedizinischen Versorgung und Begleitung von Menschen mit nicht heilbaren, fortschreitenden Erkrankung, mit dem Ziel, die Lebensqualität von Patienten und ihren Familien zu verbessern. Neben einigen stationären Plätzen, ist ein sogenanntes Tageshospiz geplant mit dem Ziel Schwerkranke Menschen, tagsüber palliativ zu versorgen sowie Ansprache und Teilhabe am sozialen Leben zu ermöglichen

Das Vorhaben dient der Schaffung eines umfangreichen, tragfähigen Netzes zur palliativmedizinischen Versorgung in der Hansestadt Lübeck.

### Realisierung

Die Grundstücke werden erschlossen von der Hansestadt Lübeck vermarktet.

Die Erschließungsmaßnahmen für das geplante Wohnquartier werden durch die KWL GmbH durchgeführt.

Das Vermarktungskonzept wird durch den Bereich Liegenschaften erstellt und abgestimmt und anschließend den politischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.

Aufgestellt:

5.610 Stadtplanung und Bauordnung,  
5.610.4 Ly, Stand 19.08.2021

