



► **Nr. VO/2023/12724**
öffentlich

Lübeck, 08.11.2023

Vorlage **-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Stefanie von Klonczynski (E-Mail: stefanie.vonklonczynski@luebeck.de Telefon: 122-6136)

Bebauungsplan 04.12.00 - Schönböckener Straße 55 - Auslegungs- **beschluss (5.610)**

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
20.11.2023	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
04.12.2023	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt den Auswertungsbericht der bisher zum Bebauungsplan 04.12.00 – Schönböckener Straße 55 – durchgeführten Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) zur Kenntnis.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes 04.12.00 – Schönböckener Straße 55 – sowie die zugehörige Begründung werden in den vorliegenden Fassungen (Anlagen 2 und 5) gebilligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und gemäß § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet einzustellen.
Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
4. Sollte der Entwurf des Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung geändert oder ergänzt werden, ohne dass die Grundzüge der Planung berührt werden, ist eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchzuführen. Sofern der Kreis der von den Änderungen und Ergänzungen betroffenen Öffentlichkeit nicht hinreichend eingegrenzt werden kann, soll anstelle der eingeschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgen.

Verfahren: Die von der Planung betroffenen Bereiche wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Zu den Ergebnissen wird auf den Auswertungsbericht der durchgeführten Beteiligungsverfahren (Anlage 1) verwiesen.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis

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

Ja
 Nein-

Begründung:

Kinder und Jugendliche wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung gemäß § 47 f GO wurde nicht durchgeführt, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den Bebauungsplan nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch:

BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

Ja (Anlage 1)
 Nein

Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

Nein
 Ja – Begründung:

Die Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf das Klima sowie vorgesehene Maßnahmen zum Klimaschutz werden in der Begründung zum B-Plan dargelegt (siehe Kap. 6.8).

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

Begründung:

siehe Anlagen 5

Anlagen:

- 1 Anlage 1: Auswertungsbericht zu den bisher durchgeführten Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- 2 Anlage 2: Bebauungsplan 04.12.00, Entwurf zur öffentlichen Auslegung (Planoriginal)
- 3 Anlage 3: Teil A - Planzeichnung mit Legende (verkleinerter Planauszug im DIN-A3-Format)
- 4 Anlage 4: Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)
- 5 Anlage 5: Begründung zum Bebauungsplan 04.12.00, Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Senatorin Joanna Hagen

Bebauungsplan 04.12.00 - Schönböckener Straße 55 –

Bericht zur Prüfung, Abwägung und Behandlung der im Rahmen der der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Vorbemerkung:

Der vorliegende Prüf- und Abwägungsbericht gliedert sich in zwei Teile, in denen die Stellungnahmen jeweils aufgeführt und einwenderbezogen ausgewertet sind.

Teil A: Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Teil B: Stellungnahmen von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbarkommunen aus dem Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Aufgestellt:

Lübeck, den 30.10.2023

Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro clausen-seggelke stadtplaner

Teil A: Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

1. Vorbemerkung:

Die Planung wurde im Foyer des Fachbereichs Planen und Bauen der Hansestadt Lübeck vom 26.09.2022 bis einschließlich 21.10.2022 ausgehängt. Zudem standen die Unterlagen in diesem Zeitraum auf der Homepage der Hansestadt Lübeck zur Einsicht und zum Download bereit. Es gingen während der Beteiligungsfrist zwei schriftliche Stellungnahmen ein, die im Folgenden ausgewertet werden.

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 Bürger:in A (Schreiben vom 30.09.2022)		
<p>1.1 <u>Unterbringung Senior:innen:</u> Wo werden die nicht weniger werdenden Menschen des bisherigen Nutzungsbedarfes untergebracht? Die Pflegebedürftigkeit steigt mit der Alterspyramide. Gibt es im Vorwege bzw. in dem Planverfahren einen entsprechenden Ersatzvorschlag oder eine plausible Analyse worin sich eine Ersatzlosigkeit ergibt?</p>	<p>Die Hansestadt Lübeck hat sich in den letzten Jahren intensiv mit der Frage des Ausbaus und der Qualitätsverbesserung im Bereich der Pflege beschäftigt. Im April 2020 wurde die Pflegebedarfsplanung 2017-2030 veröffentlicht, die dezidierte Maßnahmen zur Sicherung bestehender und zum Ausbau der Kapazitäten enthält. Das Gutachten stellt fest, dass die Zahl der Pflegeeinrichtungen insbesondere zwischen 1997 und 2018 von 29 auf 53 deutlich angestiegen ist. Gleichzeitig wurden verschiedene Gutachten und Konzepte angefertigt, um die städtischen Einrichtungen im Hinblick auf zukünftige Anforderungen in der Pflege wettbewerbsfähig aufzustellen. Untersuchungen aus dem Jahre 2011 hatten bereits ergeben, dass viele Immobilien erheblich sanierungsbedürftig waren. Vor diesem Hintergrund hat die Bürgerschaft bereits 2015 die Schließung des in den 1960er Jahren errichteten Seniorenheims Schönböckener Straße beschlossen. Diese Schließung ist Ende 2018 erfolgt und die 22 anässigen Bewohner:innen wurden auf andere Einrichtungen im Stadtgebiet verteilt. Seitdem standen die Bestandsgebäude leer und wurden Anfang 2022 abgebrochen. Durch die erfolgte Umverteilung und den Ausbau der Betreuungskapazitäten an anderen Standorten sind somit keine Nachteile zu erwarten.</p>	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 2 Bürger:in B (Schreiben vom 21.10.2022)		
<p>2.1 <u>Erhalt bisheriger Einfriedungen</u></p> <p>Die Bürgerin ist Vorsitzende der Interessengemeinschaft der Reihenhausbesitzer im sogenannten Musikerviertel.</p> <p>Von den 389 möglichen Mitgliedschaften sind ca. 150 Reihenhausbesitzer in der Interessengemeinschaft Mitglied.</p> <p>Da das Plangebiet begrenzt wird durch Straßen, an denen die Reihenhäuser mit den Gemeinschaftsflächen liegen, ist es den Reihhausbesitzern wichtig, darauf hinzuweisen, dass das Eigentum der Einfriedungen zu beachten ist. Sie erwarten, dass die bestehenden Einfriedungen belassen werden. Sie sind nicht damit einverstanden, dass bestehende Einfriedungen entfernt werden für Durchgänge (Abkürzungen zu den Straßen etc.).</p> <p>Weitere Einwendungen müssen sie sich vorbehalten sobald ihnen nähere Details der Planausführung bekannt werden.</p>	<p>Aufgrund der Bedenken der Anwohner:innen wird auf eine entsprechende Wegeverbindung derzeit verzichtet.</p> <p>Vorsorglich wird im B-Plan ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert, so dass bei einer möglichen künftigen Einigung mit den angrenzenden Eigentümer:innen eine Durchwegung gesichert ist.</p> <p>Die bestehende Eingrünung des Gebiets wird, wo es möglich ist, erhalten oder ersetzt bzw. ergänzt.</p>	Berücksichtigt

2. Vorbemerkung:

Am 30.09.2022 fand in einem Zelt im Plangebiet in der Schönböckener Straße 55 eine freiwillige Informationsveranstaltung der Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH statt, an der ca. 40 Bürger:innen teilnahmen. Im Folgenden werden ergänzend die während der Informationsveranstaltung vorgebrachten Anregungen ausgewertet.

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 3 Zusammenfassung Diskussionsthemen 30.09.2022		
<p>3.1 <u>Städtebaulich-Freiraumplanerisches Konzept</u></p> <p>Viele Anwohner:innen begrüßen die Planung als angemessen für den Standort.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme.

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>3.2 <u>Interesse an Mietwohnung</u></p> <p>Einige Anwohner:innen sind an der geplanten Bebauung interessiert und haben die TRAVE um eine Vormerkliste gebeten, um im Quartier wohnen bleiben zu können.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>3.3 <u>Einfriedung des Plangebiets</u></p> <p>Viele Anwohner:innen wünschen, dass das Plangebiet weiterhin nicht durch einen Zaun von den Bestandsgrundstücken im Nordosten abgetrennt wird, um einen rückwärtigen Gartenzugang zu behalten. Der Bereich an der Grundstücksgrenze sollte begrünt werden.</p>	<p>Am 27.09.2023 wurde in einem Gespräch zwischen der Vorhabenträgerin und der Nachbarschaft, bei dem nahezu alle Nachbar:innen der Clara-Schumann-Straße anwesend waren, der Erhalt der Zäune gewünscht. Die Vorhabenträgerin wird im weiteren Verlauf der Planungen erneut in eine Abstimmung mit den Eigentümer:innen gehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>3.4 <u>Kinderspielflächen</u></p> <p>Mehrere Anwohner:innen haben angeregt, die Kinderspielflächen aus dem nordöstlichen Bereich in den zentralen Bereich zu verlagern um Lärmprobleme zu vermeiden.</p>	<p>Alle Spielplätze im Gebiet werden unter Berücksichtigung der weiteren Planungsbelange (Begrünung, Entwässerung, Platzgrößen, etc.) im Gebiet verortet. Der Kinderspielplatz liegt im Osten des Gebiets.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>3.5 <u>Fußwegeverbindung nach Süden</u></p> <p>Mehrere südliche Nachbar:innen lehnen eine Fußwegverbindung über die bestehenden Garagenhöfe ab, weil die privaten Garagenhöfe dann widerrechtlich als Stellplatz genutzt werden könnten.</p>	<p>Aufgrund der Bedenken der Anwohner:innen wird auf eine entsprechende Wegeverbindung derzeit verzichtet.</p> <p>Vorsorglich wird im B-Plan ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert, so dass bei einer möglichen künftigen Einigung mit den angrenzenden Eigentümer:innen eine Durchwegung gesichert ist.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>3.6 <u>Erhalt Baumbestand</u></p> <p>Verschiedene Anwohner:innen haben den Wunsch geäußert, Teile des Altbestands an Bäumen nach Möglichkeit zu erhalten und auch die randliche Eingrünung beizubehalten und zurückzuschneiden.</p>	<p>Entsprechende gutachterliche Stellungnahmen zum Zustand der Bäume und Gehölze wurden erarbeitet. Der deutlich überwiegende Teil der Bäume hat keine langfristige Erhaltungsperspektive. Im Gebiet sind umfangreiche Neupflanzungen vorgesehen, die auch planungsrechtlich im Bebauungsplan verankert werden. Die bestehende Eingrünung des Gebiets wird, wo es möglich ist, erhalten oder ersetzt bzw. ergänzt.</p>	<p>Berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>3.7 <u>E-Ladestationen</u> Einige Anwohner:innen haben angeregt, E-Ladestationen für die öffentliche Nutzung zu integrieren.</p>	<p>Zum Bebauungsplan wurde ein umfassendes Mobilitätskonzept erarbeitet, dieses enthält auch Empfehlungen für schadstoffarme Mobilitätsformen, u.a. E-Ladesäulen für PKW. Zunächst ist eine Zugänglichkeit zu Gunsten der Bewohner:innen des Quartiers geplant.</p>	<p>Berücksichtigt</p>
<p>3.8 <u>Gewerbliche Nutzungen</u> Einige Anwohner:innen regen an, die Gewerbeflächen für eine Post-Agentur, Lotto- Annahmestelle, eine Eisdiele oder ein Mini-Lebensmittelgeschäft zu nutzen.</p>	<p>Eine Vorhaltung kleinerer Nutzungseinheiten ist vorgesehen. Deren Belegung wird derzeit durch die Bauherrin geprüft.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>3.9 <u>Parkdruck im Planumfeld</u> Einzelne Anwohner:innen sorgen sich, dass die Zahl der verfügbaren Parkplätze im öffentlichen Raum reduziert und der Parkdruck erhöht werden könnte.</p>	<p>Im Zuge der Planung wurde ein zukunftsgerichtetes Mobilitätskonzept entwickelt, das vor Bauherrin umgesetzt werden wird. Dies sieht eine Reduzierung der tatsächlichen PKW-Stellplatzzahlen aufgrund gezielter Stärkung alternativer Verkehrsträger des Umweltverbundes vor. Hierzu gehören bspw. qualitätsvolle Fahrradabstellanlagen, Abstellflächen für Lastenfahrräder und Stationen für Car-Sharing-Angebote.</p>	<p>Berücksichtigt</p>
<p>3.10 <u>Belichtung</u> Die direkten Nachbarn westlich der Einfahrt befürchten eine Verschattung durch die Neubauten.</p>	<p>Der Abstand zu den Bestandsgebäuden beträgt ca. 15 m und entspricht damit in etwa dem Doppelten der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsfläche, die noch auf dem eigenen Grundstück eingehalten wird (0,4H). Die Neubauten befinden sich zudem südlich der Bestandsgebäude, wo der höchste Sonnenstand erreicht wird, entsprechend sind keine Verschattungen zu befürchten.</p>	<p>Berücksichtigt</p>

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

Vorbemerkung:

Im Rahmen der Behördenbeteiligung (26.09. - 21.10.2022) nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden insgesamt 74 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (einschließlich städtischer Dienststellen, die behördliche Aufgaben erfüllen) sowie 4 anerkannte Naturschutzverbände beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Im Ergebnis der Beteiligung sind insgesamt 33 Stellungnahmen beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung bzw. dem beauftragten Planungsbüro eingegangen.

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

1. HL, Bereich 3.390.3 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, Abfall, Boden, Wasser (Schreiben vom 21.10.2022)
2. HL, Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 21.10. und 25.10.2022)
3. HL, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 26.10.2022)
4. HL, Bereich 3.370 Feuerwehr (Schreiben vom 30.09.2022)
5. HL, Verkehrsplanung (Schreiben vom 18.10.2022)
6. HL, Bereich Wirtschaft und Liegenschaften (Schreiben vom 12.10.2022)
7. HL, Bereich 1.201 Haushalt und Steuerung (Schreiben vom 06.10.2022)
8. HL, Wohnungsbauförderung (Schreiben vom 20.10.2022)
9. HL, Bereich 4.041, Jugendhilfeplanung (Schreiben vom 12.10.2022)
10. HL, Bereich 5.610.3 Altstadt / Welterbe / Stadtteilplanung (Schreiben vom 27.09.2022)
11. HL, Archäologie und Denkmalpflege, Abteilung Archäologie (Schreiben vom 12.10.2022)
12. HL, Archäologie und Denkmalpflege, Bereich Denkmalpflege (Schreiben vom 20.10.2022)
13. Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 20.10.2022, Nachtrag vom 16.11.22)
14. Stadtverkehr Lübeck (Schreiben vom 11.10.2022)
15. Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 20.10.2022)
16. Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Lübeck und Umgebung (AGU) (Schreiben vom 03.10.2022)
17. Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 29.09.2022)
18. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Untere Forstbehörde (Schreiben vom 11.10.2022)

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

19. Eisenbahn-Bundesamt (Schreiben vom 07.10.2022)
20. Gasunie Deutschland (Schreiben vom 27.09.2022)
21. Gebäudemanagement Schleswig-Holstein (GMSH) (Schreiben vom 27.09.2022)
22. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein (LLUR) Abt. 7 Technischer Umweltschutz, Regionaldezernat Südost (76) (Schreiben vom 05.10.2022)
23. TenneT TSO GmbH (Schreiben vom 07.10.2022)
24. Amt Schönberger Land, Gemeinde Selmsdorf (Schreiben vom 04.10.2022)
25. Amt Schönberger Land, Gemeinde Dassow (Schreiben vom 04.10.2022)
26. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee (Schreiben vom 11.10.2022)
27. Wasser- und Bodenverband Ostholstein (Schreiben vom 12.10.2022)
28. Schleswig-Holstein Netz AG (Schreiben vom 17.10.2022)
29. HL, Naturschutzbeirat (Schreiben vom 19.10.2022)
30. Amt Nordstormarn (Schreiben vom 20.10.2022)
31. Industrie- und Handelskammer zu Lübeck (Schreiben vom 24.10.2022)
32. Gemeinde Ratekau (Schreiben vom 27.09.2022)
33. Gemeinde Stockelsdorf (Schreiben vom 29.09.2022)

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

- DB Netz AG, Regionalbereich Nord Deutsche Bahn AG
- Handwerkskammer Lübeck
- Handelsverband Nord
- Hauptzollamt Kiel
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein Katasteramt Lübeck
- Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein
- Landesweite Nahverkehrsservicegesellschaft mbH
- Lübeck und Travemünde Marketing GmbH (LTM)
- Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur des Landes Schleswig-Holstein
- Ministerium für Inneres, ländliche Räume Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein (MILIG), Abteilung IV 6 Landesplanung und ländliche Räume

- Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, Abteilung IV 5 Bauen und Wohnen
- Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus, Referat Straßenbau - VII 414 -
- Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus, Abt. VII 4 - Verkehr und Straßenbau über Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr
- Polizeidirektion Lübeck, Sachgebiet 1.3
- Sanierungsträger der Hansestadt Lübeck
- Seniorenbeirat
- Stadtwerke Lübeck GmbH - Planung und Steuerung
- TraveNetz GmbH
- Telefónica Germany GmbH & Co. OHG und E-Plus Mobilfunk GmbH
- Vodafone GmbH – Region Nord
- Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH
- Kreisverwaltung Kreis Herzogtum-Lauenburg
- Stadt Bad Schwartau
- Gemeinde Bliestorf
- Gemeinde Groß Grönau
- Gemeinde Klempau
- Gemeinde Krummesse
- Gemeinde Rondeshagen
- Gemeinde Timmendorfer Strand
- Arbeitsgemeinschaft der nach § 29 BNatSchG beteiligten Naturschutzverbände AG 29
- Behindertenbeauftragte/ Behindertenrat Lübeck
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V. (Landesverband)
- Koordinierungsbüro Wirtschaft Lübeck - KWL
- Landesnaturschutzverband LNV Schleswig-Holstein
- Lübecker Hafengesellschaft (LHG)
- Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Schleswig-Holstein e. V.
- Vertreter der Jugend, Jugendhilfeausschuss Hansestadt Lübeck
- Stadtbeauftragter für Naturschutz/ Beirat für Naturschutz
- Stadtschülersprecher – Beteiligung Kinder und Jugendliche § 47 f GO
- Hansestadt Lübeck, 4.401 Schule und Sport
- Hansestadt Lübeck, 5.610.2 Stadtentwicklung
- Hansestadt Lübeck, 5.610.5 Bauaufsicht
- Hansestadt Lübeck, 5.691 Lübeck Port Authority

a) **Stellungnahmen mit bebauungsplanrelevanten Inhalten**

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 Hansestadt Lübeck, Bereich 3.390.3 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, Abfall, Boden, Wasser (Schreiben vom 21.10.2022)		
<p>1.1 <u>Untere Abfallentsorgungsbehörde</u></p> <p>In Bezug auf die geplante Baumaßnahme sind aus abfallrechtlicher Sicht folgende Hinweise aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abfallerzeuger und -besitzer von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Dämmmaterial, Bitumengemische, Baustoffe auf Gipsbasis, Beton, Ziegel, Fliesen und Keramik) haben diese vom Zeitpunkt ihrer Entstehung getrennt zu sammeln und zu entsorgen (§ 8 Abs.1 Gewerbeabfallverordnung). • Die Probenahme zur abfallcharakterisierenden Untersuchung von mineralischen Abfällen (u.a. Boden, Bauschutt und Straßenaufbruch) hat grundsätzlich gemäß den Anforderungen der LAGA Richtlinie PN98 zu erfolgen. • Zur Bewertung der Schadlosigkeit der Verwertung von mineralischen Abfällen sind die Vorgaben der LAGA Richtlinie M 20 zu beachten, sowie ggf. der Deponieverordnung hinsichtlich der Ablagerung oder Verwertung als Deponieersatzbaustoff auf Deponien. <p>Ab dem 01.08.2023 gelten die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung im Hinblick auf die Anforderungen an die Verwertung von mineralischen Ersatzbaustoffen.</p>	<p>Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant. Der Abbruch und die fachgerechte Entsorgung sind zwischenzeitlich bereits erfolgt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>1.2 <u>Untere Bodenschutzbehörde</u></p> <p>Für die angefragten Flächen liegen der uBB keine Hinweise auf altlastenrelevante Nutzungen o. ä. vor. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen in Bezug auf die geplante Nutzung keine Bedenken.</p>	<p>Entsprechende Weichschichten sind im Plangebiet nach Auskunft des Gutachtens nicht vorhanden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Hinweise auf im Untergrund vorhandene organische Weichschichten liegen ebenfalls nicht vor. Sollten im Rahmen der weiteren Vorplanungen zum Beispiel im Zuge von Baugrunderkundungen o. ä. organische Weichschichten im Untergrund angetroffen werden, ist folgender Hinweis zu beachten:</p> <p>Hinweise:</p> <p>Im Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck sind verbreitet organische Weichschichten (Torfe, Mudden) vorhanden. Im Bereich dieser Weichschichten kann es im Untergrund zu der Bildung von Methan kommen. Methan kann über die Bodenluft in Gebäude und unterirdische Anlagen (z. B. Keller, Leitungen, Sielschächte) eindringen und dort in Verbindung mit dem Luft-Sauerstoff brennbare oder explosive Gasgemische bilden. Sofern im Bereich des geplanten Bauvorhabens Hinweise auf das Vorhandensein von organischen Weichschichten mit Gesamtmächtigkeiten von mehr als 2 m vorliegen (z. B. aus Baugrunderkundungen, geologischen Karten o. ä.), sollte das Methan-Risiko durch einen Sachverständigen ermittelt und in Abstimmung mit der unter Bodenschutzbehörde bewertet werden. Kann ein Methan-Risiko nicht ausgeschlossen werden, sind ggf. technische Sicherungsmaßnahmen erforderlich, um ein gesundes Wohnen und Arbeiten zu gewährleisten.</p>		
<p>1.3 <u>Untere Wasserbehörde</u></p> <p>1.3.1 <u>Grundwasser</u></p> <p>Erlaubnispflichtig sind folgende Benutzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • eine Bauwasserhaltung, also das Abpumpen und damit Absenken von Grundwasser zur Trockenlegung der Baugrube und Einleiten des geförderten Wassers in das Grundwasser oder im Ausnahmefall in ein oberirdisches 	<p>Entsprechende Maßnahmen sind nicht vorgesehen, weil die Gebäude ohne Unterkellerung hergestellt werden sollen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Gewässer. Für Grundwasserabsenkungen während der Bauphase sind spätestens acht Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde schriftlich die wasserrechtlichen Erlaubnisse einzuholen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist beim Entnehmen von Grundwasser > 5.000 m³ pro Jahr eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls nötig. Dadurch verlängert sich ggf. die Antragsbearbeitung entsprechend. • das durch Baukörper oder Baugrubenumschließungen verursachte zeitweise oder andauernde Aufstauen, Umleiten und Absenken von Grundwasser • das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Baukörper oder Baustoffe, z.B. Hochdruckinjektionen, Bohrpfähle, Fundamente, Gebäude im Grundwasser). 		
<p>1.3.2 <u>Geothermie</u> Erdwärmennutzungsanlagen dürfen nicht auf Altlasten, altlastverdächtigen Flächen bzw. nur nach Prüfung des Einzelfalls errichtet werden.</p>	<p>Entsprechende Anlagen sind nicht geplant, es liegen auch keine Hinweise auf altlastverdächtige Flächen vor.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>1.3.3 <u>Drainagen</u> Eine dauerhafte Drainage von Gebäuden und Abführung des Wassers in das Kanalnetz ist nicht genehmigungsfähig. Grund ist die Überlastung des Kanalnetzes sowie die Schädigung des Wasserhaushalts. Sollten Gebäude durch Keller, Tiefgaragen etc. tiefer in den Boden eingebunden werden, müssen entsprechend notwendige Bauanpassungen für feuchte Böden bzw. Bauen in der gesättigten Zone vorgenommen werden, z. B. Bauen mit weißer Wanne.</p>	<p>Eine Einleitung in das Kanalnetz ist nicht vorgesehen. Keller und Tiefgaragen sind nicht vorgesehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>1.3.4 <u>Niederschlagswasser</u></p> <p>Wie in der Kurzbegründung erwähnt ist ein wasserwirtschaftliche Begleitplan zu erstellen. Hier verweise ich auf das Dokument „Anforderungsprofil für die Erarbeitung eines Wasserwirtschaftlichen Begleitplans im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung“. Das A- RW-1 ist zu beachten. Es sollte der Großteil der anfallenden Niederschlagswassermengen durch Verdunstung entwässert werden. Die geplante Durchgrünung ist eine gute Maßnahme dafür.</p> <p>Des Weiteren sind Retentionsgründächer, Regenwassernutzung und wasserdurchlässige Beläge geeignete Maßnahmen um den Verdunstungsanteil zu erhöhen. Durch Bodengutachten sollte geprüft ob der anstehende Boden für Versickerung geeignet ist.</p> <p>Notwasserwege sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Auf dem Gelände ist laut Hinweiskarte Starkregen eine Geländesenke vorhanden, bei der die Gefahr einer Überflutung bei Starkregenereignissen besteht. Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Die untere Wasserbehörde steht für Abstimmungsgespräche bei der weiteren Planung gerne zur Verfügung.</p>	<p>Ein entsprechendes Gutachten wurde bereits in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde erstellt. Für den Umgang mit dem Niederschlagswasser wurde ein Konzept erarbeitet, dass eine naturnahe Rückhaltung und Versickerung sicherstellen soll. Es besteht u.a. aus Versickerungsbecken, Mulden und Rigolen. Zufahrten und Wege, mit Ausnahme der Hauptzufahrt, werden in wasser- und luftdurchlässigen Aufbauten hergestellt. Es werden Festsetzung zu Dachbegrünung für Haupt- und Nebengebäude getroffen.</p> <p>Die zukünftige Geländesituation wird im Kontext der Landschaftsplanung festgelegt. Der Hinweis zu potentiellen Starkregenrisiken und Notwasserwegen wurde innerhalb des Entwässerungskonzepts berücksichtigt. Fließwege und schadlos überflutbare Flächen sind im B-Plan gekennzeichnet.</p>	Berücksichtigt
<p>1.3.5 <u>Schmutzwasser</u></p> <p>Das Lübecker Kanalnetz entwässert in Teilen im Mischsystem, in dem Regen- und Schmutzwasser gemeinsam zur Kläranlage geleitet werden. Dieses System ist überlastet, so dass die EBL sogenannte Beschleunigungsmaßnahmen umsetzen müssen, um eine Reduzierung von Mischwassereinträgen in die Gewässer umzusetzen. Grundsätzlich ist im Zeitraum von 2017 bis 2025 ist eine Reduktion des CSB-Eintrags um 25 % zu erreichen (Forderung der UWB).</p>	<p>Eine Entlastung des Mischwasserkanalnetzes erfolgt entsprechend der bestehenden Vereinbarung zwischen der EBL und der UWB durch die EBL an anderer Stelle.</p> <p>Sofern erforderlich, werden Abstimmungen über flankierende Beschleunigungsmaßnahmen aufgenommen.</p> <p>Die erforderlichen Maßnahmen sind von Seiten der EBL mit den UWB abzustimmen.</p>	Berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Jede zusätzliche Menge Schmutzwasser, die in das Kanalnetz eingeleitet wird, kann spätestens am Zentralklärwerk im Regenfall zu einem Abschlag führen. Deshalb sind beispielsweise durch Neubaugebiete zusätzlich ins Kanalnetz eingeleitete Schmutzwassermengen zusätzlich zu der o. g. Reduktion durch Beschleunigungsmaßnahmen zu kompensieren.</p> <p>Ohne ausreichende Beschleunigungsmaßnahmen kann die uWB dem Vorhaben nicht zustimmen. Eine Änderungserlaubnis für eine weitere Einleitung in das Mischsystem ohne entsprechende Entlastung im Kanalnetz würde die uWB nicht erteilen. Der Stand der Planung, Umsetzung und Bilanzierung der Beschleunigungsmaßnahmen ist bei den EBL zu erfragen.</p>		
<p>Nr. 2 Hansestadt Lübeck, Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 21.10.2022)</p>		
<p>2.1 <u>Landschaftsplanerische Stellungnahme</u> 2.1.1 <u>Wegeverbindung nach Süden</u> Die Bebauung des Grundstückes entspricht den Vorgaben des §1a (2) BauGB und wird deshalb ausdrücklich begrüßt. In der weiteren Planung ist aus landschaftsplanerischer Sicht die geplante Anbindung des Wohngebietes nach Süden durch Schaffung einer neuen Wegeverbindung besonders wichtig.</p>	<p>Die Einrichtung der entsprechenden Wegeverbindung kann derzeit nicht zugesichert werden, weil hierfür eine Wegeführung über Privatgrund erforderlich ist, die von den angrenzenden Eigentümer:innen aktuell abgelehnt wird.</p> <p>Im B-Plan wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert, so dass bei einer möglichen künftigen Einigung mit den angrenzenden Eigentümer:innen eine Durchwegung gesichert ist.</p>	<p>Teilweise berücksichtigen</p>
<p>2.1.2 <u>Flächen zur gärtnerischen Nutzung</u> Die im Wettbewerbsentwurf vorgesehenen Flächen zur gärtnerischen Nutzung durch die Mieter:innen sollten unbedingt beibehalten und ggfs. noch vergrößert werden. Gärtnerische Betätigung wird bei zahlreichen Demenzprojekten erfolgreich umgesetzt und sollte hier auch ermöglicht werden.</p>	<p>Die Flächen zur gärtnerischen Nutzung sind weiterhin vorgesehen.</p>	<p>Berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>2.2 <u>Eingriff in die Natur Hier: Baumschutz</u></p> <p>2.2.1 <u>Baumschutz</u></p> <p>Gemäß dem aktualisierten Baumgutachten weist der Baumbestand erhebliche Schäden auf und die überwiegende Anzahl der Bäume muss gefällt werden. Umso wichtiger ist der Erhalt der verbleibenden Bäume und der Erhalt der Bäume auf den Nachbargrundstücken. Hierzu sind Schäden durch die Bautätigkeit auszuschließen. D.h. im Abstand von 1,50 zum Kronentraufbereich der Gehölze dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenverdichtungen usw. vorgenommen werden. Die Baufelder sind daher so zu legen, dass auch die Baugruben, Feuerwehrezufahrt u.a. diesen Abstand einhalten. Auch bei Veränderungen bestehender Versiegelungen im Bereich der Grundstückszufahrt ist der Baumschutz zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Eine Freihaltung der Kronentraufbereiche wird umgesetzt und dem Verzicht auf entsprechende Aufhöhungen wird entsprochen.</p>	<p>Berücksichtigt</p>
<p>2.2.2 <u>Wasserversorgung der</u></p> <p>Bei der Planung der Regenwasserbewirtschaftung ist dafür Sorge zu tragen, dass den Bäumen ausreichend Wasser zur Verfügung steht.</p>	<p>Eine ausreichende Wasserversorgung der Bäume wird in die Planung eingestellt und von der Bauherrin umgesetzt.</p>	<p>Berücksichtigt</p>
<p>2.3 <u>Artenschutz und zu Natura 2000</u></p> <p>Aus der Sicht des Artenschutzes bestehen keine grundsätzlichen erheblichen Bedenken gegen die Planung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>	<p>Berücksichtigt</p>
<p>2.3.1 <u>Belange des Natur- und Artenschutzes</u></p> <p>Gemäß der Kurzbegründung zum Bebauungsplan sollen die Belange des Natur- und Artenschutzes im weiteren Verfahren dargelegt und bewertet werden und die vorgesehene Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Prüfung liegt noch nicht vor.</p>	<p>Eine Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Prüfung liegt vor. Festsetzungen zum Artenschutz wurden mit der UNB abgestimmt.</p>	<p>Berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Eine abschließende artenschutzrechtliche Beurteilung ist deshalb derzeit noch nicht möglich.		
<p>2.3.2 <u>Fortpflanzung- und Ruhestätten</u></p> <p>Dem vorliegende Baumgutachten ist zu entnehmen, dass von der Planung u.a. 25 Bäume mit einem Stammdurchmesser von 50 cm und mehr betroffen sind. Diese Bäume können potenziell Winterquartiere von Fledermäusen aufweisen. Im Übrigen können fast alle betroffenen Bäume, auch diejenigen mit einem Stammdurchmesser unter 50 cm, Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders geschützten Tierarten, insbesondere Niststätten von Vögel und Sommerquartiere von Fledermäuse aufweisen. Wie bereits in der Stellungnahme vom 23.09.2021 zur Aufstellung angemerkt, wird daher im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages besonderes Gewicht auf die Untersuchung und Bewertung möglicher Fledermausquartiere und Vogelnistplätze zu legen sein.</p>	<p>Die entsprechenden Hinweise werden berücksichtigt.</p> <p>Die Einrichtung entsprechender Nistkästen und Fledermausquartiere, ggf. als CEF-Maßnahmen, wurde mit der UNB abgestimmt.</p>	Berücksichtigt
<p>2.3.3 <u>Saatkrähenkolonie</u></p> <p>Der UNB liegen Daten über eine Saatkrähenkolonie (11 Nester) auf dem B-Plangebiet aus dem Jahr 2012 vor. Da Koloniestandorte der Saatkrähe einschließlich der Nester von den Saatkrähen in der Regel traditionell viele Jahre lang genutzt werden und auch außerhalb der Brutzeit als Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG besonders geschützt sind, muss im Rahmen der vorgesehenen Faunistischen Potenzialanalyse und artenschutzfachlichen Prüfung u.a. auch überprüft werden, inwieweit die Saatkrähenkolonie aktuell noch besteht und welche artenschutzrechtlichen Maßnahmen ggf. erforderlich sind.</p>	<p>Im Rahmen der Faunistischen Potenzialanalyse und artenschutzfachlichen Prüfung wurde das Vorkommen einer Saatkrähenkolonie überprüft. Bei der Begehung des Plangebietes in 03/2023 wurden keine kolonieartigen Nester gefunden. Besondere artenschutzrechtliche Maßnahmen sind diesbezüglich nicht erforderlich.</p>	Berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>2.3.4 <u>Insektenfreundliche Pflanzarten</u> Aus Sicht des Artenschutzes regt die UNB darüber hinaus an, bei der Bebauung nicht nur soziale Aspekte besonders zu berücksichtigen, sondern auch über die gesetzlichen Vorgaben (notwendige Maßnahmen lt. Artenschutzgutachten) hinaus z.B. fledermausfreundliche Gebäude zu errichten und bei der Bepflanzung insektenfreundliche Pflanzenarten bevorzugen. Dies trägt nicht nur zur Bewahrung der Biodiversität bei, sondern erhöht auch die Lebensqualität für die Bewohner.</p>	<p>Die Artenauswahl für festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen und die Dachbegrünung wurden mit der UNB abgestimmt. Pflanzlisten mit insektenfreundlichen Pflanzen sind Bestandteil der Planung.</p>	<p>Berücksichtigt</p>
<p>2.4 <u>Anpassung an den Klimawandel</u> Das durchgrünte Baukonzept wird aus Sicht der Klimaanpassung positiv bewertet. Inwieweit jedoch die Hitze- und Überflutungsvorsorge konkret umgesetzt werden, lässt sich erst im weiteren Verfahren beurteilen. Wie bereits in der Kurzbegründung aufgeführt, ist die Erstellung eines wasserwirtschaftlichen Begleitplans gemäß A-RW 1 ein zentraler Baustein, sowohl zur Wiederherstellung eines möglichst naturnahen lokalen Wasserhaushaltes als auch zur Sicherstellung einer ausreichenden Überflutungsvorsorge bei Starkregen und der Berücksichtigung von Notwasserwegen. Geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser sind zum Beispiel Retentions Gründächer, Versickerungsmulden bzw. -flächen, Regenwassernutzung und wasserdurchlässige Beläge. Im östlichen Bereich des Plangebietes an der Grenze zu den Reihenhäusern an der Clara-Schumann-Straße ist gemäß Hinweiskarte Starkregen der Hansestadt Lübeck (Stand: 2020) eine Geländesenke vorhanden, die bei Starkregen überflutet werden könnte. Dies ist bei der weiteren Planung zu beachten und eine Gefährdung der Nachbargrundstücke durch die Neubebauung auszuschließen.</p>	<p>Ein entsprechendes Gutachten wurde bereits in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde erstellt. Für den Umgang mit dem Niederschlagswasser wurde ein Konzept erarbeitet, dass eine naturnahe Rückhaltung und Versickerung sicherstellen soll. Es besteht u.a. aus Versickerungsbecken, Mulden und Rigolen. Zufahrten und Wege werden in wasser- und luftdurchlässigen Aufbauten hergestellt.</p> <p>Es werden Festsetzung zu Dachbegrünung für Haupt- und Nebengebäude getroffen.</p> <p>Die zukünftige Geländesituation wird im Kontext der Landschaftsplanung festgelegt. Der Hinweis zu potentiellen Starkregenrisiken und Notwasserwegen wurde innerhalb des Entwässerungskonzepts berücksichtigt. Fließwege und schadlos überflutbare Flächen sind im B-Plan gekennzeichnet.</p>	<p>Berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>2.5 <u>Klimaschutz</u></p> <p>2.5.1 <u>Energiegewinnung</u></p> <p>Die Energetischen Emissionen, die durch den Strom- und Heizbedarf entstehen, müssen, basierend auf dem Bürgerchaftsbeschluss VO/2019/07727-01, durch ein Energiekonzept untersucht werden. Dieses muss noch erarbeitet werden. Hinweis: Auf fossile Energieträger muss dabei verzichtet werden, womit ein BHKW nicht in Frage kommt.</p> <p>Zur klimafreundlichen Energiegewinnung sollten dabei auch Photovoltaikanlagen vorgesehen werden. Es wird dringend angeregt, dafür die gesamte geeignete Dachfläche zu nutzen. Aus Klimaschutzsicht ist dies geboten und eine baldige politische Regelung dazu wird erwartet. Zusätzlich zu den Dachflächen sollte auch eine Überdachung der Parkflächen mit Photovoltaik erfolgen.</p>	<p>In Abstimmung mit den Stadtwerken wird eine Fernwärmeleitung neu in den Stadtteil gelegt, die sowohl das Plangebiet als auch angrenzende Teile des Stadtteils mit Fernwärme versorgen wird. Mit Hinblick auf die verpflichtende Umsetzung des kommunalen Wärmeplans ist die gelieferte Fernwärme bis spätestens 2040 CO₂ neutral.</p> <p>Die Dachflächen der Wohngebäude werden zu einem Drittel mit Photovoltaikanlagen belegt. Eine Überdachung der Stellplatzanlage kann nicht umgesetzt werden, weil dies erheblichen konstruktiven Aufwand bedeutet und dem Planungsziel der Errichtung kostengünstigen Wohnraums widerspricht.</p>	<p>Teilweise berücksichtigt</p>
<p>2.5.2 <u>Energieverbrauch</u></p> <p>Ebenso wichtig wie der Energieverbrauch pro m² ist die Anzahl der m² pro Person. Eine Reduktion der Quadratmeteranzahl pro Kopf hat denselben Effekt wie eine Reduktion des Energieverbrauchs pro m². Der aktuelle Entwurf ist in dahingehend bereits gut – bei einigen Rundungen und Unschärfen ergibt sich eine Wohnfläche von durchschnittlich ca. 27 m² pro Person. Überdurchschnittlich schlagen dabei allerdings die Singlewohnungen zu Buche (50 m² pro Person). Angeregt wird daher wenigstens einen Teil der Singlewohnungen zu verkleinern (z. B. die Hälfte von ihnen auf 30 m² zu reduzieren).</p>	<p>Eine Optimierung der Wohnungsgrundrisse ist Bestandteil des Planungskonzepts. Mehr als 30 % der Wohnungen werden gefördert und entsprechen den Vorgaben der Förderrichtlinie. Der Wohnungsmix sieht keine 1-Zimmer-Apartements vor. Die Gebäudetypen wurden optimiert, um flächensparend ein breites Angebot an Wohnraum für verschiedene Zielgruppen zu schaffen. Durch die serielle Wiederholung der Gebäudetypen kann ein nachhaltiges Wohnquartier mit einem großen Anteil geförderter Wohnungen realisiert werden. Kompakte Baukörper ohne Unterkellerung sowie ein Energiestandard der Gebäude, der besser ist als gesetzlich vorgeschrieben, optimieren den Energieverbrauch.</p>	<p>Berücksichtigt</p>
<p>2.5.3 <u>Graue Energie</u></p> <p>Die Reduktion der grauen Emissionen ist durch die Verwendung nachhaltiger oder recycelter Baustoffe zu gewährleisten. Neben der Auswahl der Materialien sind graue Emission</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Umsetzbarkeit entsprechender Konstruktionen wird vor dem Hintergrund der Gesamtwirtschaftlichkeit des Projekts geprüft.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>durch Materialsparendes Bauen zu reduzieren. Die vorgeschlagene kompakte Bauweise ist in dieser Hinsicht bereits gut.</p>		
<p>2.5.4 <u>Mobilitätskonzept</u> Um die Energetischen Emissionen aus der Mobilität zu minimieren ist in Neubaugebieten schadstoffarme Mobilität zu bevorzugen (Siehe Bürgerschaftsbeschluss (VO/2019/07727-01)). Das Planungsgebiet sollte dazu einen Beitrag leisten indem die vorgeschlagene Anbindung nach Süden (Richard-Wagner-Straße) fuß- und radverkehrsfriendly realisiert wird. Dadurch verkürzt sich die Distanz, zum Hauptbahnhof und zu Einkaufsmöglichkeiten um mehrere hundert Meter, was insbesondere für den Fußverkehr ausschlaggebend sein kann. Die Fahrradfreundlichkeit ist durch den vorgeschlagenen Mobility Hub und die dezentralen Abstellräume bereits sehr gut.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Das erstellte Mobilitätskonzept erarbeitet Maßnahmen (u.a. 2 Car-Sharing Stellplätze, Lastenfahrräder, Einrichtung von E-Ladesäulen) so dass schadstoffarme Mobilität befördert wird. Die Einrichtung der entsprechenden Wegeverbindung kann derzeit nicht umgesetzt werden, weil hierfür eine Wegeführung über Privatgrund erforderlich ist, die von den Eigentümer:innen aktuell abgelehnt wird. Ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit ist aber im Plangebiet so verortet, dass bei einer Einigung zu einem späteren Zeitpunkt eine Durchwegung gewährleistet werden kann.</p>	<p>Berücksichtigt</p>
<p>2.5.5 <u>Mobilität - Carsharing</u> Einen weiteren wichtigen Beitrag kann darüber hinaus Car-Sharing leisten. Dadurch wird der Besitz eigener PKW überflüssig was folglich auch den Anteil des MIV senkt. Im Planungsgebiet sollte daher ein Teil der Parklätze für Car-Sharing vorgesehen werden. Als Nebeneffekt kann damit der Bedarf und perspektivisch somit die Anzahl an Parkplätzen reduziert werden.</p>	<p>Die Bereitstellung von 2 Car-Sharing-Stellplätzen ist vorgesehen.</p>	<p>Berücksichtigt</p>
<p>2.5.6 <u>Mobilität - E-Mobilität</u> Nach dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) ist darüber hinaus die Infrastruktur für E-Mobilität zu gewährleisten. Geplante Sammelparkplatzfläche sind nach § 6 des GEIG mit Ladeinfrastruktur auszustatten und dies ist</p>	<p>Die Einrichtung von Lademöglichkeiten für E-Bikes und E-Lastenräder wird als Teil des Mobilitätskonzepts im Plangebiet vorgesehen.</p>	<p>Berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
in diesem Fall insbesondere für die Car-Sharing Fahrzeuge wichtig.		
<p>2.6 <u>Immissionsschutz</u></p> <p>Es bestehen keine grundlegenden Bedenken gegen das geplante Wohnquartier. Eine weitergehende Prüfung bezüglich des Immissionsschutzes kann erst im Laufe des weiteren Verfahrens erfolgen, wenn die schalltechnische Untersuchung vorliegt.</p>	Eine schalltechnische Untersuchung wurde erstellt und mit der Fachbehörde abgestimmt. Es werden Maßnahmen zum Lärmschutz in Bezug auf Verkehrs- und Gewerbelärm erforderlich und als Festsetzung im B-Plan verankert.	Berücksichtigt
Nr. 3 HL, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 26.10.2022)		
<p>3.1 <u>Mitgelieferte Anlagen</u></p> <p>Den mitgelieferten Anlagen ist ein Übersichtsplan „zum Aufstellungsbeschluss“ beigefügt.</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr empfiehlt, den derzeit aktuellen Verfahrensschritt dort aufzuführen, so wie es die übrigen Anlagen auch hergeben.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt und entsprechende Unterlagen angefertigt.	Berücksichtigt
<p>3.2 <u>Öffentliche Flächen im Plangebiet</u></p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr hätte es an dieser Stelle bevorzugt, einen B-Plan-Entwurf vorgelegt zu bekommen. Es kann z.B. der bisherigen Planungsidee samt Kurzbegründung nicht entnommen werden, welche Flächen ggf. öffentlich werden sollen. Hier sollte frühestmöglich eine transparente Darlegung erfolgen, damit der Straßenbaulastträger im Bedarfsfall seine planungs- und bautechnischen Forderungen einbringen kann.</p> <p>Sollten keine öffentlichen Flächen innerhalb des B-Plangebietes entstehen, so sind unter Pkt. 3.3 „Handlungsempfehlungen...“ die Spiegelstriche „Gestaltung des öffentlichen</p>	Im Plangebiet sind keine öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen vorgesehen. Die Begründung wurde dem aktuellen Planungsstand entsprechend überarbeitet.	Berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Raums als Wohnumfeld sowie Ertüchtigung des Landschaftsraums und der Grünflächen“ und „Verbesserung öffentlicher Wegeverbindungen“ zu löschen.		
<p>3.3 <u>Schönböckener Straße</u></p> <p>3.3.1 <u>Fußgängersignalanlage</u></p> <p>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die derzeitige Überfahrt sich unmittelbar neben einer Fußgängersignalanlage befindet und eine Breite von 6,00 m aufweist. Sie muss -als zukünftige Zufahrt in das Baugebiet- mit Schleppkurven für Feuerwehrfahrzeuge und ggf. dreiachsige Müllfahrzeuge für beide Fahrtrichtungen (rechts rein / rechts raus) überprüft und ggf. angepasst werden. Hierbei ist die vorhandene Fußgängersignalanlage zu berücksichtigen.</p>	<p>Bei der Überprüfung wurden keine Konflikte festgestellt. Das Plangebiet wurde bereits in der Vergangenheit problemlos zur Abfallentsorgung mit dreiachsigen Müllfahrzeugen angefahren.</p> <p>Die notwendigen Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr wurden in der Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes berücksichtigt.</p>	Berücksichtigt
<p>3.3.2 <u>Linksabbieger</u></p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert nach wie vor die Aufstellung eines Verkehrsgutachtens, welches dann auch unter Pkt. 6.2 aufzuführen ist. Wie bereits unserer Stellungnahme im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss zu entnehmen ist, ist zu prüfen, ob die neu generierten Verkehre ggf. eine Aufweitung der Fahrbahn in der Schönböckener Straße für Linksabbieger erfordern, zumal nun mit doppelt so viel WE geplant wird, wie es der o.g. Wohnungsmarktbericht vorgab.</p>	<p>Im Zuge der Planung wurde ein zukunftsgerichtetes Mobilitätskonzept entwickelt und eine verkehrstechnische Stellungnahme erstellt. Das Konzept sieht eine Reduzierung der tatsächlichen PKW-Stellplatzzahlen aufgrund gezielter Stärkung alternativer Verkehrsträger des Umweltverbundes vor. Hierzu gehören bspw. qualitätsvolle Fahrradabstellanlagen, Abstellflächen für Lastenfahräder und Stationen für Car-Sharing-Angebote.</p> <p>Die zu erwartenden Mehrverkehre wurden bereits erhoben. Nach Prüfung des Bereiches Stadtgrün und Verkehr ist eine Anpassung der Verkehrsanlagen (z.B. Einrichtung einer Linksabbiegerspur, Aufweitung der Fahrbahn, Versetzung der Lichtsignalanlage für Fußgänger:innen) nicht erforderlich.</p>	Berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>3.4 <u>Zufahrtsbereich</u> 3.4.1 <u>Parkplätze im Zufahrtsbereich</u> Weiterhin wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die 10 Senkrechtparkplätze beim Ein- und Ausparkprozess die Fahrgasse im unmittelbaren Einmündungsbereich vollständig blockieren. Darüber hinaus wird die dortige Verortung aus verkehrssicherheits-technischer Sicht als problematisch angesehen, da sich die Parkplätze somit im unmittelbaren Einmündungsbereich der einzigen Anbindung befinden; mit kritischen Situationen aufgrund von mangelhaften Sichtbeziehungen zwischen Pkw und Radfahrenden ist regelmäßig zu rechnen.</p>	<p>Aufgrund der örtlichen Situation und dem Ziel qualitätvolle Freiflächen innerhalb des Wohngebiets errichten zu können, wurde dieser Standort für die Anordnung von Parkplätzen ausgewählt. Alternative Standorte stehen nicht zur Verfügung.</p> <p>Die Bauherrin wird im Rahmen ihrer Möglichkeiten versuchen, die verkehrliche Situation auf dem Privatgrundstück optimal zu gestalten und Sichtdreiecke freizuhalten.</p>	Kenntnisnahme
<p>3.4.2 <u>Netzstation</u> Um einen etwaigen Rückstau in die jetzt öffentliche Verkehrsanlage (samt Gehweg) zu verhindern, sollte die Netzstation ggf. in Richtung Schönböckener Straße verlegt werden.</p>	Für Wartungstätigkeiten an der Netzanlage können die angrenzenden Stellplätze bedarfsabhängig gesperrt werden.	Kenntnisnahme
<p>3.5 <u>Binnenerschließung</u> Die Binnenerschließung scheint vorrangig aus schmalen Wegeverbindungen zu bestehen. In der Praxis werden große und schwere Anlieferungen jedoch trotzdem darüber erforderlich; dies ist bei der Konzeption zu berücksichtigen (Mindestbreite 3,00m).</p>	Die entsprechenden Mindestbreiten sind berücksichtigt.	Berücksichtigt
<p>3.6 <u>Öffentliche Wegeverbindungen</u> 3.6.1 <u>Äußere Anbindung</u> Der Bereich Stadtgrün und Verkehr macht darauf aufmerksam, dass eine öffentliche Erschließung im Sinne des Straßen- und Wegegesetzes nicht über eine private Garagenhoffläche erfolgen kann.</p>	<p>Die Einrichtung der entsprechenden Fußwegeverbindung kann derzeit nicht umgesetzt werden, weil hierfür eine Wegführung über Privatgrund erforderlich ist, die von den Eigentümer:innen aktuell abgelehnt wird.</p> <p>Ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit ist aber im Plangebiet so verortet, dass bei einer Einigung zu einem späteren Zeitpunkt eine Durchwegung gewährleistet werden kann.</p>	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Ggf. sollte hier eine präzisere Formulierung gewählt werden.	Entsprechende schriftliche Vereinbarungen würden in diesem Zuge mit den privaten Eigentümer:innen getroffen werden.	
<p>3.6.2 <u>Innere Erschließung</u></p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr erwartet, dass auch zur inneren Erschließung Erläuterungen ergänzt werden, zumal gemäß Pkt. 3.3 der Kurzbegründung das ISEK 2010 die „Verbesserung öffentlicher Wegeverbindungen“ zum Ziel hat und gemäß Pkt. 4 der Kurzbegründung ein „verkehrsberuhigtes Konzept“ umgesetzt werden soll.</p>	<p>Wie bereits dargelegt, wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet, welches die Zielsetzung des ISEK und das Ziel der Verringerung des MIV zum Gegenstand hat.</p> <p>Entsprechende Hinweise sind in die Planunterlagen eingearbeitet.</p>	Berücksichtigt
<p>3.7 <u>Stellplatzschlüssel</u></p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr macht deutlich, dass dieser am erwähnten Mobilitätskonzept hinsichtlich des reduzierten Stellplatzschlüssels beteiligt werden muss.</p> <p>Eine Mitbestimmung ist angemessen, da sich die Stellplatzsatzung der Hansestadt Lübeck noch in der Aufstellung bzw. in der Abstimmung befindet.</p> <p>Die Straßenverkehrsbehörde warnt, dass sich das Wohngebiet im Areal zwischen Ziegelstraße / Fackenburger Allee / Schönböckener Straße und Beethovenstraße schon jetzt durch einen sehr hohen Parkdruck auszeichnet, sodass ein Stellplatzschlüssel von 1,0 sowohl für die freifinanzierten Mietwohnungen, als auch für die des geförderten Wohnungsbaus gefordert wird. Hier soll bezahlbarer Wohnraum auch für Menschen mit geringerem Einkommen geschaffen werden. Gerade diese sind häufig in Beschäftigungsverhältnissen, die ein hohes Maß an Mobilität erfordern (Schichtdienst etc.) und die sich die Anmietung von Garagen häufig nicht leisten können. Im Umfeld sind zwar einzelne Garagenhöfe vorhanden. Hier herrscht jedoch kaum Vakanz; es existieren</p>	<p>Die Reduzierung des Stellplatzschlüssels erfolgt auf Grundlage der Erkenntnisse aus dem Mobilitätskonzept und den beabsichtigten Maßnahmen zur Stärkung alternativer Verkehrsträger. Das Gutachten wurde mit der zuständigen Stelle abgestimmt.</p>	Berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Wartelisten. Darüber hinaus bestehen immer wieder Überlegungen seitens der Radverkehrsplanung den Zweirichtungsradweg in der Schönböckener Straße umzuplanen, wobei nicht auszuschließen ist, dass dadurch langfristig Parkraum entlang der Schönböckener Straße entfallen wird.</p>		
<p>3.8 <u>Kinderspielplätze</u> In einer DIN-gerechten Entfernung zum B-Plangebiet befinden sich die Kinderspielplätze „Schönböckener Straße“ und „Beethovenstraße“. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr stellt vorsorglich fest, dass demnach in diesem B-Plangebiet kein Bedarf an Kinderspielplätzen besteht, die von der HL unterhalten werden.</p>	<p>Spielplätze für Kinder zwischen 6 und 12 Jahren, sowie für Kinder und Jugendliche ab 12 Jahren befinden sich in DIN-gerechter Entfernung in der Schönböckener Straße, Sibeliussstraße und Richard-Wagner-Straße. Für Kinder bis 6 Jahren ist kein Angebot in angemessener Entfernung vorhanden. Durch die Vorhabenträgerin ist die Erstellung eines Spielplatzes für diese Altersgruppe vorgesehen und einzurichten. Darüber hinaus werden im Rahmen des Freiraumkonzeptes weitere Freizeitangebote auch für andere Altersgruppen (Kinder und Erwachsene) gemacht.</p>	<p>Klarstellung Berücksichtigt</p>
<p>Nr. 4 Hansestadt Lübeck, Bereich Feuerwehr (Schreiben vom 30.09.2022)</p>		
<p>4.1 <u>Feuerwehruzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen</u> Für Gebäude, die mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden, sind geeignete Feuerwehruzufahrten mit entsprechenden Bewegungsflächen zu planen. Für Gebäude, deren Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche liegen, sind geeignete Aufstellfläche für das Hubrettungsgerät der Feuerwehr vorzusehen. (§ 5 Absatz ein 2 LBO-SH) Die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr sind geeignet, wenn sie gemäß der jeweiligen aktuellen Fassung der VV TB SH, die Anforderungen der Musterrichtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung 10/2009) erfüllen.</p>	<p>Entsprechende Feuerwehraufstellflächen sind in der Planung für die viergeschossigen Gebäude bereits vorgesehen.</p>	<p>Berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>4.2 <u>Löschwasserversorgung</u></p> <p>Für das Bebauungsplangebiet ist eine ausreichende Löschwasserversorgung gemäß § 2 Abs. 1 BrSchG erforderlich. Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz wird auf Grundlage des DVGW Arbeitsblattes W 405 in Abhängigkeit von der Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung ermittelt.</p> <p>Auf Grundlage der Angaben aus dem Bebauungsplan wird für das vorliegende Plangebiet ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden festgelegt.</p>	<p>Die Frage der Löschwasserbereitstellung wurde im weiteren Planverfahren behandelt und entsprechende Kapazitäten sichergestellt. Unter anderem ist die Einrichtung eines Hydranten im Plangebiet vorgesehen.</p>	<p>Berücksichtigt</p>
<p>4.3 <u>Alternative Löschwasserbereitstellung</u></p> <p>Kann der erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz nicht aus dem Trinkwasserrohrnetz des Wasserversorgers oder einer unerschöpflichen Wasserquelle z.B. offenes Gewässer sichergestellt werden, ist der erforderliche Bedarf zum Beispiel über Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserbehälter in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle der Feuerwehr Lübeck sicherzustellen.</p>	<p>Die Frage der Löschwasserbereitstellung wurde im weiteren Planverfahren behandelt und entsprechende Kapazitäten sichergestellt.</p>	<p>Berücksichtigt</p>
<p>4.4 <u>Anforderungen an Hydranten</u></p> <p>Die Abstände der Wasserentnahmestellen und Hydranten sind in angemessenen Abständen anzuordnen. Angemessene Abstände sind grundsätzlich unter Berücksichtigung der Bebauung im Planungsgebiet festzulegen und sollten auf Grundlage des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 einen Hydrantenabstand von maximal 150 m nicht überschreiten.</p> <p>Hydranten und Wasserentnahmestellen sind mit entsprechenden Hinweisschildern gut sichtbar und dauerhaft nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 4066) zu kennzeichnen.</p>	<p>Die entsprechenden Richtlinien werden beachtet.</p>	<p>Berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Hydranten müssen jederzeit leicht zugänglich sein und dürfen nicht innerhalb von Flächen für den ruhenden Verkehr liegen bzw. sind durch bauliche Maßnahmen zu schützen.</p>		
<p>Nr. 5 HL, Verkehrsplanung (Schreiben vom 18.10.2022)</p>		
<p>5.1 <u>Mobilitätskonzept</u> Unter den Fachgutachten ist keine Verkehrsuntersuchung gelistet. Allerdings geht aus dem Fließtext darüber hervor, dass ein Mobilitätskonzept erstellt wird. Das Mobilitätskonzept sollte auch die klassischen Leistungsfähigkeitsnachweise enthalten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt, entsprechende Leistungsfähigkeitsberechnungen wurden durchgeführt.</p>	<p>Berücksichtigt</p>
<p>Nr. 6 HL, Bereich Wirtschaft und Liegenschaften (Schreiben vom 12.10.2022)</p>		
<p>6.1 <u>Erbbaurechte</u> Bezugnehmend auf die E-Mail vom 26.09.2022 möchte der Bereich Wirtschaft und Liegenschaften mitteilen, dass sie keine Anmerkungen zum o.g. B-Plan haben. Für die Stiftungsverwaltung ist jedoch anzumerken, dass die Stiftung Grundstückseigentümerin von drei der vier im B-Plan liegenden Grundstücke ist. Hier sollen drei Erbbaurechte bestellt werden. Bei der Entscheidung über die geplante Bebauung ist die Stiftung nicht beteiligt gewesen. Die Bebauung wird auf den zu bildenden Erbbaurechten erst umzusetzen sein, wenn ein Grundstückstausch zweier kleinerer Flächen zwischen Stadt und Stiftung durchgeführt wurde.</p>	<p>Die Hinweise zu den Erbbaurechten wurden berücksichtigt, entsprechende vertragliche Vereinbarungen werden zwischen den Erbbaurechtsnehmer:innen und der Stiftung geschlossen.</p>	<p>Berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 7 Hansestadt Lübeck, Bereich Haushalt und Steuerung, 1.201.1 Finanzwirtschaft (Schreiben vom 06.10.2022)		
<p>7.1 <u>Finanzielle Auswirkung für HL</u></p> <p>Seitens des Bereichs Haushalt und Steuerung der Hansestadt Lübeck werden keine Bedenken erhoben und die Vorlage in dem derzeitigen Planungsstand zur Kenntnis genommen, da die konkreten finanziellen Auswirkungen aktuell noch nicht vollständig bezifferbar sind.</p> <p>Sobald dieses im Rahmen der Umsetzung der Planung der Fall ist, sollten erforderliche Haushaltsmittel rechtzeitig im Rahmen des regulären Haushaltsplanaufstellungsverfahrens unter Beachtung der jeweils aufgestellten Vorgaben eingeworben werden, ggf. im Rahmen der dann vorzunehmenden Prioritäten. Eine Aufnahme in den Finanzplan /das Investitionsprogramm erfolgt dann im Rahmen der finanzierbaren Möglichkeiten.</p>	Der Hansestadt Lübeck entstehen vsl. keine Kosten.	Klarstellung
Nr. 8 Hansestadt Lübeck, 2.500.72 Team Wohnungsbauförderung / Wohnungsvermittlung (Schreiben vom 20.10.2022)		
<p>8.1 <u>Wohnbauförderung</u></p> <p>Der Bereich 2.500 begrüßt die Planungen. Die geplante Umsetzung der Ziele wird als gelungen empfunden. Da die Wohnungsbauförderung im Wettbewerbsverfahren bereits beteiligt war, hat sie keine weiteren Anmerkungen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Nr. 9 Hansestadt Lübeck, Bereich 4.041, Jugendhilfeplanung (Schreiben vom 12.10.2022)		
<p>9.1 <u>Notwendigkeit Kita</u></p> <p>Direkt gegenüber befindet sich eine Kita, weitere im Umfeld und am Steinrader Damm ist die nächste Einrichtung vorgesehen.</p>	Aufgrund vorhandener Kita im direkten Umfeld sowie einem geplanten Ausbau der Kitakapazitäten an anderer Stelle ist eine Kita im Plangebiet nicht erforderlich.	Berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 10 Hansestadt Lübeck, Bereich 5.610 Stadtplanung und Bauordnung/Welterbekoordination (Schreiben vom 27.09.2022)		
<p>10.1 <u>Sichtbeziehung zum Welterbe</u></p> <p>Da das Vorhaben im Bereich verschiedener Sichtachsen (Sichtachsenstudie Punkt 20, 21 und 22) auf Lübeck liegt, wurde geprüft, ob eine Störung in der Sichtbeziehung zum Welterbe entstehen kann - Sichtbeziehungen zum Welterbe werden als unbedingt erforderlich angesehen und sind Teil des sogenannten OUV (outstanding universal value).</p> <p>Nach eingehender Prüfung ist aus Sicht der Welterbekoordination keine beeinträchtigende Störung zu erwarten.</p> <p>Es spricht an dieser Stelle von Seiten der Welterbekoordination nichts gegen die vorliegenden Planungen des Plans 04.12.00 - Schönböckener Straße 55.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Nr. 11 Hansestadt Lübeck, Archäologie und Denkmalpflege, Abteilung Archäologie (Schreiben vom 12.10.2022)		
<p>11.1 <u>Archäologische Funde</u></p> <p>Das Planungsgebiet befindet sich in einem Areal, in welchem aufgrund der topografischen Situation und bekannter Fundstellen aus der Vorgeschichte, dem Mittelalter und der frühen Neuzeit in der näheren Umgebung bei allen Bodeneingriffen mit archäologisch relevanten Befunden zu rechnen ist. Da das Baugebiet aber schon bebaut ist, sind keine Untersuchungen vor Baubeginn notwendig. Im Zuge von Baumaßnahmen sind Unterbrechungen aufgrund archäologischer Untersuchungen zu berücksichtigen.</p> <p>Nach § 15 DSchG S-H sind Funde und Befunde (Gruben, Verfärbungen, Holz- und Steineinbauten etc.) unverzüglich der Oberen Denkmalschutzbehörde (Bereich Archäologie) anzuzeigen und die Bauarbeiten zu unterbrechen. Der Bereich Archäologie und Denkmalpflege ist möglichst rechtzeitig, spätestens jedoch 14 Tage vorher, unter Nennung der</p>	Entsprechende Hinweise wurden zu den textlichen Festsetzungen ergänzt.	Berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
ausführenden Baufirma (mit Kontaktdaten des Bauleiters) über den Beginn der Erdarbeiten zu informieren. Mitteilungen sind schriftlich oder telefonisch an die Abteilung Archäologie zu richten.		
Nr. 12 Hansestadt Lübeck, Archäologie und Denkmalpflege, Bereich Denkmalpflege (Schreiben vom 20.10.2022)		
<p>12.1 <u>Keine Baudenkmale im Plangebiet</u> Im betreffenden Planungsbereich sowie ferner im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine erkannten Baudenkmale gemäß §2 DSchG SH. Gegen o. g. Bebauungsplans bestehen in baudenkmalpflegerischen Hinsicht keine Einwände bzw. Bedenken.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
<p>12.2 <u>Beteiligung Welterbekoordination</u> Wie in der Kurzbegründung zum Bebauungsplan unter Punkt 2.2.4 benannt, liegt das Planungsgebiet innerhalb erkannter Sichtachsen des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“. Zu möglichen Belangen hierzu beachten Sie bitte die Stellungnahme der Welterbekoordination.</p>	Die Welterbekoordination wurde regelhaft beteiligt. Eine Stellungnahme wurde abgegeben, die keine Betroffenheiten ergeben hat.	Berücksichtigt
<p>12.3 <u>Beteiligung Bereich Archäologie</u> Bitte beachten Sie zu etwaigen bodendenkmalpflegerischen Belangen und Hinweisen die separate Stellungnahme der Abt. Archäologie.</p>	Der Bereich Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Archäologie, wurde regelhaft beteiligt und hat Hinweise gegeben.	Berücksichtigt
Nr. 13 Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 20.10.2022 und Nachtrag vom 16.11.2022)		
<p>13.1 <u>Niederschlagswasser</u> Die Einschätzung der Versickerungsfähigkeit des Areals auf Grundlage der LANU-Versickerungskarte dient einer Ersteinschätzung zur Versickerungsfähigkeit. Es wird empfohlen ein</p>	Ein entsprechendes Gutachten wurde bereits erstellt und mit den Fachbehörden abgestimmt. Das Niederschlagswasser wird gemäß dem Entwässerungskonzept vollumfänglich im Plangebiet rückgehalten. Die Zusammensetzung aus Versickerungsbecken, Mulden, Rigolen, Dachbegrünung sowie	Berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>detailliertes Bodengutachten zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit zu beauftragen. Die Umsetzung des Erlasses A-RW 1 und Erstellung eines wasserwirtschaftlichen Begleitplans ist erforderlich. Die UWB und EBL sind bei der Ausarbeitung zu beteiligen.</p> <p>Es sind Rückhalte- bzw. Versickerungsmaßnahmen auf dem Grundstück zu treffen.</p> <p>Nach dem Erlass A-RW1 des Landes SH, sind für neue Erschließungsgebiete (B-Pläne) umfangreiche Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung auf dem Plangebiet umzusetzen, die den Abfluss auf ein Minimum bzw. den natürlichen Referenzzustand begrenzen sollen. Da es sich bei der Vorflut zudem um eine überlastete Mischwasserleitung handelt, wird der Abfluss von dem Grundstück komplett versagt. Anschlussbeiträge für RW, sowie Niederschlagswassergebühren fallen dementsprechend weg.</p> <p>Detaillierte Aussagen können erst nach Vorlage von entwässerungstechnischen Berechnungen und Planunterlagen getroffen werden.</p>	<p>wasser- und luftdurchlässigen Materialien für die Wegeverbindungen stellt eine naturnahe Rückhaltung und Versickerung sicher.</p>	
<p>13.2 <u>Schmutzwasser</u></p> <p>Die Einleitung des anfallenden Schmutzwassers kann in die bestehende Mischwasserkanalisation in der Schönböckener Straße erfolgen.</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 20.04.2017 basiert auf einer Annahme von geplanten 50 WE. Den aktuellen Planunterlagen ist zu entnehmen, dass 138 WE (363 EW) geplant sind. Im Vergleich zu dem angenommenen Schmutzwasseranfall von ca. 4007m³/a (50WE) ist dadurch ein Anstieg auf ca. 15.900 m³/a (138 WE, 363 EW) anzunehmen. Die zusätzlichen 8 Nutzeinheiten sind dabei nicht berücksichtigt.</p>	<p>Aufgrund des akuten Wohnraumbedarfs wurde das städtebauliche Konzept auf Geschosswohnungsbau umgestellt. Nach Abstimmung mit den EBL im weiteren Verfahren und unter Anwendung des Entwässerungskonzeptes kann das gesamte Schmutzwasser des Plangebiets in die Kanalisation eingeleitet werden.</p>	<p>Berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Zudem kam es im Verfahren zu einer Verdopplung der WE Einheiten, was zu einem erhöhten SW Anfall führt. Eine Versickerung scheint in dem Bereich möglich zu sein. Durch die Kombination weiterer Maßnahmen kann so der Abfluss kontrolliert werden.</p>		
<p>13.3 <u> Stadtreinigung/ Abfallbeseitigung</u> Die geplanten Unterflurmüllsysteme werden begrüßt. Es ist darauf zu achten, dass eine Anfahrbarkeit durch die Fahrzeuge der Stadtreinigung möglich ist. Die Schleppkurven tangieren den Kronen-Traubereich. Es ist darauf zu achten, dass eine ausreichende Durchfahrts- höhe für die Fahrzeuge vorhanden ist oder entsprechender Abstand zum Kronen-Traubereich eingehalten wird. Die Ent- leerung der Unterflurbehälter muss problemlos möglich sein.</p>	<p>Eine ausreichende Durchfahrtshöhe sowie die erforderlichen Schleppkurven werden bei der Planung des künftigen Baum- bestandes berücksichtigt.</p>	<p>Berücksichtigt</p>
<p>13.4 <u> Zu- /Abfahrt Müllfahrzeuge</u> Ebenfalls muss gewährleistet sein, dass die Müllfahrzeuge problemlos in das B-Plangebiet hinein und herausfahren kön- nen. Die Fahrzeuge müssen problemlos über die geplante Ringstraße im Osten das Gebiet verlassen können.</p>	<p>Die Aussage ist missverständlich. Ein Verlassen des Gebie- tes in Ostrichtung ist nicht möglich. Die Zu- /Abfahrt in das / aus dem Plangebiet ist über die Zu- fahrt an der Schönböckener Straße geplant. Wendemöglich- keit auf dem Grundstück für die Müllfahrzeuge besteht über die geplante Platzumfahrung zwischen den Gebäuden Nr. 01, Nr. 09 und Nr. 10. (Platzumfahrung siehe Planentwurf). Die notwendigen Schleppkurven für dreiachsige Müllfahr- zeuge wurden berücksichtigt.</p>	<p>Berücksichtigt</p>
<p>Nr. 14 Stadtverkehr Lübeck GmbH, Bereich 7130 (Schreiben vom 11.10.2022)</p>		
<p>14.1 <u> Aktualisierung Taktung</u> In der Begründung unter 2.1. „ÖPNV-Anbindung“ wird bereits angeführt, dass die Anbindung an den ÖPNV den Standards des aktuellen regionalen Nahverkehrsplans (RNVP) der Han- sestadt Lübeck entspricht. Die Stadtverkehr Lübeck GmbH</p>	<p>Die aktualisierte Taktung wurde in der Begründung ergänzt. Haltestellen oder Fahrgastunterstände sind von der Pla- nung nicht betroffen.</p>	<p>Berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 18 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Untere Forstbehörde (Schreiben vom 11.10.2022)		
<p>18.1 <u>Kein Wald nach LWaldG</u></p> <p>Hinsichtlich des Vorentwurfes zur Aufstellung des Bebauungsplanes 04.12.00 „Schönböckener Straße 55“ wird forstbehördlicherseits wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Ziel des vorbezeichneten Bebauungsplanes ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung eines neuen Wohnquartiers auf einer bisher überwiegend bebauten, innerstädtischen Grundstücksfläche. Das bisher dort existierende Altenpflegeheim bzw. dort vorhandene Gebäude wurden zwischenzeitlich abgerissen bzw. vollständig zurückgebaut.</p> <p>Bei dem anteilig solitär sowie isoliert gruppenweise vorhandenen, parkähnlichen Altbaum- bzw. Gehölzbestand handelt es sich nicht um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG). Waldflächen, gemäß § 2 LWaldG, sind von der Planung nicht betroffen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die künftigen Grün-/Freiflächenareale nach deren Anlage weiterhin einer kontinuierlichen sowie dauerhaften Pflege und Unterhaltung unterliegen.</p> <p>Unter der Voraussetzung der Beachtung des vorbezeichneten Hinweises bestehen aus forstbehördlicher Sicht gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes 04.12.00 keine Bedenken.</p>	<p>Eine dauerhafte Pflege und Unterhaltung der Grünflächen erfolgt durch die Bauherrin.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

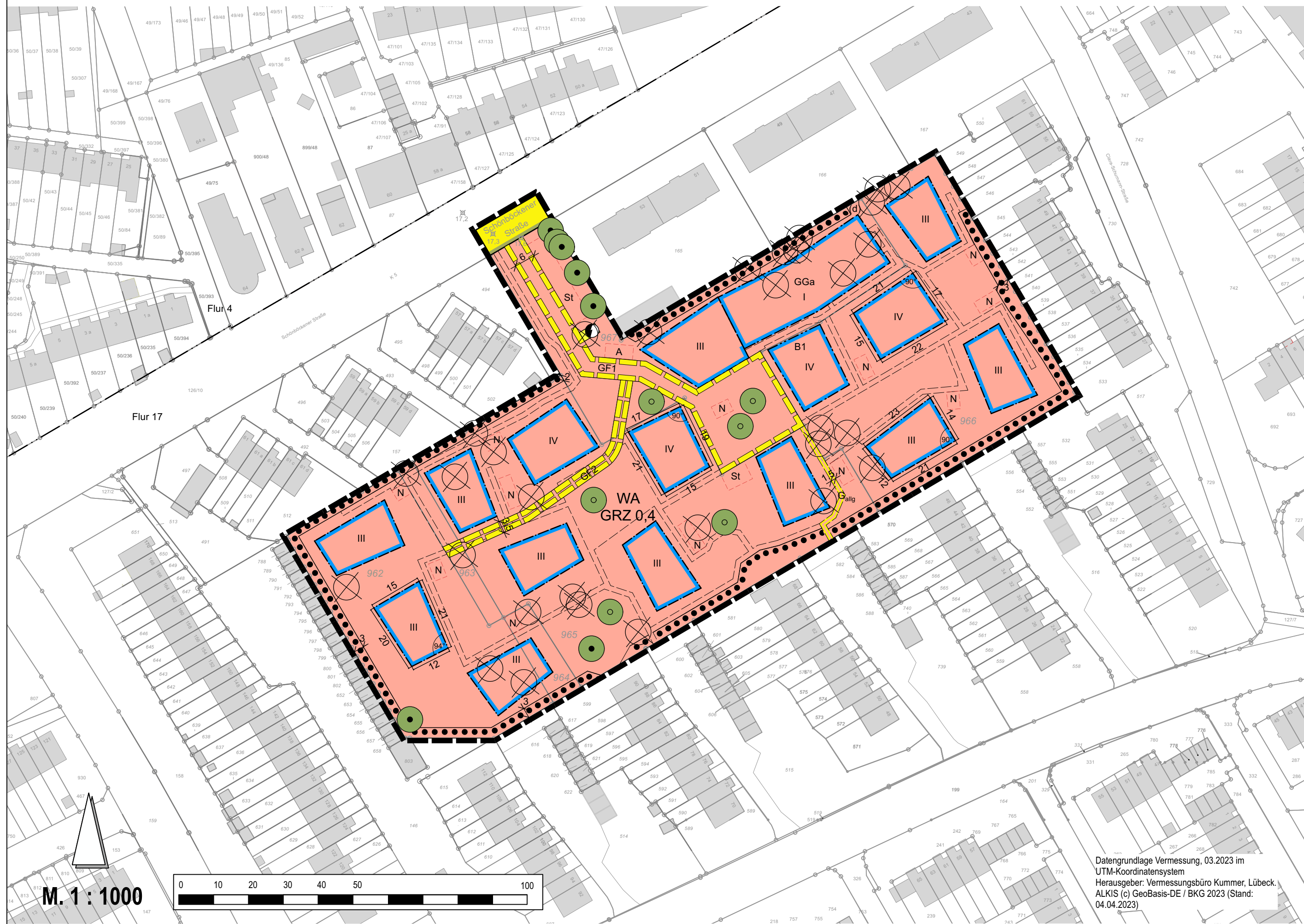
b) **Stellungnahmen ohne Bedenken/ Anregungen und/ oder mit sonstigen nicht bebauungsplanrelevanten Hinweisen:**

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 19 Eisenbahn-Bundesamt (Schreiben vom 07.10.2022)		
Das Gebiet für den o. g. Bebauungsplan liegt weiter entfernt von einem Schienenweg des Bundes. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes sind erkennbar nicht betroffen. Von Seiten des EBA bestehen daher keine planrechtlichen Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Nr. 20 Gasunie Deutschland (Schreiben vom 27.09.2022)		
Nach eingehender Prüfung wird mitgeteilt, dass Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen vom Planungsvorhaben nicht betroffen sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Nr. 21 Gebäudemanagement Schleswig-Holstein (GMSH) (Schreiben vom 27.09.2022)		
Die zugesandten Planunterlagen wurden auf Belange des Landes Schleswig-Holstein hin überprüft. Es werden hierzu keine Einwände erhoben, da keine Landesliegenschaften betroffen sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Nr. 22 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein (LLUR), Abt. 7 Technischer Umweltschutz, Regionaldezernat Südost (76) (Schreiben vom 05.10.2022)		
Gegen das Vorhaben bestehen keine grundsätzlichen immissionsschutzrechtlichen Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

Nr. 23 TenneT TSO GmbH (Schreiben vom 07.10.2022)		
Das Vorhaben berührt keine von der TenneT TSO GmbH wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Nr. 24 Amt Schönberger Land, Gemeinde Selmsdorf (Schreiben vom 04.10.2022)		
Die Gemeinde Selmsdorf hat nach Prüfung der Unterlagen keine weiteren Anregungen oder Hinweise.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Nr. 25 Amt Schönberger Land, Gemeinde Dassow (Schreiben vom 04.10.2022)		
Nach Prüfung der Unterlagen wird mitgeteilt, dass aus Sicht der Stadt Dassow keine Bedenken gegen die Planunterlagen bestehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Nr. 26 Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee (Schreiben vom 11.10 2022)		
Die Belange des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Ostsee – zuständig für das Küstenmeer Ostsee einschließlich Hafenzufahrten und Buchten – werden gemäß den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Nr. 27 Wasser- und Bodenverband Ostholstein (Schreiben vom 12.10.2022)		
Der Wasser- und Bodenverband Ostholstein ist mit seinen Mitgliedverbänden von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb der Zuständigkeit.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

Nr. 28 Schleswig-Holstein Netz AG (Schreiben vom 17.10.2022)		
Die Schleswig-Holstein Netz AG hat keine Bedenken gegen Inhalte und Ziele der Planungen. Im Plangebiet liegen keine Leitungen der SH Netz AG.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Nr. 29 HL, Naturschutzbeirat (Schreiben vom 19.10.2022)		
Aus Sicht des Naturschutzbeirates der Hansestadt Lübeck bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Planvorhaben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Nr. 30 Amt Nordstormarn (Schreiben vom 20.10.2022)		
Seitens der Gemeinden Badendorf, Hamberge, Heilshoop und Mönkhagen werden keine Bedenken vorgebracht. Die Belange der Gemeinden sind nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Nr. 31 Industrie- und Handelskammer zu Lübeck (Schreiben vom 24.10.2022)		
Die Planunterlagen wurden geprüft. Die IHK erhebt keine Bedenken bezüglich der Planung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Nr. 32 Gemeinde Ratekau (Schreiben vom 27.09.2022)		
Der Entwurf des Bebauungsplanes wird zur Kenntnis genommen. Erhebliche Auswirkungen auf die Gemeinde Ratekau sind nicht erkennbar. Es werden keine Anregungen vorgetragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Nr. 33 Gemeinde Stockelsdorf (Schreiben vom 29.09.2022)		
Die Gemeinde Stockelsdorf hat zur Aufstellung des Bauleitplanes weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

04.12.00 SCHÖNBÖCKENER STRASSE 55 - TEIL A - PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist. Planzeichnung gemäß Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 19. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 36), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

FESTSETZUNGEN

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauGB)

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

GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauNVO)

IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

B1 Baufeld mit Bezeichnung

Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Versorgungsfläche Netzstation

Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(d) Fläche mit Bezeichnung

Erhaltung von Einzelbäumen

Neupflanzung von Einzelbäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

GGA Gemeinschaftsgaragen

Sti Stellplätze

N Nebenanlagen / Kinderwagen / Fahrradraum

A Abfallbeseitigung

GF1 Mit Geh-, und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 21 BauGB)

GF2 Mit Geh-, und Fahrrecht zugunsten der Eigentümerin der Flurstücke 962 und 964 zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 21 BauGB)

GF3 Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 21 BauGB)

Vermaßungen in Metern

12,5

Darstellungen ohne Normcharakter

Gepflanzte Wege

Bestandsgehöhöhe bezogen auf Normalhöhennull (NNH)

Fortfallender Einzelbau

Planunterlage

Vorhandene Bebauung

Flurstücksgrenzen (vorhanden)

Flurstücksnummern

Flurgrenzen (vorhanden)

Datengrundlage Vermessung, 03.2023 im VTM-Koordinatensystem

Herzberger Vermessungsbüro Kummer, Lübeck, ALKIS (c) GeoBase-DE / BKG 2023 (Stand: 04.04.2023)

NEBENZEICHNUNG 1

Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01



Zeichenerklärung		Maßgebli. Außenlärmpegel in dB(A)	
	Gebäude Bestand	59,52 usw.	Stockwerke mit
	Gebäude Planung	58,51 1. OG	Schallschutz
	B-Plan Grenze	57,50 EG	Tag/Nacht

NEBENZEICHNUNG 2

Flächen für vorgesehene Entwässerungsanlagen



	Versickerungsbecken inkl. Rückhaltung Überflutungsnachweis
	Regenrückhaltung Überflutungsnachweis mit unterliegender Rigole zur Versickerung
	Rigolen
	Fassaden überflutbare Fläche
	Gebäude Planung und Nebenanlagen
	Gepflanzte Wege
	B-Plan Grenze

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet können Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucher:innenverkehr ausgeht.

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 – 20 BauNVO)

2.1 Oberhalb des als Höchstmaß festgesetzten Vollgeschosses sind keine weiteren Geschosse zulässig.

2.2 Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und untergeordnete Bauteile, wie Treppenhäuser, Fahrstuhlüberfahrten oder technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen dürfen die Dachflächen in einer Höhe um bis zu 2,0 m überschreiten, sofern hierdurch keine erhebliche Beeinträchtigung des Stadtbilds oder Verschattungen der angrenzenden Bestandsgebäude zu befürchten sind.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und abweichende Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen der Wohngebäude dürfen bis zu einer Tiefe von 2,5 m durch maximal 5,0 m breite überdachte Eingangsvorbauten überschritten werden.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen der Wohngebäude dürfen durch Balkone um bis zu 2,0 m sowie durch Terrassen um bis zu 3,5 m überschritten werden, sofern keine Entwässerungsbelange (Lage der Mulden, Rigolen, Versickerungsbecken gemäß Nebenzeichnung 2) hierdurch beeinträchtigt werden.

4. Fläche für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausschließlich in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind Fahrradabstell- und sonstige bauliche und technische Anlagen mit einer Höhe von maximal 1,2 m sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

4.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind offene Stellplätze ausschließlich in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5. Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien (§ 9. Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

5.1 Die Dachflächen der Wohngebäude sind zu mindestens einem Drittel der Gesamtdachfläche mit Photovoltaikanlagen zu belegen. Die Pflicht zur Dachbegrünung gemäß Festsetzung 9.1 und 9.2 bleibt davon unberührt.

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

6.1 Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen gesamt bewertete Bau-Schallschallschutz-Maße R_{w,ges} gemäß DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Januar 2018, siehe Hinweis A) aufweisen, die sich gemäß Kap. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aus der Differenz zwischen dem maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) und einem Korrekturwert für die jeweilige Raumart (K_{Raumart} gemäß DIN 4109-1) ergeben. Für Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können sowie für sonstige Aufenthaltsräume, ist der maßgebliche Außenlärmpegel für die Nacht bzw. für den Tag gemäß Nebenzeichnung 1 anzuwenden. Der Nachweis der Anforderungen an die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile ist gemäß Kap. 4.4 der DIN 4109-2:2018-01 zu führen.

6.2 Zum Schutz vor Lärm müssen Wohnungen, bei denen der maßgebliche Außenlärmpegel für die Nacht gemäß Nebenzeichnung 1 an einer oder mehreren Außenwänden 58 dB(A) überschreitet, eine ausreichende Anzahl von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 mit offenbaren Fenstern zur lärmabgewandten Gebäudeseite aufweisen. Lärmabgewand sind dabei alle Außenwände mit einer niedrigeren Lärmbelastung als nach Satz 1.
Bei Wohnungen mit einem oder zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen muss mindestens einer dieser Räume, bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei dieser Räume jeweils mindestens ein offenes Fenster an einer lärmabgewandten Außenwand aufweisen.
Bei allen Aufenthaltsräumen, die keine offeneren Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite aufweisen, ist der notwendige hygienische Luftwechsel über schalldämmte Lüftungsanlagen oder auf eine andere, dem allgemein anerkannten Stand der Technik entsprechende, Weise sicherzustellen.

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

7.1 Die mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastenden Flächen begründen die Eintragung der folgenden Nutzungsrechte:
GF1: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Entsorgungsträger
GF2: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümerin der Flurstücke 962 und 964
Galig: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

8.1 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen, für die der Abgangsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist innerhalb von 2 Jahren gleichartiger Ersatz (Artenauswahl siehe Pflanzliste (a), (b) und (c) im Anhang) zu pflanzen.

8.2 Für die gemäß Planzeichnung zu pflanzenden Einzelbäume sind 6 großkronige, standortgerechte Bäume 1. Ordnung (Artenauswahl und Pflanzliste (a) im Anhang) zu verwenden. Darüber hinaus sind auf den sonstigen Flächen mindestens 25 standortgerechte Bäume der 2. und 3. Ordnung (Artenauswahl und Pflanzqualität gemäß Pflanzliste (b) und (c) im Anhang) zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen ist innerhalb von 2 Jahren gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

8.3 Bäume sind bei Neu- oder Ersatzpflanzung in offenen mindestens 12 m² großen Baumscheiben mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 18 m³ zu pflanzen.

8.4 Der auf der Fläche mit Bindungen zur Bepflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandene Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten und durch Neupflanzungen mit standortgerechten, heimischen Arten zu ergänzen und fachgerecht zu pflegen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb von 2 Jahren nachzupflanzen.

8.5 In der mit (d) gekennzeichneten Fläche mit Bindungen zur Bepflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten unter Berücksichtigung der Entwässerungsanlagen (gemäß Nebenzeichnung 2) zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

8.6 An der den Wohngebäuden zugewandten Süd- und Ostfassade der Parkpalette sind die Fassadenflächen mit heimischen, standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen in einem artgerechten Pflanzabstand zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

9. Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Nr. 20 BauGB)

9.1 In dem allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen von Wohngebäuden mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad mit einem mindestens 12 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (50 % Gräser, 50 % Kräuter) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

9.2 Die Dachflächen von Nebengebäuden und Nebenanlagen sind mit einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

9.3 Offene Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Wegeflächen sind in luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Sickersteine, Rasensim, wassergebundene Decken, Schotterterrassen oder Rasenpflaster) herzustellen. Hiervon ausgenommen sind die Flächen die regelhaft durch das Müllfahrzeug befahren werden müssen.

9.4 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück oder an anderer Stelle im Plangebiet (ggf. mit vorangehender Rückhaltung) zu versickern.

9.5 Im Plangebiet sind insgesamt 5 Fledermauskästen fachgerecht anzubringen und zu unterhalten. Die Maßnahme ist als CEF-Maßnahme bereits in der Vegetationsperiode vor Beginn der Baumaßnahmen umzusetzen.

9.6 Für die Außenbeleuchtung sind nur fledermaus- und insektenfreundliche Leuchten (LED-Leuchten mit warm-weißer und gelber (=berstein, =amber) Lichtquelle mit Lichttemperatur 3.000 Kelvin und weniger) und nach unten gerichteter Abstrahlung zu verwenden. Die nächtliche Beleuchtung ist zu minimieren.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

10. Gebäudegestaltung und Dachaufbauten

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

10.2 Die Dächer der Nebenanlagen sind jeweils als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10 Grad auszuführen und gemäß Festsetzung 9.2 zu begrünen.

10.3 Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind mit Sicht-/Verblendmauerwerk, Werksteinen mit vergleichbarer Oberfläche oder vergleichbaren Tafelmaterialien in Erdarbeiten oder in Holz auszuführen. Davon abweichend sind andere Materialien zulässig, sofern sie sich auf die untergeordneten Bauteile beschränken und insgesamt nicht mehr als 15% der Fassade der jeweiligen Gebäudeseite in Anspruch nehmen.

11. Werbeanlagen

11.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dabei dürfen sie eine Größe von jeweils 1,0 m² nicht überschreiten.

11.2 Freistehende, bewegliche, blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

III. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes 04.06.03 – Beethovenstraße – außer Kraft.

IV. HINWEISE

A Einsichtnahme in Vorschriften
Die der Satzung zugrundeliegenden DIN-Normen liegen zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann, zur Einsicht bereit.

B Grundstücksentwässerung
Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Entwässerungskonzept ist zu berücksichtigen (siehe auch Nebenzeichnung 2).

C Kampfmittel
Im Plangebiet bestehen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg. Kampfmittel können dennoch nie gänzlich ausgeschlossen werden.

D Bodenverunreinigungen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher u.U. Bodenuntersuchungen durchzuführen; die zuständige untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren. Bodeneingriffe sind gütlicherlich zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.

E Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale
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, auf die Bestimmungen des § 15 DSchG S-H bei Entdeckung oder Fund von Kulturdenkmälern wird verwiesen.

F Natur- und Artenschutz
Bei Baumaßnahmen im Kronen- und Wurzelraumbereich von zu erhaltenden Bäumen und Gehölzbeständen sind die Anforderungen der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ - Ausgabe 2014-07 zu beachten.
In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden, auf den Stock zu setzen, zu fällen bzw. zu roden (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BNatSchG).
Aus Gründen des Artenschutzes sind Eingriffe in Gehölze und der Abbruch von Gebäuden im Zeitraum vom 01. Dezember bis 28. Februar bzw. außerhalb dieses Zeitraums nur nach Kontrolle auf aktuellen Besatz durch Fledermäuse vorzunehmen.

ANLAGEN

Pflanzlisten

a) Artenauswahl Baumpflanzungen 1. Ordnung (Endhöhen 20-40 m):		
Artname	Wissenschaftlicher Name	Pflanzgröße
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	HST, STU min. 18/20 cm, 3kv., m. Db.
Sand-Birke	Betula pendula	HST, STU min. 18/20 cm, 3kv., m. Db.
Stiel-Eiche	Quercus robur	HST, STU min. 18/20 cm, 3kv., m. Db.
Silber-Weide	Salix alba	HST, STU min. 18/20 cm, 3kv., m. Db.
Winter-Linde	Tilia cordata	HST, STU min. 18/20 cm, 3kv., m. Db.

b) Artenauswahl Baumpflanzungen 2. Ordnung (Endhöhen 12 m / 15-20 m):		
Artname	Wissenschaftlicher Name	Pflanzgröße
Feldahorn	Acer campestre	HST, STU min. 12/14 cm, 3kv., m. Db.
Vogelkirsche	Prunus avium	HST, STU min. 12/14 cm, 3kv., m. Db.
Holz-Birne	Pyrus communis	HST, STU min. 12/14 cm, 3kv., m. Db.
Windbirne	Pyrus pyrasier	HST, STU min. 12/14 cm, 3kv., m. Db.
Eberesche	Sorbus aucuparia	HST, STU min. 12/14 cm, 3kv., m. Db.

c) Artenauswahl Baumpflanzungen 3. Ordnung (Endhöhen 7-12 m / 15 m):		
Artname	Wissenschaftlicher Name	Pflanzgröße
Eingrifflicher-Weißdorn	Crataegus monogyna 'Strikta'	HST, STU min. 10/12 cm, 3kv., m. Db.
Wildapfel / Holzapfel	Malus silvestris	HST, STU min. 10/12 cm, 3kv., m. Db.
Traubenkirsche	Prunus padus	HST, STU min. 10/14 cm, 3kv., m. Db.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 01.11.2021. Die ursprüngliche Bezeichnung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 03.09.2022 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 26.09.2022 bis einschließlich 21.10.2022 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 03.09.2022 informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bauausschuss hat am 03.09.2022 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.09.2022 bis zum 03.09.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 03.09.2022 in den Lübecker Nachrichten ersichtlich bekannt gemacht worden.
Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgearbeiteten Unterlagen werden unter <https://www.luebeck.de/ordnungsverwaltung/stadtplanung/bauverwaltung/> und dem Text (Teil B) sowie die Begründung (Teil A) unter <https://www.luebeck.de/ordnungsverwaltung/stadtplanung/bauverwaltung/> im Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 03.09.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Im Auftrag: Joanna Hagen, Bauamtsrätin, Karsten Schröder, Bürgermeister

L. S. Joanna Hagen, Karsten Schröder

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurgrenzen und Flurstücksgrenzen sowie Gebäudefußlinien im Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

L. S. Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig - Holstein

8. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03.09.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Lübeck, Der Bürgermeister, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung / Bauordnung, Im Auftrag

L. S. Karsten Schröder, Bürgermeister

9. Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 03.09.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch den Beschluss gebilligt.

Lübeck, Jan Lindauer, Der Bürgermeister

L. S. Jan Lindauer

10. Aufstellung der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt und ist bekannt zu machen.

Lübeck, Der Bürgermeister, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung / Bauordnung, Im Auftrag

L. S. Karsten Schröder, Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Bauarbeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 03.09.2023 ersichtlich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Erhebungsgegenstände geltend zu machen und die Erörterung dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Auf die Rechte nach § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mit dem 03.09.2023 in Kraft getreten.

L. S. Karsten Schröder, Bürgermeister

Lübeck, Der Bürgermeister, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung / Bauordnung, Im Auftrag

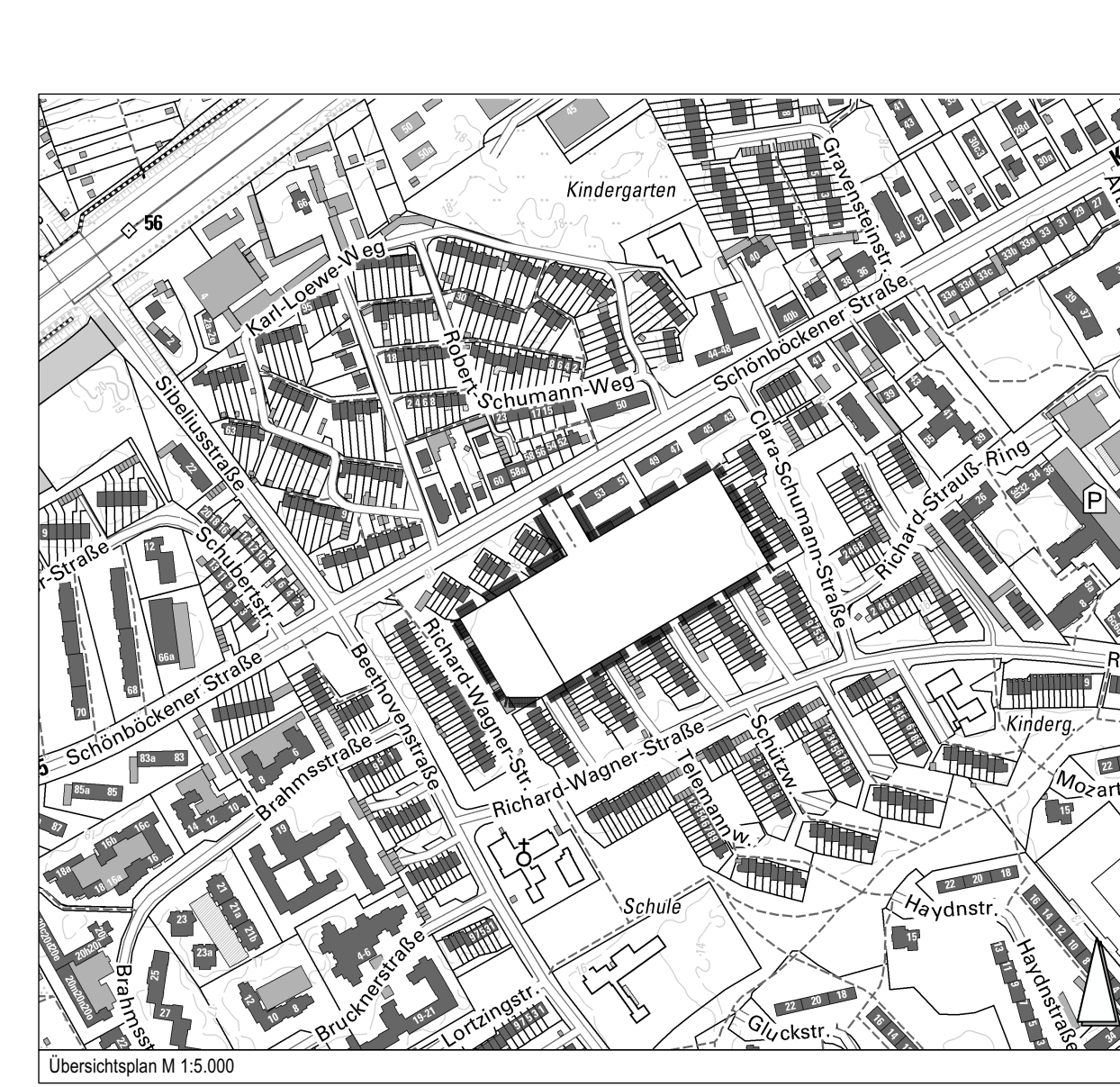
L. S. Karsten Schröder, Bürgermeister

Anlage 2

Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB und nach § 4 Abs. 4 BauGB sowie nach § 95 der LBO wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom XX.XX.XXXX die Satzung über den Bebauungsplan 04.12.00 - Schönböckener Straße 55 -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

BEBAUUNGSPLAN 04.12.00 - SCHÖNBÖCKENER STRASSE 55 -

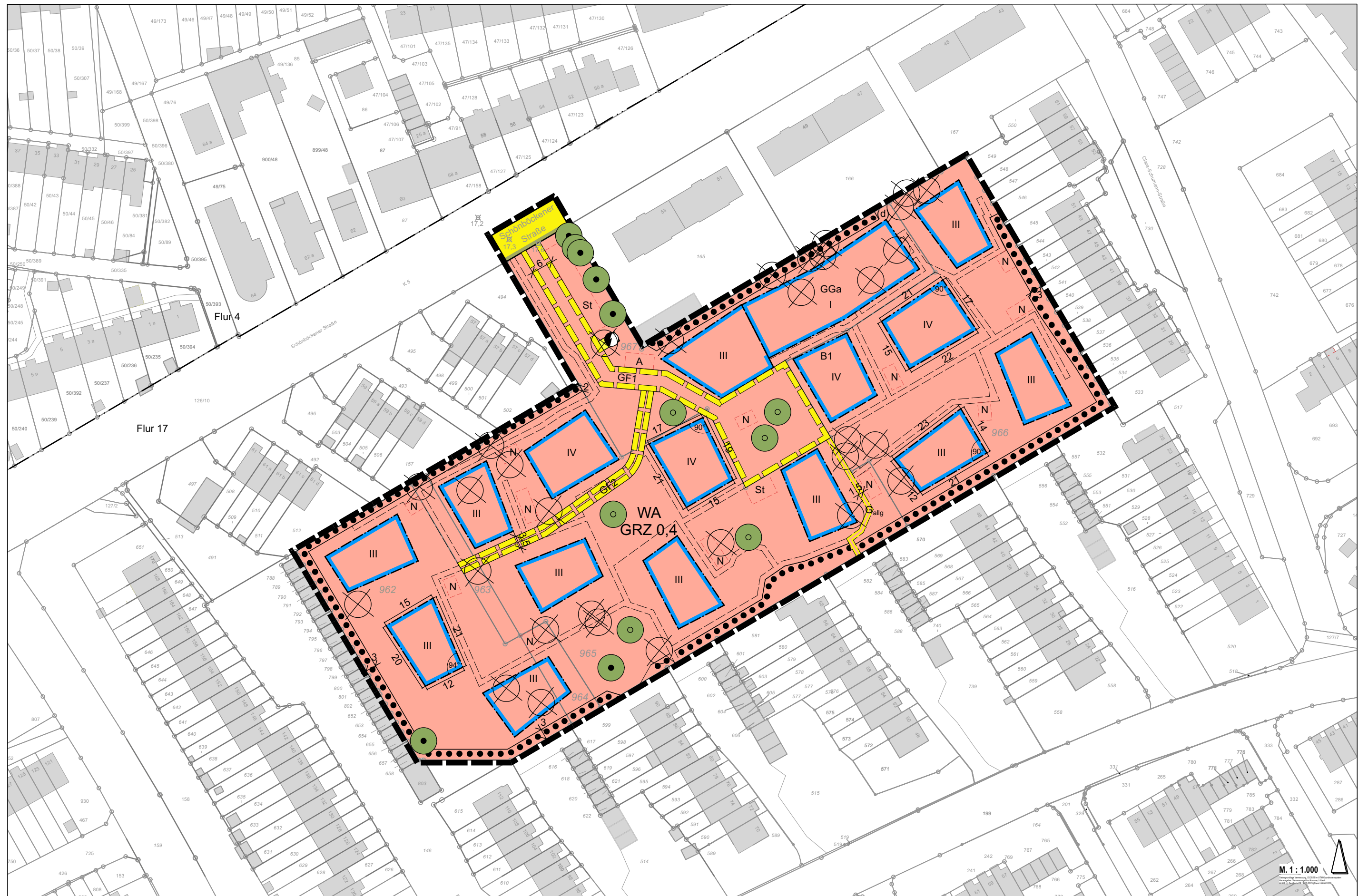


Stand des Verfahrens: Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, 30.10.2023

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



04.12.00 TEIL A - PLANZEICHNUNG



04.12.00 ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

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

 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauGB)

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

GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauNVO)

IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

B1 Baufeld mit Bezeichnung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)


 Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie


Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)


 Versorgungsfläche Netzstation

Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(d) Fläche mit Bezeichnung

 Erhaltung von Einzelbäumen

 Neupflanzung von Einzelbäumen

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)


 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen


GGa Gemeinschaftsgaragen

St Stellplätze

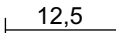
N Nebenanlagen / Kinderwagen / Fahrradraum

A Abfallbeseitigung

 Mit Geh-, und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 21 BauGB)


 Mit Geh-, und Fahrrecht zugunsten der Eigentümerin der Flurstücke 962 und 964 zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 21 BauGB)

 Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 21 BauGB)

 12,5 Vermaßungen in Metern

Darstellungen ohne Normcharakter

 Geplante Wege

 17,6 Bestandsgeländehöhe bezogen auf Normalhöhennull (NHN)

 Fortfallender Einzelbau

Planunterlage

 Vorhandene Bebauung

 Flurstücksgrenzen (vorhanden)

198 Flurstücksnummern

 Flurgrenzen (vorhanden)

04.12.00 TEIL A - NEBENZEICHNUNGEN

NEBENZEICHNUNG 1

Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß
DIN 4109:2018-01



Zeichenerklärung

- Gebäude Bestand
- Gebäude Planung
- B-Plan Grenze
- Immissionsort

Maßgebl. Außenlärmpegel in dB(A)

- | | | |
|-------|-------|----------------|
| 59 52 | usw. | Stockwerke mit |
| 58 51 | 1. OG | Fassadenpegeln |
| 57 50 | EG | Tag/Nacht |

NEBENZEICHNUNG 2

Flächen für vorgesehene Entwässerungsanlagen



- Versickerungsbecken inkl. Rückhaltung Überflutungsnachweis
- Regenrückhaltung Überflutungsnachweis mit unterliegender Rigole zur Versickerung
- Rigolen
- Schadlos überflutbare Fläche
- Gebäude Planung und Nebenanlagen
- Geplante Wege
- B-Plan Grenze

**BEBAUUNGSPLAN 04.12.00
– SCHÖNBÖCKENER STRASSE 55 –**

Teil B - Text

**Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs 2 BauGB**

Stand: 30.10.2023

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet können Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucher:innenverkehr ausgeht.
- 1.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 – 20 BauNVO)

- 2.1 Oberhalb des als Höchstmaß festgesetzten Vollgeschosses sind keine weiteren Geschosse zulässig.
- 2.2 Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und untergeordnete Bauteile, wie Treppenhäuser, Fahrstuhlüberfahrten oder technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen dürfen die Dachflächen in einer Höhe um bis zu 2,0 m überschreiten, sofern hierdurch keine erhebliche Beeinträchtigung des Stadtbilds oder Verschattungen der angrenzenden Bestandsgebäude zu befürchten sind.

**3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und abweichende Abstandsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)**

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen der Wohngebäude dürfen bis zu einer Tiefe von 2,5 m durch maximal 5,0 m breite überdachte Eingangsvorbauten überschritten werden.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen der Wohngebäude dürfen durch Balkone um bis zu 2,0 m sowie durch Terrassen um bis zu 3,5 m überschritten werden, sofern keine Entwässerungsbelange (Lage der Mulden, Rigolen, Versickerungsbecken gemäß Nebenzeichnung 2) hierdurch beeinträchtigt werden.
- 3.3 Für die nordwestliche Außenwand des Wohngebäudes der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B1 beträgt die erforderliche Abstandsflächentiefe 0,25 H.

4 Fläche für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

- 4.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausschließlich in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind

Fahrradbügel und sonstige bauliche und technische Anlagen mit einer Höhe von maximal 1,2 m sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

- 4.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind offene Stellplätze ausschließlich in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5 Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

- 5.1 Die Dachflächen der Wohngebäude sind zu mindestens einem Drittel der Gesamtdachfläche mit Photovoltaikanlagen zu belegen. Die Pflicht zur Dachbegrünung gemäß Festsetzung 9.1 und 9.2 bleibt davon unberührt.

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

- 6.1 Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Januar 2018, siehe Hinweis A) aufweisen, die sich gemäß Kap. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aus der Differenz zwischen dem maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) und einem Korrekturwert für die jeweilige Raumart (KRaumart gemäß DIN 4109-1) ergeben. Für Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können sowie für sonstige Aufenthaltsräume, ist der maßgebliche Außenlärmpegel für die Nacht bzw. für den Tag gemäß Nebenzeichnung 1 anzuwenden. Der Nachweis der Anforderungen an die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile ist gemäß Kap. 4.4 der DIN 4109-2:2018-01 zu führen.

- 6.2 Zum Schutz vor Lärm müssen Wohnungen, bei denen der maßgebliche Außenlärmpegel für die Nacht gemäß Nebenzeichnung 1 an einer oder mehreren Außenwänden 58 dB(A) überschreitet, eine ausreichende Anzahl von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 mit offenbaren Fenstern zur lärmabgewandten Gebäudeseite aufweisen. Lärmabgewandt sind dabei alle Außenwände mit einer niedrigeren Lärmbelastung als nach Satz 1.

Bei Wohnungen mit einem oder zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen muss mindestens einer dieser Räume, bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei dieser Räume jeweils mindestens ein offenes Fenster an einer lärmabgewandten Außenwand aufweisen.

Bei allen Aufenthaltsräumen, die keine offenbaren Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite aufweisen, ist der notwendige hygienische Luftwechsel über schalldämmte Lüftungsanlagen oder auf eine andere, dem allgemein anerkannten Stand der Technik entsprechende, Weise sicherzustellen.

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

- 7.1 Die mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastenden Flächen begründen die Eintragung der folgenden Nutzungsrechte:

GF1: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Entsorgungsträger

GF2: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümerin der Flurstücke 962 und 964

G_{allg}: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

8 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

- 8.1 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbinding festsetzt, ist innerhalb von 2 Jahren gleichartiger Ersatz (Artenauswahl siehe Pflanzliste (a), (b) und (c) im Anhang) zu pflanzen.

- 8.2 Für die gemäß Planzeichnung zu pflanzenden Einzelbäume sind 6 großkronige, standortgerechte Bäume 1. Ordnung (Artenauswahl und Pflanzqualität gemäß Pflanzliste (a) im Anhang) zu verwenden. Darüber hinaus sind auf den sonstigen Flächen mindestens 25 standortgerechte Bäume der 2. und 3. Ordnung (Artenauswahl und Pflanzqualität gemäß Pflanzliste (b) und (c) im Anhang) zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen ist innerhalb von 2 Jahren gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.
- 8.3 Bäume sind bei Neu- oder Ersatzpflanzung in offenen mindestens 12 m² großen Baumscheiben mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 18 m³ zu pflanzen.
- 8.4 Der auf der Fläche mit Bindungen zur Bepflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandene Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten und durch Neupflanzungen mit standortgerechten, heimischen Arten zu ergänzen und fachgerecht zu pflegen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb von 2 Jahren nachzupflanzen.
- 8.5 In der mit (d) gekennzeichneten Fläche mit Bindungen zur Bepflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten unter Berücksichtigung der Entwässerungsanlagen (gemäß Nebenzeichnung 2) zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb von 2 Jahren nachzupflanzen.
- 8.6 An der den Wohngebäuden zugewandten Süd- und Ostfassade der Parkpalette sind die Fassadenflächen mit heimischen, standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen in einem artgerechten Pflanzabstand zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

9 Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Nr. 20 BauGB)

- 9.1 In dem allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen von Wohngebäuden mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad mit einem mindestens 12 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (50 % Gräser, 50 % Kräuter) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- 9.2 Die Dachflächen von Nebengebäuden und Nebenanlagen sind mit einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- 9.3 Offene Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Wegeflächen sind in luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Sickersteine, Rasenliner, wassergebundene Decken, Schotterrassen oder Rasenpflaster) herzustellen. Hiervon ausgenommen sind die Flächen die regelmäßig durch das Müllfahrzeug befahren werden müssen.
- 9.4 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück oder an anderer Stelle im Plangebiet (ggf. mit vorangehender Rückhaltung) zu versickern.
- 9.5 Im Plangebiet sind insgesamt 5 Fledermauskästen fachgerecht anzubringen und zu unterhalten. Die Maßnahme ist als CEF-Maßnahme bereits in der Vegetationsperiode vor Beginn der Baumaßnahmen umzusetzen.
- 9.6 Für die Außenbeleuchtung sind nur fledermaus- und insektenfreundliche Leuchten (LED-Leuchten mit warm-weißer oder gelber (=bernstein, =amber) Lichtquelle mit Lichttemperatur 3.000 Kelvin und weniger) und nach unten gerichteter Abstrahlrichtung zu verwenden. Die nächtliche Beleuchtung ist zu minimieren.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 86 LBO)

10 Gebäudegestaltung und Dachaufbauten

- 10.1 Die Dächer der Wohngebäude sind jeweils als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10 Grad auszuführen und gemäß Festsetzung 9.1 zu begrünen.
- 10.2 Die Dächer der Nebenanlagen sind jeweils als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10 Grad auszuführen und gemäß Festsetzung **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** zu begrünen.
- 10.3 Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind mit Sicht-/Verblendmauerwerk, Werksteinen mit vergleichbarer Oberfläche oder vergleichbaren Tafelmaterialien in Erdfarben oder in Holz auszuführen. Davon abweichend sind andere Materialien zulässig, sofern sie sich auf die untergeordneten Bauteile beschränken und insgesamt nicht mehr als 15% der Fassade der jeweiligen Gebäudeseite in Anspruch nehmen.

11 Werbeanlagen

- 11.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dabei dürfen sie eine Größe von jeweils 1,0 m² nicht überschreiten.
- 11.2 Freistehende, bewegliche, blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

III. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes 04.06.03 – Beethovenstraße – außer Kraft.

IV. HINWEISE

A Einsichtnahme in Vorschriften

Die der Satzung zugrundeliegenden DIN-Normen liegen zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann, zur Einsicht bereit.

B Grundstücksentwässerung

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Entwässerungskonzept ist zu berücksichtigen (siehe auch Nebenzeichnung 2).

C Kampfmittel

Im Plangebiet bestehen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg. Kampfmittel können dennoch nie gänzlich ausgeschlossen werden.

D Bodenverunreinigungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher u.U. Bodenuntersuchun-

gen durchzuführen; die zuständige untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren. Bodeneingriffe sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.

E Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

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. Auf die Bestimmungen des § 15 DSchG S-H bei Entdeckung oder Fund von Kulturdenkmälern wird verwiesen.

F Natur- und Artenschutz

Bei Baumaßnahmen im Kronen- und Wurzelraumbereich von zu erhaltenden Bäumen und Gehölzbeständen sind die Anforderungen der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07 zu beachten.

In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden, auf den Stock zu setzen, zu fällen bzw. zu roden (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG).

Aus Gründen des Artenschutzes sind Eingriffe in Gehölze und der Abbruch von Gebäuden im Zeitraum vom 01. Dezember bis 28. Februar bzw. außerhalb dieses Zeitraums nur nach Kontrolle auf aktuellen Besatz durch Fledermäuse vorzunehmen.

ANLAGENPflanzlisten

(a) Artenauswahl Baumpflanzungen 1. Ordnung (Endhöhen 20-40 m):		
Artnamen	Wissenschaftlicher Name	Pflanzgröße
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	HST, STU min. 18/20 cm, 3xv., m. Db.
Sand-Birke	Betula pendula	HST, STU min. 18/20 cm, 3xv., m. Db.
Stiel-Eiche	Quercus robur	HST, STU min. 18/20 cm, 3xv., m. Db.
Silber-Weide	Salix alba	HST, STU min. 18/20 cm, 3xv., m. Db.
Winter-Linde	Tilia cordata	HST, STU min. 18/20 cm, 3xv., m. Db.
(b) Artenauswahl Baumpflanzungen 2. Ordnung (Endhöhen 12 m / 15-20 m):		
Artnamen	Wissenschaftlicher Name	Pflanzgröße
Feldahorn	Acer campestre	HST, STU min. 12/14 cm, 3xv., m. Db.
Vogelkirsche	Prunus avium	HST, STU min. 12/14 cm, 3xv., m. Db.
Holz-Birne	Pyrus communis	HST, STU min. 12/14 cm, 3xv., m. Db.
Windbirne	Pyrus pyraeaster	HST, STU min. 12/14 cm, 3xv., m. Db.
Eberesche	Sorbus aucuparia	HST, STU min. 12/14 cm, 3xv., m. Db.
(c) Artenauswahl Baumpflanzungen 3. Ordnung (Endhöhen 7-12 m / 15 m):		
Artnamen	Wissenschaftlicher Name	Pflanzgröße
Eingrifflicher-Weißdorn	Crataegus monogyna 'Strikta'	HST, STU min. 10/12 cm, 3xv., m. Db.
Wildapfel / Holzapfel	Malus silvestris	HST, STU min. 10/12 cm, 3xv., m. Db.
Traubenkirsche	Prunus padus	HST, STU min. 10/14 cm, 3xv., m. Db.

BEGRÜNDUNG

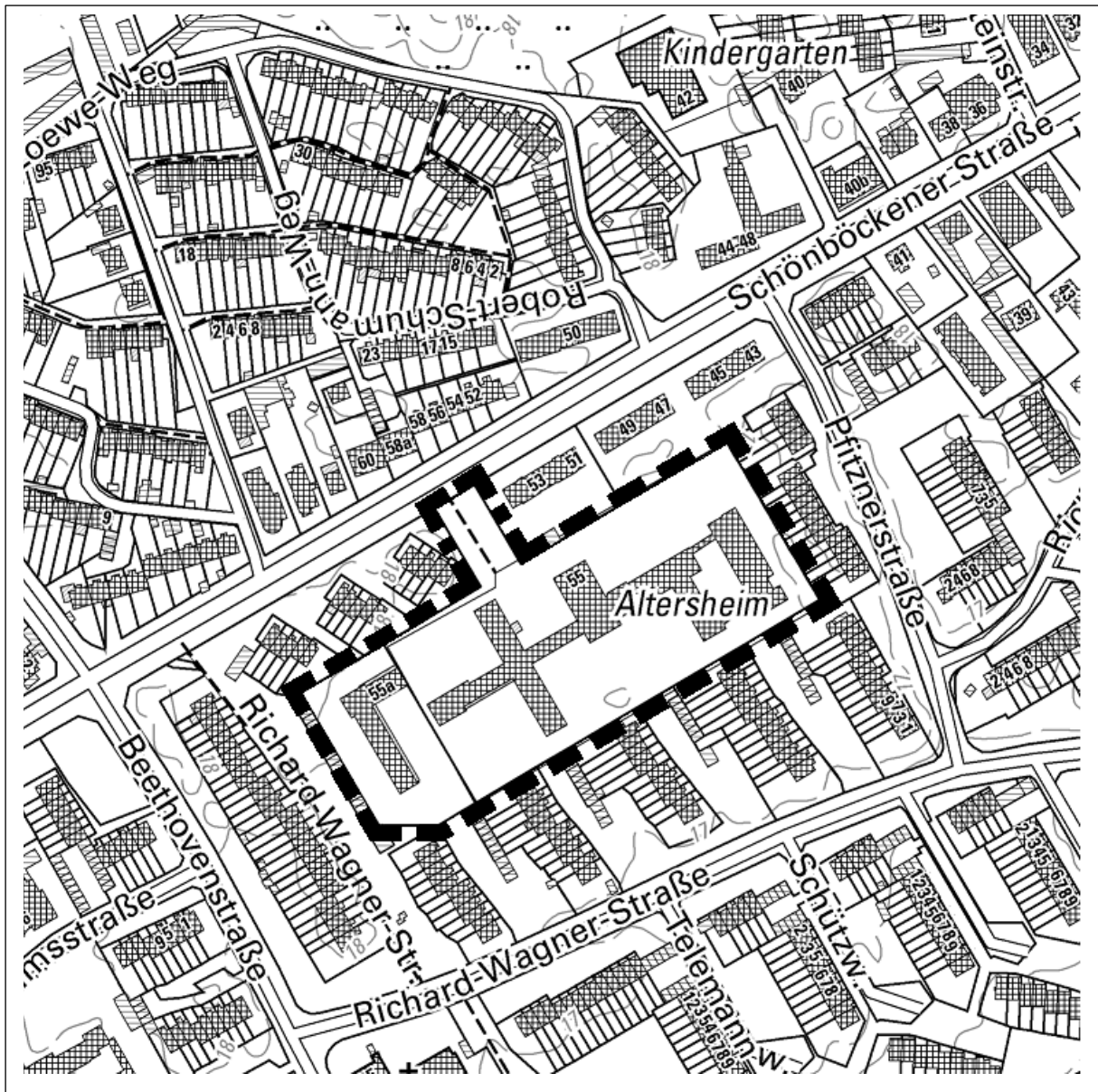
zum

Bebauungsplan 04.12.00

- Schönböckener Straße 55 -

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie
zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Fassung vom 30.10.2023



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro clausen-seggelke stadtplaner, Hamburg

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung / Planänderung	4
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	4
2	Ausgangssituation	5
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	5
2.2	Natur und Umwelt.....	6
2.3	Standorteignung nach Klimaschutzkriterien	7
2.4	Denkmalschutz und UNESCO Welterbe.....	8
2.5	Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes	8
2.6	Eigentumsverhältnisse	8
2.7	Bisheriges Planungsrecht.....	9
3	Übergeordnete Planungen.....	9
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	9
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	9
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	10
3.4	Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030.....	10
3.5	Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2020	10
3.6	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck.....	10
3.7	Gesamtlandschaftsplan (GLP) der Hansestadt Lübeck, Klimaanpassungskonzept ...	11
4	Ziele und Zwecke der Planung	11
5	Inhalt der Planung	12
5.1	Ergebnis der Mehrfachbeauftragung	12
5.2	Flächenbilanz	13
5.3	Künftige Entwicklung und Nutzung	13
5.3.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.3.2	Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen	14
5.3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und abweichende Abstandsflächen.....	14
5.3.4	Nebenanlagen	15
5.3.5	Festsetzung der Höhenlage.....	16
5.4	Erschließung	16
5.4.1	Verkehrliche Erschließung.....	16
5.4.2	Stellplätze und Fahrradstellplätze.....	17
5.4.3	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	17
5.4.4	Ver- und Entsorgung	18
5.5	Immissionsschutz	20
5.5.1	Lärmimmissionen	20
5.5.2	Verkehrslärm	20
5.5.3	Gewerbelärm.....	22

5.6	Grün, Natur und Landschaft	22
5.6.1	Pflanz- und Erhaltungsbindung.....	22
5.6.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
5.7	Gestaltung	26
5.8	Werbeanlagen	26
5.9	Hinweise.....	26
6	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	27
6.1	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung	27
6.2	Wohnfolgebedarfe	28
6.3	Sonstige Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen	28
6.4	Verkehrliche Auswirkungen	28
6.5	Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur.....	28
6.6	Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft	29
6.7	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	29
6.8	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	30
6.9	Sonstige Umweltauswirkungen.....	30
7	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes.....	30
7.1	Bodenordnung.....	30
8	Finanzielle Auswirkungen.....	31
9	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	31
9.1	Verfahrensübersicht	31
9.2	Rechtsgrundlagen	33
9.3	Fachgutachten.....	33

1 Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans 04.12.00 - Schönböckener Straße 55 - liegt im Stadtteil St. Lorenz-Nord (Stadtbezirk Holstentor-Nord) der Hansestadt Lübeck, 2 km westlich der Altstadt. Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen Blockinnenbereich. Begrenzt wird das ca. 1,8 ha große Plangebiet durch die straßenbegleitende Bebauung

- im Norden an der Schönböckener Straße,
- im Osten an der Clara-Schumann-Straße,
- im Süden an der Richard-Wagner-Straße und
- im Westen an der Beethovenstraße.

Das Plangebiet des Bebauungsplans umfasst im Einzelnen die Flurstücke 962, 963, 964, 965, 966 und 967 aus Flur 17 (ehemals: Flurstücke 197 und 198 aus Flur 17) in der Gemarkung St. Lorenz.

Der räumliche Geltungsbereich der Berichtigung des Flächennutzungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 04.12.00 - Schönböckener Straße 55 -.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung / Planänderung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die vorgesehene Entwicklung der bisher durch eine Senior:innenwohnanlage genutzten Flächen zu einem Wohnquartier. Die bisherige Nutzung wurde aufgegeben. Aktuell sind 139 Wohneinheiten geplant. Dies stellt einen wichtigen Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs der Hansestadt Lübeck dar.

Für die Entwicklung des Bebauungs- und Freiflächenkonzepts hat der Vorhabenträger in Zusammenarbeit und enger Abstimmung mit der Hansestadt Lübeck im Jahr 2021/2022 ein städtebaulich-hochbauliches Mehrfachbeauftragungsverfahren mit landschaftsplanerischem Vertiefungsteil durchgeführt. Der Siegerentwurf wurde in Abstimmung zwischen Fachbehörden, Fachplaner:innen und der Vorhabenträgerin an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst weiterentwickelt (siehe Punkt 5.1).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Berichtigung des Flächennutzungsplanes sind erforderlich, da das geplante Vorhaben nach geltendem Planungsrecht nicht genehmigungsfähig ist. Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altersheim“ fest.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan 04.12.00 - Schönböckener Straße 55 - soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht und Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs, aufgestellt werden. Auf die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB soll dabei nicht verzichtet werden.

Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist möglich, da es sich um eine Wiedernutzbarmachung einer bereits bebauten Fläche mit bestehendem Planrecht handelt und die festgesetzte Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) sowie für zu beachtende Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen nach § 50 Abs.1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG).

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

2 Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Seit 1963 wurden die ein- bis zweigeschossigen Bestandsgebäude als städtisches Altenpflegeheim genutzt und entsprachen nicht mehr den heutigen gebäudetechnischen Standards und den heutigen Anforderungen der Pflege. In der „Pflegebedarfsplanung 2017-2030“ des städtischen Bereichs Soziale Sicherung wurde deshalb eine Aufgabe des Pflegeheims empfohlen. Die bisherige Nutzung als Altersheim wurde entsprechend aufgegeben und die Bestandsgebäude im Sommer 2021 im Auftrag der Eigentümer vollständig rückgebaut. Das Grundstück ist gesäumt von Gehölzen und Strauchwerk und darüber hinaus gestaltet mit einem gewachsenen älteren Baumbestand bestehend aus Solitären und Gruppen.

Die angrenzende Bebauung im Norden entlang der Schönböckener Straße ist geprägt durch straßenbegleitende viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit Walmdächern. Alle anderen an den Blockinnenbereich grenzenden Flächen sind mit Reihenhäusern bebaut, deren Gärten nach Südwesten ausgerichtet sind. In der Typologie handelt es sich um zweigeschossige Reihenhäuser mit als Satteldach ausgebildeten Dachgeschossen in homogener Struktur und ähnlichem Bauzeitalter. Erschlossen ist die umliegende Bebauung von den angrenzenden öffentlichen Straßen und daran anschließenden privaten Garagenhöfen.

Entlang der Schönböckener Straße gibt es neben Wohnnutzungen vereinzelt gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen. Im Süden grenzen an die Richard-Wagner-Straße eine evangelische Kirchengemeinde sowie eine berufsbildende Schule an. Sie sind eingebettet in einen Grünzug mit Spielplatz, der eine Anbindung an die Ziegelstraße schafft. In einem Radius von circa einem Kilometer befinden sich mehrere Kita-Einrichtungen, eine Grund- und Gemeinschaftsschule sowie ein Gymnasium.

Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über eine Stichzufahrt an die Schönböckener Straße, welche über die Fackenburger Allee an die Lübecker Innenstadt (ca. 2,4 km Entfernung) sowie an die BAB 1, Anschluss Lübeck Zentrum, (ca. 1,7 km Entfernung) angebunden ist. In südlicher Richtung besteht über den weiteren Verlauf der Schönböckener Straße Anbindung an die Gewerbegebiete Roggenhorst und Herrenholz sowie den BAB- Anschluss Lübeck-Moisling (ca. 3,3 km Entfernung).

Über den Zugang zur Schönböckener Straße erfolgt auch die Erschließung des Plangebietes für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen mit Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz. Der Hauptbahnhof Lübeck ist in ca. 15 Minuten zu Fuß bzw. ca. 5 Min. mit dem Fahrrad erreichbar. Eine verbesserte Anbindung für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen nach Süden ist vorgesehen, bedarf aber einer privatrechtlichen Vereinbarung mit den Grundeigentümer:innen.

ÖPNV-Anbindung

Durch die Bushaltestellen „Beethovenstraße“ und „Clara-Schumann-Straße“ in je ca. 150 m Entfernung in der Schönböckener Straße ist das Plangebiet durch die Linie 2 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Linie 2 verkehrt 3 x pro Stunde (2 x im Abstand von 15 Minuten, 1 x 30 Minuten) von Stockelsdorf über ZOB/ Hauptbahnhof und Altstadt zum Hochschulstadtteil. Diese ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des aktuellen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Die Topographie des Geländes ist relativ eben. Das Gelände fällt leicht von Westen mit ca. 17,9 m über NHN nach Osten auf ca. 16,7 m über NHN ab. Nach Abbruch der Bestandsgebäude einschließlich Unterkellerung bestehen derzeit einige Vertiefungen, die zukünftig verfüllt werden.

Vegetationsbestand

Das vorliegende Baum- und Strauchgutachten (Verkehrssicherungsgutachten) von Oktober 2021 kommt zu dem Ergebnis, dass der bisherige, umfangreiche, alte Baumbestand deutliche biologische und statische Schwächungen aufweist und langfristig nicht als erhaltenswert eingestuft werden kann. Das Gutachten schlägt deshalb eine weitgehende Entfernung des überalterten Bestands und stattdessen umfangreiche Ersatzpflanzungen mit Entwicklungspotenzial vor. Ein Teil der Bäume wurden aus Verkehrssicherungsgründen bereits gefällt. Eine Rotbuche im südwestlichen Teil des Plangebiets, die als standortprägend und erhaltenswürdig eingestuft wird, stellt die Ausnahme dar. Gleiches gilt für die randlich stehenden Birken, die im Zufahrtbereich des Plangebiets liegen. Die Hecken, die sich vornehmlich in den Randbereichen im Süden, Osten und Nordwesten des Plangebiets befinden, wurden zwischenzeitlich detailliert aufgenommen. Diese sollen aus Gründen der Abgrenzung und des Sichtschutzes erhalten und in Teilen verjüngt werden um damit den Erhalt sicherzustellen. Ausgenommen hiervon ist der Fichtenstreifen im Bereich der erhaltenswerten Rotbuche, da der Schädlingsbefall eine Langlebigkeit verhindert.

Natur- und Artenschutz

Die Belange des Natur- und Artenschutzes wurden in dem Verfahren dargelegt und bewertet. Da es sich um ein innerstädtisches und ehemals bebautes Grundstück handelt, ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter aufgrund der Planung auszugehen. Im Bauleitplanverfahren werden die obligatorischen Bauzeitenregelungen (Schutz von Brutzeiten etc.) berücksichtigt. Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Aufstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann ebenso wie die Anfertigung eines Umweltberichts nach Anlage 1 BauGB entfallen.

Boden, Wasser, Altlasten

Das Plangebiet wurde im Bereich des ehemaligen Gebäudebestandes durch den Rückbau zwischenzeitlich entsiegelt. Der Großteil des Plangebietes besteht aus brachgefallenen parkähnlichen Freiflächen. Der Bereich der Zufahrt ist weitestgehend versiegelt.

Für das Plangebiet liegen eine Baugrunderkundung von 2020 und ein Entwässerungskonzept von 2023 vor. Im Plangebiet sind oberflächlich humose Mutterbodenschichten / Auffüllungen in Form von Sand-Kies- und Sand-Schluff-Gemischen mit unterschiedlichen organischen Anteilen vorhanden. Unterhalb der Deckschichten finden sich vor allem Feinsande in mindestens mitteldichter Lagerung, außerdem Beckenschluff und Geschiebemergel. Die Baugrunderkundung von 2020 legt den mittleren höchsten Grundwasserstand auf + 15,50 mNHN fest, daher ist eine oberflächennahe Versickerung von Niederschlagswasser in den wasserdurchlässigen Sanden möglich.

Methanausgasungen durch die Erdbewegungen sind nicht zu befürchten. Methan entsteht während des Zersetzungsprozesses von organischen Materialien. Im Baufeld sind keine organischen Weichschichten erkundet worden, sodass eine Methanausgasung ausgeschlossen werden kann.

Die Schadstofferberhebung vom 26.11.2020 umfasst die Gebäude des ehemaligen Alten- und Pflegeheims, die mittlerweile rückgebaut wurden. Nach derzeitigem Kenntnisstand und laut Bodengutachten liegen keine Hinweise auf Altablagerungen oder sonstige Verunreinigungen des Untergrundes im Plangebiet vor.

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen nach Auskunft des Landeskriminalamtes Schleswig-Holstein (Kampfmittelräumdienst) im Plangebiet nicht vor.

2.3 Standorteignung nach Klimaschutzkriterien

Die Bürgerschaft hat am 25.06.2020 „49 kurzfristige Maßnahmen zum Klimaschutz in der Hansestadt Lübeck für das Jahr 2020“ beschlossen (VO/2019/07727-01). Gemäß Maßnahme „F01 - Einbeziehung von Klimaschutzkriterien in die Kategorisierung von Flächen im Rahmen von Bebauungsplanverfahren“ ist im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen für Wohn- und Gewerbeflächen die Inanspruchnahme des betreffenden Standortes unter Klimaschutzaspekten zu bewerten.

Die Bewertung erfolgt einheitlich nach sieben vorgegebenen Klimaschutzkriterien unter Verwendung einer fünfstufigen Bewertungsskala.

Sehr gute Standorteignung	Gute Standorteignung	Mittlere Standorteignung	Geringe Standorteignung	Keine Standorteignung
++	+	0	-	--

Die klimaschutzbezogene Bewertung der Eignung des Standortes an der Schönböckener Straße 55/ 55a für die beabsichtigte Entwicklung als Wohngebiet ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Klimaschutzkriterium	Eignung	Erläuterung
Flächenrecycling / -aufwertung <i>Je geringer der Eingriff in ökologisch / landwirtschaftlich wertvolle Flächen, desto besser die Standorteignung</i>	++	Die Neuordnung des Gebietes der brachgefallenen Gemeinbedarfsfläche „Altersheim“ zugunsten von Wohnen entspricht dem Grundsatz gemäß § 1a BauGB durch Wiedernutzbarmachung von Flächen die zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden zu begrenzen.
Verkehrsvermeidende Lage <i>Je mehr Infrastruktur in der Nähe (z. B. Nahversorgung, Schule, Kita, Naherholung), desto besser die Standorteignung</i>	++	In einem Radius von circa einem Kilometer befinden sich mehrere Kita-Einrichtungen, eine Grund- und Gemeinschaftsschule sowie ein Gymnasium und kleinere Nahversorgungsstandorte. In ca. 1,2 km Entfernung befinden sich jeweils zentrale Versorgungsbereiche gemäß Einzelhandelskonzept. Die Altstadt ist ca. 2,4 km entfernt.
Verkehrsreduzierende Lage <i>Je besser die Anbindung an den Umweltverbund (z. B. ÖPNV, Fuß- und Radwegenetz), desto besser die Standorteignung</i>	++	Die äußere Erschließung ist bereits über die Schönböckener Straße gegeben. Hier verkehrt die Buslinie 2 in regelmäßigem Takt. Der Hauptbahnhof befindet sich in ca. 2,1 km und der Autobahnanschluss in ca. 1,7 km Entfernung.
Gefährdung gegenüber Starkregen <i>Je geeigneter die Fläche für die Pufferung von Starkregenereignissen (insb. hinsichtlich Versickerung), desto besser die Standorteignung</i>	0	Das Kanalsystem ist überlastet. Eine zusätzliche Vorflut ist nicht vorhanden. Die Versickerung von Niederschlagswasser kann mittels Entwässerungskonzept im Gebiet gewährleistet werden.

<p>Stadtklimatische Verhältnisse <i>Je weniger bedeutsam die Fläche für das (lokale) Stadtklima, desto besser die Standorteignung</i></p>	+	<p>Die bioklimatische Situation im Siedlungsraum ist als günstig eingestuft. Es besteht eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen bei Beachtung klimaökologischer Aspekte. Baukörperstellung und Bauhöhen nehmen Rücksicht auf die Vorbedingungen.</p>
<p>Wärmeversorgungspotenziale <i>Je größer die Potenziale für den Einsatz erneuerbarer Energien (z. B. Wärmenetze, Geothermie), desto besser die Standorteignung</i></p>	+	<p>Der Vorhabenträger plant in Zusammenarbeit mit dem örtlichen Versorger den Anschluss des Plangebiets an das Fernwärmenetz. Das Netz wird perspektivisch mehr und mehr mit regenerativen Energiequellen gespeist werden.</p>
<p>Besitzverhältnisse <i>Je besser der Zugriff auf die Flächen durch die Stadt, desto besser die Standorteignung</i></p>	+	<p>Der überwiegende Teil des Gebiets ist im Besitz einer stadtnahen Stiftung und wird an eine Stiftung sowie städtische Wohnungsbaugesellschaft verpachtet werden. Ein untergeordneter Teil wurde aus städtischem Besitz an die städtische Wohnungsbaugesellschaft übertragen. Das Projekt wird federführend durch letztere umgesetzt und verwaltet werden.</p>

Fazit: Der Standort hat nach Klimaschutzkriterien eine gute bis sehr gute Standorteignung.

2.4 Denkmalschutz und UNESCO Welterbe

Innerhalb des Plangebiets sind keine Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 30.01.2015 vorhanden.

Das Plangebiet liegt außerhalb des UNESCO Welterbes und dessen Pufferzone. Die Streckensichten Nr. 20, 21 und 22 könnten potenziell betroffen sein. Es fand deshalb eine Abstimmung mit der zuständigen Dienststelle statt. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung hat die Abteilung Welterbe der Hansestadt der Planung ohne Einschränkungen zugestimmt.

2.5 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Auf das Plangebiet wirken Emissionen durch den Verkehr der angrenzenden Straßen ein. Im Wesentlichen wirken Lärmemissionen von der ca. 400 m entfernten Bundesautobahn A1 sowie der Schönböckener Straße und Beethovenstraße ein. Mit den durch die neuen Nutzungen erzeugten Mehrverkehren gehen geringe Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen in der Umgebung des Plangebiets einher. Weiterhin sind potenzielle Geräuschimmissionen der festgesetzten Flächen durch die Sammelstellplätze und -garagen zu beachten. Die zukünftige Situation wurde in einer schalltechnischen Untersuchung überprüft (siehe Punkt 5.5).

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die beiden ehemaligen Flurstücke 197 und 198 aus Flur 17 in der Gemarkung St. Lorenz wurden neu aufgeteilt. Die Flurstücke 962, 964 aus der Flur 17 in Gemarkung Str. Lorenz wurden von der Hansestadt Lübeck in das Stammkapital der Grundstücks-Gesellschaft Trave mbH übertragen. Die Flurstücke 963, 965, 966 und 967 aus Flur 17 in der Gemarkung St. Lorenz befinden sich im Eigentum einer Lübecker Stiftung.

Zur Umsetzung des Projektes kooperiert die Grundstücks-Gesellschaft Trave mbH mit einer weiteren Stiftung. Bei den Flurstücken 963 und 965 fungiert die Trave mbH als Erbpachtnehmerin, die weitere Stiftung ist Erbpachtnehmerin des Flurstücks 966. Für das Flurstück 967

sind beide gemeinschaftlich Erbpachtnehmerinnen gegenüber der Lübecker Stiftung.

2.7 Bisheriges Planungsrecht

Festsetzungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen

Für den Plangeltungsbereich gilt bisher der Bebauungsplan 04.06.03 – Beethovenstraße – vom 30.03.1963. Er setzt für das Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altersheim“ fest. Dabei sind die ehemaligen ein- bis zweigeschossigen Gebäudkörper für das Altenpflegeheim im Bestand festgeschrieben.

Sonstige Satzungen

Sonstige Satzungen bestehen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Landesentwicklungsplan (2021)

Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP-VO 2021) wird die Hansestadt Lübeck als Oberzentrum innerhalb eines Verdichtungsraums dargestellt. „Die Oberzentren sind Versorgungs-, Wirtschafts-, Arbeitsmarkt-, Wissenschafts- und Kulturzentren von überregionaler und landesweiter Bedeutung. Im Bereich der Daseinsvorsorge versorgen sie die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des höheren spezialisierten Bedarfs und bieten ein großes und differenziertes Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie an Wissenschafts-, Technologie- und Kultureinrichtungen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln.“

Lübeck befindet sich an einer der Siedlungsachsen (Grundrichtung Fehmarn – Hamburg), entlang derer vorrangig die Siedlungsentwicklung in bedarfsgerechtem Umfang auszurichten ist.

Zudem wird folgender konkreter Grundsatz formuliert: „Um den Status der Lübecker Altstadt als UNESCO-Welterbestätte zu schützen, sollen Sichtachsen und Blickbeziehungen zur Altstadt – auch aus dem Lübecker Umland – erhalten bleiben.“

Regionalplan (2004)

Der Regionalplan für den Planungsraum II (2004, Teilaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III - Ost (Windenergie an Land), 2020) stellt das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans als zentralen Siedlungsbereich des Oberzentrums Lübeck dar. Ziel der Raumordnung für die Siedlungsentwicklung in der Region Lübeck ist eine nachhaltige Siedlungsentwicklung mit Konzentration auf die zentralen Orte sowie die baulich zusammenhängenden Siedlungsbereiche des Oberzentrums. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung, sofern Überlastungstendenzen vermieden und ausreichende Freiräume erhalten bleiben. In der im Entwurf vorliegenden aktuellen Neuaufstellung des Regionalplans liegt das Plangebiet unverändert im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Oberzentrums Lübeck (Regionalplan für den Planungsraum III, Neuaufstellung, Entwurf 2023).

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 04.12.00 verfolgten Ziele stehen somit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck stellt das Plangebiet in der derzeit geltenden Fassung als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit dem Zusatz „Altenheim“ dar. Der Bebauungsplan 04.12.00 mit dem Ziel der Nachnutzung mit Wohnungsbau ist nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelbar. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss

des Planverfahrens daher im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 angepasst.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Das im März 2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) führt für den Stadtteil St. Lorenz Nord u.a. folgende Handlungsempfehlungen auf:

- Entwicklung identitätsstiftender Treffpunkte für die Wohnorte des Stadtteils
- Gestaltung des öffentlichen Raums als Wohnumfeld sowie Ertüchtigung des Landschaftsraums und der Grünflächen
- Betreuungsangebote und Treffpunkte für Kinder- und Jugendliche
- Verbesserung öffentlicher Wegeverbindungen

Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für den Bau von Geschosswohnungsbauten als freistehende Punkthäuser geschaffen werden. Darüber hinaus sind weitere Ziele eine qualitative Gestaltung der Freiflächen mit Kinderspielmöglichkeiten, eine Verbesserung der Wegestrukturen für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen sowie ein Wohnraumangebot für unterschiedliche Zielgruppen. Der B-Plan steht somit im Einklang mit den Zielen des ISEK.

3.4 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030

Für das Plangebiet trifft das Stadtentwicklungskonzept „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung Lübeck 2030“ aus dem Jahr 2014 keine Aussage.

3.5 Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2020

Gemäß aktuellem Wohnungsmarktbericht 2022 (7. Ausgabe), der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose vom Oktober 2020 fortschreibt, wird Lübeck bis 2040 um rund 6.500 Haushalte wachsen, sodass ein entsprechender Bedarf an zusätzlichen Wohnungen besteht. Dargelegt wird zudem, dass der Trend zur Singularisierung in Zukunft die Nachfrage nach kleineren Wohnungen und gemeinschaftlichen Wohnprojekten verstärken wird.

Im Wohnungsmarktbericht 2022 wird das geplante B-Planverfahren 04.12.00 - Schönböckener Straße 55 - als Projekt in Bearbeitung (Kennnummer C021) geführt und mit einem Potenzial von 135 Wohneinheiten (WE), davon 42 im geförderten Wohnungsbau ausgewiesen. Laut Wohnungsmarktbericht sollen hier 135 WE in Geschosswohnungsbauten entstehen.

Das Bebauungsplangebiet wird mit den insgesamt geplanten 139 Wohneinheiten deutlich zur Deckung des bis 2040 prognostizierten Bedarfs von rund zusätzlichen 6.500 Wohneinheiten beitragen und stimmt mit den Zielen von Wohnungsmarktkonzept und Wohnungsmarktbericht überein. Nach aktuellem Planungsstand beabsichtigt die Trave mbH die Errichtung von mehr als 30 % der Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau.

3.6 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck

Die nächsten zentralen Versorgungsbereiche gemäß Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck (2011) für das Plangebiet sind in jeweils ca. 1,2 km Entfernung das Stadtteilzentrum „Östliche Ziegelstraße“ sowie der

sonstige Sonderstandort „Westliche Ziegelstraße“ in St. Lorenz-Nord. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, entlang der Schönböckener Straße befinden sich solitäre Nahversorgungsstandorte (z.B. Bäckereien).

3.7 Gesamtlandschaftsplan (GLP) der Hansestadt Lübeck, Klimaanpassungskonzept

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan als Siedlungsgebiet mit geringer Dichte dargestellt. Der Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck wird derzeit zum Thema „Klimawandel in Lübeck“ fortgeschrieben. Grundlage bildet das Klimaanpassungskonzept. In dessen Grundlagentypen liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit Mischwasserkanalisation (Konfliktpotential bei Starkregen) und weist teilweise Böden mit hoher Versickerungsfähigkeiten auf (Nordrand des Plangebiets). In der Grundlagentypenkarte 3: Gesundheit und Erholung wird der Bereich als Gebiet mit sensiblen Nutzungen ausgewiesen, was auf die ehemalige Nutzung als Altenpflegeheim zurückzuführen ist. Gemäß Maßnahmenkarten zum Klimaanpassungskonzept ist in der angrenzenden Schönböckener Straße der Straßenraum wassersensibel zu gestalten. Das Klimaanpassungskonzept trifft keine weiteren Aussagen zum Plangebiet.

4 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 04.12.00 – Schönböckener Straße 55 – und der dazugehörigen Berichtigung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines urbanen Wohnquartiers mit hoher Freiraumqualität auf einer innerstädtischen Brachfläche geschaffen werden.

Mit dem Bauleitplanverfahren werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Umnutzung einer innerstädtischen Brachfläche zugunsten eines Wohngebiets,
- Umsetzung des über eine städtebaulich-hochbauliche Mehrfachbeauftragung mit freiraumplanerischen Vertiefungsteil gefundenen und im weiteren Verlauf überarbeiteten städtebaulichen Konzepts,
- Realisierung von 14 Geschossbauten mit drei und vier Geschossen und einer Bruttogeschossfläche von ca. 14.000 m² (139 Wohn- und 6 Nutzungseinheiten),
- Differenzierung des Wohnraumangebots: frei finanzierter Mietwohnungsbau, mind. 30 % öffentlich geförderter Mietwohnungsbau,
- Integration besonderer Wohnangebote: z.B. Wohnprojekt für Autist:innen, ergänzende Gemeinschaftsräume für Quartiersbewohner:innen, Räume für kleinere Dienstleistungen,
- Barrierefreie Erreichbarkeit der Hälfte der Wohnungen
- Umsetzung eines verkehrsberuhigten und durchgrüntes Bebauungskonzeptes,
- Integration erforderlicher, sozialer Infrastruktur: Kleinkinderspielflächen auf den privaten Flächen, Spiel- und Aufenthaltsflächen für alle Altersgruppen,

Verkehrsberuhigtes Konzept: Parkpalette mit erweiterten Funktionen („Mobility Hub“ und Abstellräume in der „Scheune“) am Eingang des Quartiers, ergänzende dezentrale Nebengebäude für Fahrradstellplätze, Umsetzung von ergänzenden Mobilitätsangeboten

- Schaffung eines Angebots für eine vielseitige Freiraumgestaltung,
- Anbindung des neuen Wohngebiets an bestehende Wegeverbindungen,
- Sicherung und Integration erhaltenswerter Bäume sowie der bestehenden Eingrünung des Plangebietes (Gehölzstreifen) in das städtebaulich-freiraumplanerische Konzept,
- Anpflanzung von entwicklungsfähigem Baumbestand zur Durchgrünung des Quartiers,
- Berücksichtigung ökologischer, klimaschützender, lärmschützender und entwässerungstechnischer Belange.

5 Inhalt der Planung

5.1 Ergebnis der Mehrfachbeauftragung

Der städtebauliche Entwurf wurde über ein städtebaulich-hochbauliches Mehrfachbeauftragsverfahren mit landschaftsplanerischem Vertiefungsteil gefunden. Eingeladen waren vier Architekturbüros jeweils in Kooperation mit einem Landschaftsplanungsbüro. Im März 2022 wurden die Beiträge gesichtet und der Siegerentwurf aufgrund der besonderen Qualität zur Realisierung empfohlen.

Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung wurde ein Planungskonzept ausgewählt, das vierzehn freistehende Punkthäuser vorschlägt. Sie bilden ein eigenständiges städtebauliches Ensemble und fügen sich in ihrer Höhenentwicklung mit Rücksicht auf die umgebenden städtebaulichen Strukturen ein. Die lockere Gruppierung polygonaler Punkthäuser im Landschaftsraum lässt unterschiedliche Perspektiven und Räume im Quartier entstehen. Zusätzlich nehmen die frei verteilten Häuser Fluchten aus der Umgebung auf und lassen eine Durchlässigkeit entstehen. Die Punkthäuser werden in ungleichen Anordnungen gruppiert, was zu unterschiedlich ausgestalteten Zwischenbereichen mit eigenständiger Raumwirkung und Landschaftsgestaltung führt. Die Integration in die Nachbarschaft erfolgt durch die freie Anordnung der Gebäude und die angrenzenden Grün- und Freiflächen.

Die Zufahrt des Plangebietes erfolgt ausschließlich als Stickerschließung über die Schönböckener Straße. Der ruhende Verkehr wird in einer Parkpalette mit erweiterten Funktionen („Mobility Hub“ und Abstellräume in der „Scheune“) am Eingang des Quartiers untergebracht. Das Mobilitätskonzept und gute ÖPNV-Anbindung ermöglichen einen reduzierten Stellplatzschlüssel. Es gilt zudem der Stellplatzschlüssel für Fahrräder, die in untergeordneten Nebengebäuden im Plangebiet verteilt und in der „Scheune“ nachgewiesen werden können, in Abhängigkeit von der Anzahl der Zimmer.

Es ist eine möglichst barrierearme Bebauung geplant, um auch die potenziell älteren Bewohner:innen der umliegenden Reihenhausbebauung aus den 1960er und 1970er Jahren anzusprechen. Ihnen wird durch das Bauprojekt die Möglichkeit gegeben, in eine altersgerechte Wohnung zu ziehen, ohne das angestammte Wohnquartier verlassen zu müssen. Zugleich soll ein nachbarschaftsorientiertes und generationsübergreifendes Wohnen umgesetzt werden.

Nach Abschluss des Verfahrens wurde der Entwurf in enger Abstimmung mit der städtischen Grundstücks-Gesellschaft Trave mbH und der Hansestadt Lübeck überarbeitet und weiterentwickelt.

Im Rahmen der Überarbeitung wurden die verschiedenen Quartiersplätze ausdifferenziert und die Gebäudekörper leicht verschoben, um Abstandsbedarfen zur Bestandsbebauung besser gerecht zu werden. Im weiteren Prozess erfolgte auch die differenzierte Ausformulierung der klimaschützenden Belange (u.a. durch Erstellung und Umsetzung eines Energiekonzeptes mit Fernwärme und Photovoltaik, kompakte Baukörper ohne Unterkellerung, Energiestandard der Gebäude besser als gesetzlich vorgeschrieben). Unter Beachtung entwässerungstechnischer Belange (u.a. durch Erstellung eines Entwässerungskonzeptes mit Rückhalte- und Versickerungsmaßnahmen sowie durch wassersensible Straßen- und Wegegestaltung) wurde auch die Verortung der Nebengebäude zur Unterbringung von Fahrrädern, Kinderwagen, etc. und die Freianlagenplanung optimiert. Die Beachtung lärmschützender Belange sind in die Ausgestaltung der Parkpalette sowie die Grundrissgestaltung mit eingeflossen.

5.2 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca.	18.105 qm
davon:		
Allgemeines Wohngebiet	ca.	17.938 qm
Straßenverkehrsfläche	ca.	167 qm

5.3 Künftige Entwicklung und Nutzung

5.3.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA)

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung passt sich der durch Wohnnutzungen geprägten Umgebung an und gewährleistet, dass sich die im Plangebiet zulässigen Nutzungen in die Umgebung einfügen.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, um die Flächen für den dringend benötigten Wohnungsbau vorzuhalten. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 bis 3 und § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucher:innenverkehr ausgeht. Somit wird die Wohnnutzung von störenden Besucher:innenverkehren und damit zusammenhängenden Immissionen weitgehend geschützt.

Unzulässigkeit von Ferienwohnungen

Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO werden ausgeschlossen, da das Baugebiet nicht dem Ferienwohnen, sondern der Wohnnutzung dienen soll. Darüber hinaus stören Ferienwohnungen durch ständig wechselnde Gäste die Nachbarschaftsbildung und den nachbarschaftlichen Zusammenhalt. Der Ausschluss von Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben trägt neben der Sicherung der Wohnruhe dazu bei, dass die geplanten Wohneinheiten dauerhaft für das Wohnen zur Verfügung stehen und nicht durch möglicherweise finanziell lukrativere Nutzungen der Fremdenbeherbergung verdrängt werden.

Barrierefreie Wohnbebauung

Gemäß § 50 der Landesbauordnung müssen in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten die Wohnungen mindestens eines Geschosses oder in entsprechender Zahl in mehreren Geschossen barrierefrei erreichbar und für die Benutzung mit Rollstuhl geeignet sein.

Das städtebauliche Konzept sieht im Zentrum des Quartiers vier viergeschossige Wohngebäude mit Aufzug vor. Alle anderen Gebäude weisen eine Dreigeschossigkeit auf, um städtebaulich auf die Höhenentwicklung der Nachbarschaft zu reagieren. Die barrierefreien Wohnungen werden deshalb für das gesamte Quartier innerhalb der Baukörper mit Aufzuganlagen, nicht Gebäudeweise, nachgewiesen. In den Erdgeschossen der dreigeschossigen Gebäude werden 1/3 der Wohnungen barrierefrei im Sinne der bauordnungsrechtlichen Anforderungen ausgebildet, zudem sind alle übrigen erdgeschossigen Wohnungen barrierefrei erreichbar.

Berücksichtigung der 30 % Quote für den geförderten Wohnungsbau

Nach dem Beschluss der Bürgerschaft „Kurswechsel in der Wohnungspolitik“ (VO/2019/07446

beschlossen am 28.03.2019) ist ein Anteil des geförderten Wohnungsbaus von mindestens 30 % der Wohneinheiten umzusetzen. Die Vorhabenträgerin wird dies beachten und voraussichtlich mehr geförderte Wohneinheiten vorsehen.

Zur Umsetzung des Beschlusses der Bürgerschaft verpflichtet sich die Grundstücks-Gesellschaft Trave mbH als städtische Gesellschaft in Selbstbindung. Die Bauherrin verpflichtet sich dabei gegenüber der Stadt, die Miet- und Zweckbindungen der sozialen Wohnraumförderung einzuhalten. Die Grundlage dabei ist die Bekanntmachung der Wohnraumförderungsrichtlinien (WoFöRL) des Landes Schleswig-Holstein sowie die Bedingungen der Sozialen Wohnraumförderung Schleswig-Holstein (Stand April 2023) des 2. Förderwegs mit 35-jähriger Zweckbindung.

5.3.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

Maß der baulichen Nutzung

Um das städtebauliche Konzept mit differenzierten Gebäudestellungen und -höhen planungsrechtlich zu sichern und die bauliche Dichte verträglich zu steuern, werden ergänzend zur Baukörperausweisung mittels Baugrenzen und der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß baukörperbezogene Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse getroffen.

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine GRZ von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl in Verbindung mit den Festsetzungen der Baugrenzen stellt sicher, dass eine aufgelockerte Bauweise mit ausreichenden Freiflächen generiert wird.

Für das WA ergibt sich rechnerisch eine GFZ von etwa 0,8. Die Orientierungswerte für GFZ-Obergrenzen nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete von 1,2 sind demnach im eingehalten.

Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept wird durch die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse die städtebaulich gewünschte höhenmäßige Abstufung der neuen Gebäude vorgegeben. Die Festsetzungen zur Geschossigkeit beziehen sich auf Vollgeschosse i.S. der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO-SH).

Für die Baukörper entlang der Grundstücksgrenzen wurden max. III Vollgeschosse festgesetzt, um sich an die Umgebung anzupassen. Für die vier Baukörper im Inneren des Plangebiets sind bis zu IV Vollgeschosse zulässig.

Durch textliche Festsetzung wird sichergestellt, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet keine Staffelgeschosse / Geschosse mit Aufenthaltsräumen bzw. mit zum Aufenthalt geeigneten und ungeeigneten Räumen, Dachterrassen und weitere Aufbauten oberhalb der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen entstehen. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und untergeordnete Bauteile, wie Treppenhäuser, Fahrstuhlüberfahrten oder technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen. Diese können die Dachflächen in der Höhe um 2,0 m überschreiten, sofern das Stadtbild gewahrt bleibt und keine Verschattung der Bestandsgebäude erfolgt. Ziel ist eine homogene und somit harmonische Höhenentwicklung in der Siedlung zu erzeugen.

5.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und abweichende Abstandsflächen

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im allgemeinen Wohngebiet durch 14 Baufens-

ter für die einzelnen Geschosswohnungsbauten sowie je ein Baufenster für das Mehrzweckgebäude (Abstellräume, Mobilitätsangebote) und die Parkpalette festgesetzt. Die städtebauliche Zuordnung der Baukörper entspricht dem angepassten Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung. Um das städtebauliche Bild, wie ausgewählt, zu erhalten, orientieren sich die Baufelder an der Gebäudestellung des Siegerentwurfs, der ausreichend Freiflächen zur Nachbarbebauung und zwischen den Baukörpern sicherstellt.

Weil die Hochbauten aus Gründen der Ressourcenschonung und mit Hinblick auf kostensparendes Bauen ohne Kellergeschosse errichtet werden, müssen die Hausanschlüsse für die Medien und die Zählerstände oberirdisch angelegt werden. Diese sollen je Wohngebäude in einem entsprechenden von außen zugänglichen Eingangsportal eingerichtet werden. Um dies zu ermöglichen wird textlich festgesetzt, dass ein vorgelagertes Eingangsportal das durch Baugrenzen festgesetzte Baufenster überschreiten darf, sofern dieses nicht mehr als 5,0 m breit und 2,5 m tief ist.

Terrassen dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen der Wohngebäude bis zu einer Tiefe von max. 3,5 m und Balkone bis zu einer Tiefe von max. 2,0 m überschreiten. Dabei ist darauf zu achten, dass die Entwässerungsbelange (Lage der Mulden, Rigolen, Versickerungsbecken) gemäß Nebenzeichnung 2 nicht beeinträchtigt werden.

Abweichende Abstandsflächen

Um den verfügbaren Freiraum zwischen den Wohngebäuden großzügiger zu gestalten, wurde der Abstand zwischen der Parkpalette und den südlich angrenzenden Wohngebäuden minimiert. Die Parkpalette wird teilweise eingegraben errichtet und erreicht einschließlich Brüstungsgeländer eine Höhe von nur etwa 1,8 m über Gelände und löst somit keine eigenen Abstandsflächen aus. Um die überbaubaren Grundstücksflächen des mit B 1 gekennzeichneten Gebäudes bis zur höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse ausnutzen zu können, muss die bauordnungsrechtliche erforderliche Abstandstiefe von $0,4 H$ reduziert werden. Deshalb wird für den mit B 1 gekennzeichneten Baukörper auf der Nordseite eine erforderliche Tiefe der Abstandsflächen von $0,25 H$ festgesetzt. Eine Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist aufgrund des begrenzten Bereichs und der Nordausrichtung nicht zu erwarten. Die hier geplanten Wohneinheiten verfügen über zusätzliche Fensterorientierungen nach der West- bzw. Ostseite, so dass gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind.

Bauweise

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da die Anordnung der Baukörper im allgemeinen Wohngebiet durch die baukörperbezogene Festsetzung der Baugrenzen geregelt wird. Hiermit ist die Bauweise mittelbar festgelegt.

5.3.4 Nebenanlagen

In dem allgemeinen Wohngebiet sind (Fahrrad-)Abstellanlagen und Unterflurbehälter für Abfallentsorgung ausschließlich in den dafür vorgesehenen Flächen, die mit „N“ bzw. „A“ gekennzeichnet sind, zulässig. Bei den Wohngebäuden wird auf eine Unterkellerung verzichtet, weshalb diese Flächen je einem Baufeld zugeordnet sind. Davon ausgenommen sind Fahrradbügel und sonstige bauliche und technische Anlagen mit einer Höhe von maximal 1,2 m sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Die Netzstation an der Zufahrt innerhalb des Gebiets, in der Nähe der offenen Stellplätze, ist in der vorgesehenen Fläche zulässig.

Um den gewünschten Charakter eines Wohngebiets mit großzügigen Grünflächen sicherzustellen, einer übermäßigen Versiegelung durch Nebenanlagen vorzubeugen, die notwendigen Flächen der Regenwasserrückhaltung flächig zu erhalten und ausreichend Abstand zur an-

grenzenden Bebauung im Süden einzuhalten, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der zuvor beschriebenen und durch Planeintrag festgesetzten Nebenanlagen keine weiteren Nebenanlagen wie Geräteschuppen, Gartenhäuser oder vergleichbare Nebenanlagen zulässig.

5.3.5 Festsetzung der Höhenlage

Zur Sicherung des Anschlusses des Plangebietes an die öffentliche Erschließung werden die Bestandshöhen an der Grundstücksgrenze zur Schönböckener Straße zur Information aufgenommen.

5.4 Erschließung

5.4.1 Verkehrliche Erschließung

Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr sowie für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen erfolgt ausschließlich von der Schönböckener Straße. Die Verkehrserzeugung durch das neue Quartier wurde im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung geprüft. Die verkehrlichen Auswirkungen der Umnutzung des Plangebiets werden als gering eingeschätzt. Diese können problemlos in das bestehende Straßenverkehrssystem eingebunden werden.

Innere Erschließung

Das Wohnquartier in zweiter Reihe soll sich in die Wohnumgebung einfügen und ist deshalb weitestgehend von Verkehr freizuhalten. Die Stellplätze für Kfz befinden sich im Zufahrtsbereich und zu Beginn des Areals in der Parkpalette sowie untergeordnet im Bereich der kleingewerblichen Nutzungen.

Fuß- und Radwegenetz

Es sind Verbindungen für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen vorgesehen, die kurze Wege im Quartier und die Erschließung der Baukörper und der dazugehörigen Nebenanlagen gewährleisten. Um die Möglichkeit einer optimierten Durchlässigkeit in Richtung Süden aus dem Quartier für Fußgänger:innen für die Zukunft offen zu halten, wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit im Bebauungsplan gesichert. Die Wege- und Belagsflächen im Quartier werden überwiegend barrierefrei gestaltet. Die Feuerwehrfahrflächen sind aus Gründen eines geringeren Versiegelungsgrads in Teilbereichen mit Rasenfugenpflaster ausgeführt. Zu den Eingängen der Wohngebäude ist ein barrierefreier Zugang gewährleistet.

Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung des Quartiers an den ÖPNV über die Buslinie 2 auf der Schönböckener Straße entspricht den Mindesterschließungsvorgaben des 4. Regionalen Nahverkehrsplans (RNVP).

Feuerwehr

Die Feuerwehrezufahrt erfolgt über die Schönböckener Straße. Die Feuerwehraufstellflächen werden im städtebaulichen Konzept, der Grünanlagenplanung und dem Entwässerungskonzept beachtet und können auf den privaten Flächen sichergestellt werden.

Alternative Mobilitätsangebote

Alternative Mobilitätsangebote fördern die Veränderung eines Verkehrsverhaltens im Sinne einer nachhaltigen, MIV-reduzierten, umwelt- und sozialverträglichen Mobilität. Am Standort sollen daher zwei Car-Sharing-Stellplätze in der Parkpalette entstehen.

Aufgrund der steigenden Zahl an Elektrofahrzeugen wird mit einer erhöhten Nachfrage an La-

demöglichkeiten gerechnet. Für die Bewohner:innen und Besucher:innen des Quartiers werden mindestens 2 Ladeplätze, voraussichtlich im Zufahrtbereich des Grundstücks, eingerichtet. Gemäß GEIG (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz) ist für einen potenziellen Ausbau der E-Mobilität jeder (private) Stellplatz mit der entsprechenden Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität auszustatten.

Zusätzlich werden im Kopfbau der Parkpalette („Scheune“) E-Ladeplätze für Lastenfahrräder vorgesehen.

5.4.2 Stellplätze und Fahrradstellplätze

Stellplätze und Garagen

Eine der kurzfristigen Maßnahmen zum Klimaschutz aufgrund des Klimanotstandes ist die Bevorzugung schadstoffarmer Mobilität in der Bebauungsplanung. Das Mobilitätskonzept von November 2022 zeigt, dass das Parkraumangebot bezüglich des Geschosswohnungsbaus im Umfeld vornehmlich in Form von kostenlosem Straßenparken im öffentlichen Straßenraum vorzufinden ist. Für die Bewohner:innen des neuen Quartiers werden Stellplatzflächen innerhalb des Plangebiets vorgesehen.

Bei Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung des Mobilitätskonzepts für das neue Wohngebiet sind 84 Stellplätze umzusetzen. Das Plangebiet erhält im Zufahrtbereich etwa 10 offene Stellplätze für Besucher:innen, 3 Stellplätze für mögliche Kleingewerbe im zentralen Bereich sowie 71 Stellplätze in der Gemeinschaftsgarage auf zwei Ebenen, wobei die untere Ebene um mehr als ein halbes Geschoss unterhalb der Geländeoberkante liegt. Die Erschließung der Anlage erfolgt durch den Kopfbau („Scheune“). Im unteren Bereich der Parkpalette sind 2 Stellplätze für Car-Sharing vorgesehen.

Das entspricht einem Stellplatzschlüssel für das allgemeine Wohngebiet pro Wohneinheit von 0,5 Stellplätzen und zusätzlich 0,1 Besucher:innenstellplätzen. Ermöglicht wird dieser Schlüssel durch die Berücksichtigung des ökonomischen Status der Haushalte (mind. 30 % geförderter Wohnungsbau), die Nähe zum ÖPNV, die gute fußläufige und fahrradfreundliche Anbindung des Quartiers und die Ergänzung spezifischer Mobilitätsangebote im Gebiet. Dazu gehören u.a. 2 Car-Sharing-Stellplätze, eine Fahrradreparaturstation, Stellplätze für Lastenfahrräder.

In dem allgemeinen Wohngebiet sind offene Stellplätze nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig, um das Ziel eines grünen Wohnquartiers mit hoher Aufenthaltsqualität zu erreichen.

Fahrradstellplätze

Das Mobilitätskonzept von November 2022 errechnet eine Kapazität von ca. 418 dezentralen Fahrradparkplätzen, davon 15 Stellplätze für Lastenfahrräder, die in den dezentralen Nebenanlagen und dem Kopfbau („Scheune“) der Parkpalette untergebracht werden können. Das entspricht einem Stellplatzschlüssel von ca. 1,44 einschließlich Besucher:innenstellplätzen.

Die Fahrradstellplätze befinden sich dezentral vor den Eingängen und in Nebengebäuden, die den Wohngebäuden zugeordnet sind. Ergänzend sind weitere Fahrradstellplätze auch für Lastenfahrräder und E-Bikes / Pedelecs zentral im Kopfbau der Parkpalette verortet. Es sind Verbindungen für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen vorgesehen, die kurze Wege im Quartier und die Erschließung der Baukörper und der dazugehörigen Nebenanlagen gewährleisten.

5.4.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belasteten Flächen sichern eine Zugänglichkeit und Versorgung des Plangebiets. Das Geh- und Fahrrecht (GF1) zugunsten der Allgemeinheit

und der Entsorgungsträger stellt die Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge, die Wendemöglichkeit um den Quartiersplatz und die Erreichbarkeit der Gemeinschaftsgarage sicher. Das Geh- und Fahrrecht (GF2) sichert der Eigentümerin der im Westen innenliegenden Flurstücke 962 und 964 die Zugänglichkeit zu. Die mit „G_{allg}“ bezeichnete Fläche sichert eine Durchgängigkeit für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen und die Anbindung des neuen Quartiers an die Nachbarschaft.

5.4.4 Ver- und Entsorgung

Energie- und Trinkwasserversorgung und Telekommunikation

Die Trinkwasser- und Energieversorgung für das neue Quartier sowie der Anschluss an die Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die örtlichen Versorger. Anschlussleitungen für die Versorgung mit Trinkwasser, Energie und Telekommunikation des geplanten Wohngebiets sind in den angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Schönböckener Straße vorhanden. Zusätzlich wird eine Netzstation an der Zufahrt innerhalb des Gebiets, in der Nähe der offenen Stellplätze, vorgesehen.

Schmutzwasserentsorgung

Das im B-Plan-Gebiet anfallende Schmutzwasser kann in die vorhandene öffentliche Schmutzwasserkanalisation in der Schönböckener Straße eingeleitet werden. Das anfallende Schmutzwasser darf vollständig, über den bereits auf dem Grundstück vorhandenen Mischwasser-Kanalanschluss im Trennsystem, eingeleitet werden. Die Rückstauenebene ist mit +17,46 m NHN entsprechend der Entwässerungssatzung der Hansestadt Lübeck definiert. Zum Schutz gegen Rückstau aus dem städtischen Entwässerungskanalnetz sollen alle Erdgeschosse der Gebäude auf min. 17,46 m NHN errichtet werden und sind nicht unterkellert. Die anfallende Gesamtabflussmenge Schmutzwasser der geplanten Neubauten ergibt 14 l/s. Das anfallende Schmutzwasser kann über das Gelände zu dem vorhandenen Übergabeschacht an der Grundstücksgrenze geführt und an das vorliegende Mischwassersiel DN 250 (Abflussvermögen bei Füllgrad 0,7 = 42,80 l/s) angeschlossen werden.

Niederschlagswasser

Gemäß der Vorgabe der Entsorgungsbetriebe Lübeck wird eine Einleitung von Regenwasser aufgrund der Überlastung der vorhandenen Mischwasser-Vorflut aus dem Plangebiet untersagt. Die Regenentwässerung der Dach- und Grundstücksflächen muss daher vollständig über dezentrale Rückhalte- und Versickerungsanlagen erfolgen. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben. Gemäß Bodengutachten von Oktober 2020 wird der mittlere höchste Grundwasserstand auf +15,50 m NHN festgelegt. Das Entwässerungsgutachten von Juli 2023 kommt zu dem Ergebnis, dass eine oberflächennahe Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in den gewachsenen wasserdurchlässigen Sanden möglich ist.

Aufgrund des geringen Abstands der Versickerungsanlagen zum mittleren höchsten Grundwasserstand können für die Regenentwässerung keine unterirdisch verlegten Rohrleitungen eingesetzt werden. Für die Umsetzung der oberflächennahen Versickerung kommen deshalb zwei Versickerungsmaßnahmen zum Einsatz: Mulden- und Mulden-/Rigolenversickerung.

Die Muldenversickerung ist eine dezentrale Versickerungsmaßnahme mit kurzzeitiger oberirdischer Speicherung des Regenwassers in dauerhaft begrüntem, beliebig geformten Mulden. Der Anschluss der Flächen erfolgt entweder punktförmig über Rinnen und Formsteine oder linienförmig über Tiefborde und Bankette. Die Mulden weisen in der Regel eine Tiefe von max. 25 cm auf. Die Böschungen sind in einem Verhältnis von max. 1:2 herzustellen und die Dicke

der Oberbodenschicht beträgt min. 30 cm und sollte eine Durchlässigkeit von $k=1,0 \times 10^{-5}$ aufweisen. Zur Gestaltung und Verbesserung der Bodenfunktionen können die Mulden mit krautigen Pflanzen (Stauden/ Gräsern) und auch mit Gehölzen oder Bäumen bepflanzt oder als Rasenmulden ausgebildet werden.

In gebäudenahen Bereichen und dort wo die Platzverhältnisse keine reine Muldenversickerung zulassen, kommen Mulden-/Rigolenversickerungen zum Einsatz. Hier werden unterhalb der Versickerungsmulden Füllkörperrigolen platziert. Bedingt durch den erforderlichen Abstand von 1,0 m von der Rigolenunterkante zum mittleren höchsten Grundwasserstand können nur Halblöcke mit einer Aufbauhöhe von 35 cm verwendet werden. Durch den Einsatz der Füllkörperrigolen unterhalb der Mulden wird das anfallende Regenwasser schneller aus der Mulde abgeleitet. Das Regenwasser sammelt sich im unterirdischen Hohlraumvolumen und wird von dort zeitverzögert dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt.

Im Zuge des Entwässerungsgutachtens wurde für die Berechnung des Überflutungsnachweises das 100-jährige Regenereignis mit einer Bemessungsregenspende von 586,8 l/s*ha (KOSTRA DWD 2020) angesetzt. Der Überflutungsnachweis nach Formel 20 der DIN 1986-100 wurde ergänzend zentral für alle Flächen geführt. Hieraus resultierend ist auf dem gesamten Grundstück eine Regenwassermenge von 254,40 m³ zurückzuhalten. Über die geplanten Mulden und schadlos überflutbaren Grundstücksflächen wird ein zur Verfügung stehendes Überflutungsvolumen von 302,4 m³ errichtet. Die Anforderungen werden somit vollumfänglich auf eigenem Grund umgesetzt.

Eine Überprüfung ob Maßnahmen für eine Regenwasserbehandlung erforderlich sind, fand gemäß Merkblatt DWA M153 statt. Durch die Versickerung des anfallenden Regenwassers über die belebte Bodenzone der Versickerungsmulden und Mulden-Rigolen-Versickerungsanlagen findet eine Reinigung des Regenwassers statt. Eine Regenwasserbehandlung ist in der Regel nur erforderlich, wenn ein Großteil, der der Versickerungsanlage zugeordneten Flächen vollversiegelt ist. Die Regenwasserbehandlung erfolgt hier über die belebte Bodenzone mit einer Stärke von min. 20-30 cm.

Die Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlagen hängt maßgeblich von der Bodenbeschaffenheit ab, die im Bodengutachten 2020 und in den weiterführenden Untersuchungen (März 2023) in Form von Kleinbohrungen untersucht wurden. Ein Bodenaustausch im Bereich der Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen) ist bei schlechten Bodenverhältnissen vorgesehen.

Sämtliche Wohngebäude erhalten extensiv begrünte Flachdächer mit einer Aufbauhöhe von mindestens 12 cm. Das anfallende Regenwasser auf diesen Flächen wird über Attika-Flachdachabläufe nach Außen abgeleitet und über außenliegende Regenfallrohre und offene Regenwasserrinnen zu den Versickerungsanlagen geführt. Die Dächer der geplanten Nebenanlagen werden ebenfalls als extensiv begrünte Flachdächer mit mindestens 6 cm Substratstärke ausgestattet.

Durch die aufgelockerte Bebauung und das Konzept der Rückhaltung und Versickerungsanlagen wird die Beseitigung des gesamten Oberflächenwassers innerhalb des Plangebiets sichergestellt.

Löschwasserversorgung

Unter Einbezug des DVGW Arbeitsblattes W 405 wird ein Löschwasserbedarf für das geplante Baugebiet (drei- bis viergeschossige Bebauung) von 93 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden als ausreichend erachtet. Dies stellt den Grundschutz in einem Bebauungsgebiet dar, der durch die Gemeinde (hier die Hansestadt Lübeck) als Löschwasserversorgung vorzuhalten ist.

Spätere vom Bebauungsplan abweichende Bebauungen können zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung einen höheren Löschwasserbedarf erfordern, der dann als Objektschutz von Bauherr:innen nachzuweisen ist. Im Plangebiet ist ein zusätzlicher Hydrant vorgesehen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Entsorgungsbetriebe der Hansestadt Lübeck. Zur Umsetzung eines verkehrsarmen Wohnquartiers wird eine Abfallsammelanlage für die Bewohner:innen als Unterflurmüllsystem im Einfahrtsbereich neben dem Kopfbau („Scheune“) errichtet. Die Flächen sind als Nebenanlage „A“ mit der Zweckbestimmung Abfallentsorgung in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Andienung durch die Entsorgungsbetriebe auf privater Fläche wird durch die Festsetzung des GF1 (siehe Punkt 5.4.3) sichergestellt. Die Fahrwege und Schlepplinien für die Müllentsorgung im Einfahrtsbereich und die Platzumfahrung auf dem Grundstück sind entsprechend ausreichend bemessen.

5.5 Immissionsschutz

5.5.1 Lärmimmissionen

Vorbemerkungen

Die schalltechnische Beurteilung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens erfolgt auf der Grundlage der Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18005, Beiblatt 1. Als Zielwerte für die städtebauliche Planung werden darin folgende schalltechnische Orientierungswerte angegeben:

- für Allgemeine Wohngebieten (WA): 55 dB(A) tags und 45/40 dB(A) nachts

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm gelten. Der höhere ist auf Verkehrsgeräuscheinwirkungen anzuwenden.

Für den Bebauungsplan liegt eine Schalltechnische Untersuchung in Bezug auf Verkehrs- und Gewerbelärm hinsichtlich der Schallimmissionen auf die Wohngebäude vor. Die Berechnungen erfolgten gemäß RLS-19 (Verkehrslärm) und TA Lärm (Gewerbelärm). Die Berechnungsergebnisse werden flächig als Rasterlärmkarten sowie stockwerksweise als Fassadenpegel an exemplarischen Immissionsorten der geplanten und bestehenden Bebauung dargestellt. Für die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen werden die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, für die Beurteilung der Gewerbelärmimmissionen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen.

5.5.2 Verkehrslärm

Die Verkehrslärmimmissionen werden im Wesentlichen von der etwa 400 m entfernten Bundesautobahn A1 sowie der Schönböckener Straße und der Beethovenstraße verursacht. Die höchsten Beurteilungspegel von bis zu 60/55 dB(A) tags/nachts ergeben sich an den Nordfassaden der nördlichen Gebäudereihe. An den seitlichen Fassaden der nördlichen Gebäudereihe werden Pegelwerte bis zu 59/53 dB(A) tags/nachts erreicht. Für die weiter südlich gelegenen Gebäude ergeben sich geringere Lärmimmissionen. In der südlichen Gebäudereihe betragen die Beurteilungspegel an den Nordfassaden maximal 58/53 dB(A) tags/nachts, an den seitlichen Fassaden maximal 56/50 dB(A) tags/nachts.

Die schalltechnischen Orientierungswerte von 55/45 dB(A) können im Plangebiet überwiegend nicht eingehalten werden. Lediglich für die südliche Gebäudereihe bleiben die Tagpegel überwiegend, die Nachtpegel teilweise unterhalb der genannten Orientierungswerte.

In städtischen Bereichen können die (höheren) Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von

59/49 dB(A) tags/nachts als zusätzliche Orientierung dienen. Der Immissionsgrenzwert tags von 59 dB(A) kann überwiegend eingehalten werden. Nur an den Nordfassaden der nördlichen Gebäudereihe wird er in den oberen Geschossen um 1 dB(A) überschritten. Der Immissionsgrenzwert nachts von 49 dB(A) kann nur an den lärmabgewandten Fassaden, in den südlichen Gebäudereihen überwiegend auch an den seitlichen Fassaden eingehalten werden.

Die höchsten Pegelwerte (an den Nordfassaden der nördlichen Gebäudereihe) betragen 60/55 dB(A) tags/nachts. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung, die in der Rechtsprechung bei 70/60 dB(A) tags/nachts angenommen wird, wird im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten.

Die Außenwohnbereiche sind ausnahmslos an den seitlich oder rückwärtig zur Schönböckener Straße orientierten Fassaden angeordnet. Die Beurteilungspegel tags erreichen maximal 59 dB(A) (am Haus 03). Für die Außenwohnbereiche an den übrigen Gebäuden ergeben sich geringere Beurteilungspegel – die Beurteilungspegel liegen überwiegend unterhalb von 55 dB(A). Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche sind daher nicht notwendig.

Aufgrund der ermittelten Überschreitungen der Grenz- und Orientierungswerte für das Allgemeine Wohngebiet (WA) sind Maßnahmen zum Schallschutz für die betroffenen Flächen erforderlich. Zur Gewährleistung eines hinreichenden Lärmschutzes für die im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzungen sieht der Bebauungsplan Festsetzungen zum baulichen und technischen Schallschutz vor.

Da im Plangebiet kein aktiver Lärmschutz möglich ist bzw. in Abwägung mit städtebaulichen Belangen nicht in Betracht kommt, kommt die sogenannte architektonische Selbsthilfe zum Tragen, die die Ausrichtung der Gebäude und/oder die Vorgabe von Grundrissgestaltungen der Wohnungen (z. B. Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 zur lärmabgewandten Seite) beinhaltet. Gesunde Wohnverhältnisse können durch Grundrissorganisation erreicht werden, indem alle Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 sowie mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche ausschließlich lärmabgewandt angeordnet werden.

An den entsprechenden Gebäudeseiten, z.B. der Gebäude südlich der Parkpalette, steht jedoch nicht genügend Fassadenfläche zur Verfügung. Es wird festgesetzt, dass bei Wohnungen mit einem oder zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mindestens einer dieser Räume jeweils mindestens ein offenbares Fenster an einer lärmabgewandten Außenwand aufweisen muss, bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen betrifft dies mindestens zwei dieser Räume.

Für Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, ist der maßgebliche Außenlärmpegel für die Nacht gemäß Nebenzeichnung 1 anzuwenden. Für alle anderen Aufenthaltsräume gilt der maßgebliche Außenlärmpegel für den Tag gemäß Nebenzeichnung 1. Zum Schutz vor Lärm müssen Wohnungen, bei denen der maßgebliche Außenlärmpegel für die Nacht gemäß Nebenzeichnung 1 an einer oder mehreren Außenwänden 58 dB(A) überschreitet, eine ausreichende Anzahl von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 mit offenbaren Fenstern zu lärmabgewandten Gebäudeseiten aufweisen. Lärmabgewandt sind dabei alle Außenwände mit einer niedrigeren Lärmbelastung als 58 dB(A).

Dies kann aufgrund des städtebaulichen Konzepts, z. B. bei Wohnungen in den Gebäuden südlich der Parkpalette, nicht umgesetzt werden, weshalb Ausnahmen zugelassen werden können. Bei allen Aufenthaltsräumen, die keine offenbaren Fenster zu lärmabgewandten Gebäudeseiten aufweisen, ist der notwendige hygienische Luftwechsel über schallgedämmte Lüftungsanlagen oder auf eine andere, dem allgemein anerkannten Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.

Da die Gebäude mit einem sehr hohen energetischen Standard und kontrollierter Wohnungs-
lüftung errichtet werden, sind keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um ge-
sunde Wohnverhältnisse zu erreichen.

5.5.3 Gewerbelärm

Das Plangebiet wird über eine Privatstraße erschlossen, daher sind die verursachten Lärmim-
missionen an der benachbarten Bestandsbebauung als Gewerbelärm zu betrachten. Der
Lärm, der durch die Parkpalette sowie Fahrwege und Stellplätze durch die Neuplanung auf
privatem Grund entsteht, wurde gemäß TA Lärm berechnet. Bei der Betrachtung des verur-
sachten Parklärms durch die zugelassene Wohnnutzung ist nur der Mittelungspegel, nicht der
Spitzenpegel relevant. Kritisch bezüglich der zulässigen Richtwerte ist nur der Nachtzeitraum
(22-6 Uhr). Da in der oberen Ebene der Parkpalette ausnahmslos Stellplätze der Wohnungen
vorgesehen werden, die Nutzung der Stellplätze im Zufahrtsbereich während der Nacht eben-
falls nur für Bewohner:innen zulässig ist und eine Nachtnutzung der Stellplätze am Wende-
hammer nicht vorgesehen ist, ist keine Berechnung und Beurteilung von Spitzenpegeln not-
wendig.

Am Tage werden an der geplanten Bebauung Beurteilungspegel bis zu 53 dB(A), an der be-
nachbarten Bestandsbebauung bis zu 50 dB(A) erreicht. Der zulässige Immissionsrichtwert
von 55 dB(A) wird eingehalten. In der Nacht betragen die Beurteilungspegel an der geplanten
Bebauung bis zu 45 dB(A), an der Bestandsbebauung bis zu 41 dB(A). Der zulässige Immis-
sionsrichtwert von 40 dB(A) an der geplanten Bebauung wird um bis zu 5 dB(A) überschritten.
An der Bestandsbebauung gibt sich an einem Gebäude im Obergeschoss eine geringe Über-
schreitung von 1 dB(A), die gemäß Lärmtechnischer Untersuchung als vertretbar angesehen
wird, da die betroffene Gebäudeseite erheblich höheren Verkehrsimmissionen (um mehr als
10 dB(A)) aufgrund der Schönböckener Straße ausgesetzt ist.

Im Bereich der geplanten Bebauung wurden die höchsten Richtwert-Überschreitungen nachts
an der Nordfassade von Haus 10 festgestellt. Die an dieser Fassade orientierten Schlafräume
verfügen über Fenster an der seitlichen Gebäudefassade, an der der Immissionsrichtwert ein-
gehalten wird. Auch für den Schlafräum an der Nordfassade von Haus 01 ist ein Fenster an
der seitlichen Gebäudeseite vorhanden. Somit verbleiben nur im Haus 11 zwei Schlafräume
je Geschoss mit Fenstern ausschließlich an der Fassade mit Überschreitung des Immissions-
richtwertes. Diese Überschreitungen sind aufgrund der moderaten Höhe von 1 bis 2 dB(A) und
des aufgrund des Verkehrslärms ohnehin vorgesehenen baulichen Schallschutzes (ein-
schließlich schalldämmter Lüftungseinrichtungen) vertretbar.

Vorausgesetzt wird, dass die schalldichte Brüstung der Parkpalette mit einer Höhe von 0,8 m
realisiert wird. Die Brüstung ist auch aufgrund des Blendschutzes sinnvoll.

5.6 Grün, Natur und Landschaft

Zur Schaffung bzw. Verbesserung von Naherholungsmöglichkeiten ist die Anlage eines Fuß-
wegenetzes im Plangebiet vorgesehen.

5.6.1 Pflanz- und Erhaltungsbindung

Erhaltungsgebote

Das vorliegende Baum- und Strauchgutachten (Verkehrssicherungsgutachten) kommt zu dem
Ergebnis, dass weite Teile des Baumbestands überaltert und ohne mittelfristige Erhaltungs-
perspektive sind. Teile des Baumbestands mussten bereits im Zuge von Verkehrssicherungs-
maßnahmen entfernt werden. Lediglich eine Rotbuche und ein Spitzahorn im südwestlichen

Teil des Plangebiets werden als standortprägend und erhaltenswürdig eingestuft und deshalb zum Erhalt festgesetzt. Gleiches gilt für die Birken, die im Zufahrtsbereich des Plangebiets liegen. Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist innerhalb von 2 Jahren gleichartiger Ersatz gemäß der Pflanzliste (a) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.

Die Hecken, die sich in den Randbereichen im Süden, Osten und Westen des Plangebiets befinden, wurden detailliert aufgenommen. Diese sollen aus Gründen der Abgrenzung und des Sichtschutzes erhalten und durch ergänzende Pflanzungen verjüngt werden um damit den Erhalt sicherzustellen. Ausgenommen hiervon ist der Fichtenstreifen im Bereich der erhaltenswerten Rotbuche, da der Schädlingsbefall eine Langlebigkeit verhindert. Um eine Eingrünung des Gebietes und die Wahrung des Abstands zur Bestandsbebauung der Nachbarschaft zu gewährleisten, sind an dieser Stelle gleichwertige Neupflanzungen vorzusehen.

Pflanzgebote

Mit dem Ziel das gesamte Regenwasser im Gebiet zurückzuhalten und zu versickern, dient die Fläche nördlich der Parkpalette als Mulde der temporären Regenrückhaltung. An dieser Stelle gilt es, den Randbereich des Gebiets durch Pflanzenarten zu begrünen, die diesen Anforderungen standhalten können. Es sind deshalb für die in der Planzeichnung mit (d) gekennzeichnete Fläche ausschließlich standortgerechte, heimische Arten unter Berücksichtigung der Entwässerungsanlagen vorzusehen.

Der Bebauungsplan sieht vor, dass innerhalb des Geltungsbereichs auf den Quartiersplätzen 6 großkronige, standortgerechte Bäume der 1. Ordnung (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (a) im Anhang) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sind. Auf den übrigen Flächen sind mind. 25 standortgerechte Bäume der 2. und 3. Ordnung (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (b) und (c) im Anhang) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sind. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Anpflanzbindung festsetzt, ist innerhalb von 2 Jahren gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Diese Festlegungen dienen der Sicherung der grünordnerischen Qualitäten und der Sicherung einer zeitnahen Nachpflanzung bei möglichen Verlusten von Gehölzen.

Pflanzliste

(a) Artenauswahl Baumpflanzungen 1. Ordnung (Endhöhen 20-40 m):		
Artnamen	Wissenschaftlicher Name	Pflanzgröße
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	HST, STU min. 18/20 cm, 3xv., m. Db.
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>	HST, STU min. 18/20 cm, 3xv., m. Db.
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	HST, STU min. 18/20 cm, 3xv., m. Db.
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	HST, STU min. 18/20 cm, 3xv., m. Db.
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	HST, STU min. 18/20 cm, 3xv., m. Db.
(b) Artenauswahl Baumpflanzungen 2. Ordnung (Endhöhen 12 m / 15-20 m):		
Artnamen	Wissenschaftlicher Name	Pflanzgröße
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	HST, STU min. 12/14 cm, 3xv., m. Db.
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	HST, STU min. 12/14 cm, 3xv., m. Db.
Holz-Birne	<i>Pyrus communis</i>	HST, STU min. 12/14 cm, 3xv., m. Db.
Windbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>	HST, STU min. 12/14 cm, 3xv., m. Db.
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	HST, STU min. 12/14 cm, 3xv., m. Db.
(c) Artenauswahl Baumpflanzungen 3. Ordnung (Endhöhen 7-12 m / 15 m):		

Artnamen	Wissenschaftlicher Name	Pflanzgröße
Eingrifflicher-Weißdorn	Crataegus monogyna 'Strikta'	HST, STU min. 10/12 cm, 3xv., m. Db.
Wildapfel / Holzapfel	Malus silvestris	HST, STU min. 10/12 cm, 3xv., m. Db.
Traubenkirsche	Prunus padus	HST, STU min. 10/14 cm, 3xv., m. Db.

Die Bäume sind in offenen mindestens 12 m² großen Baumscheiben mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 18 m³ im Plangebiet zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Diese Festsetzungen dienen der Sicherung und langfristigen Entwicklung der Bäume. Für die Begrünungsmaßnahmen wird die Verwendung von standortgerechten Gehölzen (gemäß Pflanzlisten) festgesetzt. Diese Arten bieten im besonderen Maße der heimischen Tierwelt Nahrungsgrundlage und Lebensräume, gewährleisten über die Sicherung der Nahrungskette die Bestandsvielfalt (Biodiversität) und sichern eine klimagerechte Entwicklung des neuen Wohnquartiers.

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

Dachbegrünung

Zur Durchgrünung des Plangebiets und zur Verbesserung der klimatischen Situation wird im allgemeinen Wohngebiet eine Dachbegrünung von Wohngebäuden mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad festgesetzt. Dabei ist ein mindestens 12 cm starker durchwurzelbarer Substrataufbau zu verwenden und die Dachbegrünung fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (50 % Gräser, 50 % Kräuter) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Das anfallende Regenwasser auf diesen Flächen wird über Attika-Flachdachabläufe nach Außen abgeleitet und über außenliegende Regenfallrohre und offene Regenwasserrinnen zu den Versickerungsanlagen geführt. Gebäude mit einer größeren Dachneigung, wie die „Scheune“, sind davon ausgenommen.

Dachflächen von Nebengebäuden, Nebenanlagen und Überdachungen von Stellplätzen sind mit einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dieses wirkt auch für den Wasserhaushalt durch Rückhaltung, Speicherung, Verdunstung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser ausgleichend. Begrünte Dachflächen bilden stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen, die Ersatzlebensräume und Teillebensräume für Tiere wie Insekten und Vogelarten bieten und leisten zudem einen Beitrag zur Vernetzung von Lebensräumen im Stadtgebiet.

Fassadenbegrünung Parkpalette

An der den Wohngebäuden zugewandten Süd- und Ostfassade der Parkpalette sind die Fassadenflächen mit heimischen standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen in einem artgerechten Pflanzabstand zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Damit soll der technische Bau der Parkpalette in das durchgrünte Quartier eingegliedert werden und die Artenvielfalt im Quartier diverser gestaltet werden. Zudem dient die Begrünung als Sicht- und zusätzlicher Blendenschutz für die angrenzenden Wohngebäude.

Private Wege und Stellplatzanlagen

Als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zur Begrenzung der Bodenversiegelung wird die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Aufbauten (z.B. Sickersteine, Rasenliner, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Rasenpflaster) für Wegeflächen und offene Stellplatzanlagen festgesetzt. Dies gilt nicht für die Gemeinschaftsstellplätze und -garagen. Die Flächen, die als regelhafte Hauptzufahrt zur Parkpalette genutzt werden und die Wendeschleife für das Müllfahrzeug dürfen aufgrund der stärkeren Beanspruchung ausnahmsweise

vollversiegelt ausgeführt werden.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von den privaten Flächen (bspw. Dachflächen, Terrassen-, Stellplatz- und Wegeflächen), welches nicht für die Regenwassernutzung verwendet wird oder auf dem Grundstück versickert werden kann, ist im Plangebiet zurückzuhalten (siehe Punkt 5.4.4) und zu versickern.

Fauna

Das Plangebiet weist Lebensraumpotenzial bzw. Nahrungspotenzial für Vögel auf. Weiterhin ist das Vorkommen von Fledermäusen aufgrund vorhandener Habitate nicht auszuschließen. Für die weiteren Artengruppen ist nicht ausreichend Habitatpotenzial vorhanden oder das Gebiet liegt außerhalb der Verbreitungsgrenzen. Für die relevanten und im Plangebiet potenziell vorkommenden Arten der Artengruppe Vögel und Fledermäuse wurde in der Artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse abgeleitet, ob die geplanten Eingriffe relevante Beeinträchtigungen der Arten erwarten lassen. Grundsätzlich wird eine baubiologische Begleitung der artenschutzrechtlichen Belange empfohlen.

Um zudem den Verbotstatbestand der Störung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nicht zu erfüllen, sind für die Außenbeleuchtung im allgemeinen Wohngebiet nur fledermaus- und insektenfreundliche Leuchten (LED-Leuchten mit warm-weißer oder gelber (=bernstein, =amber) Lichtquelle mit Lichttemperatur 3.000 Kelvin und weniger) mit nach unten gerichteter, wenig diffuser Abstrahlung zu verwenden. Grundsätzlich soll die Außenbeleuchtung auf ein zwingend notwendiges, aber verkehrssicheres Maß minimiert werden. Die nächtliche Beleuchtung ist zu minimieren.

Fledermäuse

Das Artkataster des LfU zeigt innerhalb und im Nahbereich des Plangeltungsbereichs kein Vorkommen von Fledermäusen. Bei einer Begehung wurden jedoch Höhlen in den Altbäumen gesichtet, die als Fledermausquartier nutzbar sein könnten. Nach dem aktuellen Planungsstand kann davon ausgegangen werden, dass vorhandene Bäume, die potenziell als Sommer- sowie Winterquartier vom Abendsegler genutzt werden, zukünftig wegfallen. Daher muss ein fachlich geeigneter Ausgleich für die Fledermausquartiere, in Form von vorgezogenen CEF-Maßnahmen, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Lübeck erfolgen. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind 5 Fledermauskästen anzubringen.

Um das Gebiet attraktiver für Fledermäuse zu gestalten, wird zudem die Anpflanzung von insektenfreundlichen Pflanzen und ggf. die Errichtung von fledermausfreundlichen Gebäuden empfohlen. Hierfür können z.B. so genannte Fledermaussteine genutzt werden.

Vögel

Für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Baumhöhlenbrüter (insbesondere für die in den Roten Listen aufgeführten, potenziell vorkommenden Arten Trauerschnäpper, Feldsperling, Grauschnäpper und Star) werden Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Für jeden verlustig gehenden Habitatbaum (Baum mit geeigneter Baumhöhle oder Nische zur Brut) ist daher ein Ausgleich z.B. durch Aufhängen von geeigneten Nistkästen für diese Arten an Bäumen im Plangebiet oder in der näheren Umgebung des Plangebiets anzubringen.

In Bezug auf die Gilde der Gehölzvögel sind für die Gehölzentnahmen Eingriffe außerhalb der Zeit vom 01.03.-30.09. auszuführen. Zur Kompensation ist eine entsprechende Zahl an Gehölzen neu anzupflanzen.

In Bezug auf Vögel offener Standorte/Bodenbrüter sind die Baumaßnahmen außerhalb der Zeit vom 01.03. – 31.07. auszuführen oder bei Baumaßnahmen (z. B. Baufeldfreimachung),

die an den Beginn der Brutzeit angrenzen, geeignete Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen.

5.7 Gestaltung

Im Hinblick auf ein städtebaulich ansprechendes Erscheinungsbild trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen.

Fassaden

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind einheitlich mit Sicht-/Verblendmauerwerk, Werksteinen mit vergleichbarer Oberfläche oder vergleichbaren Tafelmaterialien in Erdfarben oder in Holz auszuführen. Davon abweichend sind andere Materialien zulässig, sofern sie sich auf die untergeordneten Bauteile beschränken und insgesamt nicht mehr als 15 % der Fassade der jeweiligen Gebäudeseite in Anspruch nehmen. Durch diese Festsetzung kann eine harmonische Gestaltung sichergestellt werden, die sich in den bestehenden Kontext einbindet und eine dauerhaft attraktive Erscheinung als Wohnstandort gewährleistet.

Dächer und Solaranlagen

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer der Wohngebäude als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 10 Grad auszuführen und zu begrünen, um durch eine einheitliche Gestaltung ein harmonisches, ruhiges Siedlungsbild zu erhalten. Solaranlagen sind ausschließlich auf den Dachflächen der Wohngebäude anzuordnen. Die Pflicht zur Dachbegrünung der Wohngebäude bleibt unberührt. Im Sinne einer nachhaltigen Energieversorgung sind mindestens ein Drittel der Gesamtdachflächen der Wohngebäude mit Photovoltaikanlagen zu belegen.

5.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dabei dürfen sie eine Größe von jeweils 1,0 m² nicht überschreiten. Freistehende, bewegliche, blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind hingegen unzulässig. Damit soll eine Beeinträchtigung des Siedlungsbildes durch aggressive Werbung verhindert werden. Zudem soll mit der Einschränkung der Größe der Werbeanlagen ein möglicher „Schilderwald“ unterbunden und weiterhin ein Standardmaß an Gestaltungsqualität erhalten werden. Dennoch werden Werbeanlagen nicht generell ausgeschlossen, da den örtlichen Gewerbetreibenden die Möglichkeit der wirkungsvollen Werbung in einem angemessenen Umfang ermöglicht werden soll.

5.9 Hinweise

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

Einsichtnahme in Vorschriften

Die der Satzung zugrundeliegenden DIN-Normen liegen zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann, zur Einsicht bereit.

Grundstücksentwässerung

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Entwässerungskonzept ist zu berücksichtigen (siehe auch Nebenzeichnung 2 der Planzeichnung).

Kampfmittel

Im Plangebiet bestehen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem

Zweiten Weltkrieg. Kampfmittel können dennoch nie gänzlich ausgeschlossen werden.

Bodenverunreinigungen

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

Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

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. Auf die Bestimmungen des § 15 DSchG S-H bei Entdeckung oder Fund von Kulturdenkmälern wird verwiesen.

Natur- und Artenschutz

Bei Baumaßnahmen im Kronen- und Wurzelraumbereich von zu erhaltenden Bäumen und Gehölzbeständen sind die Anforderungen der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07 zu beachten.

In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden, auf den Stock zu setzen, zu fällen bzw. zu roden (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG).

Aus Gründen des Artenschutzes sind Eingriffe in Gehölze und der Abbruch von Gebäuden im Zeitraum vom 01. Dezember bis 28. Februar bzw. außerhalb dieses Zeitraums nur nach Kontrolle auf aktuellen Besatz durch Fledermäuse vorzunehmen.

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung

Der Bebauungsplan beinhaltet ein Neubaupotenzial von insgesamt 139 Wohneinheiten, die sich auf 14 Geschosswohnungsbauten verteilen.

Durch die Schaffung von Planungsrecht für bis zu 139 Wohneinheiten trägt der Bebauungsplan zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs in der Hansestadt Lübeck bei (siehe Punkt 3.5).

Die Größe der Wohn- und Nutzungseinheiten gliedert sich wie folgt:

2 Zimmer	59 WE (43 %)
2,5 Zimmer	30 WE (22 %)
3 Zimmer	20 WE (14 %)
4 Zimmer	20 WE (14 %)
5 Zimmer	10 WE (7 %)
	139 WE

zzgl. Gewerbe	6 NE (davon 1 Gemeinschaftsraum)
---------------	----------------------------------

6.2 Wohnfolgebedarfe

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Größe der Wohneinheiten diverse Zielgruppen, nicht ausschließlich Familien, angesprochen werden. Ziel ist es auch, durch die Realisierung von vornehmlichen Ein- bis Zweizimmerwohnungen Senior:innen aus der Nachbarschaft die Möglichkeit eines Umzugs in eine barrierefreie Wohnung zu ermöglichen. Der Bedarf an Kita- und Grundschulplätzen kann durch die vorhandenen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet gedeckt werden.

Das Planungsgebiet ist dem Einzugsbereich der Gotthard-Kühl-Grund- und Gemeinschaftsschule und Carl-Jacob-Burckhardt-Gymnasium zuzuordnen. Die vorhandenen Kapazitäten an den Schulen im Umfeld können voraussichtlich die entstehenden Bedarfe des geplanten Wohnquartiers decken.

Auch wenn in der Hansestadt Lübeck bisher kein flächenbezogener Richtwert bezüglich der Erforderlichkeit öffentlicher Kinderspielplätze angesetzt wird, soll durch die Neubebauung keine Mehrbelastung der bestehenden, öffentlichen Spielplätze entstehen. Dementsprechend sieht der Bebauungsplan im Zusammenhang mit der Planung eines durchgrünerten Quartiers auch die Anlage von privaten Kinderspielflächen vor. Es besteht gemäß § 8 Abs. 2 LBO zudem die Verpflichtung, für Wohnungsbauvorhaben mit mehr als zehn Wohnungen Spielplätze für Kleinkinder auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Im Quartier wird dieser Nachweis über die Gemeinschaftsanlage geführt. Ein solcher Gemeinschaftsspielplatz ist im Südosten vorgesehen. Weitere kleinere, dezentrale Spielflächen sind in der Freianlagenplanung vorgesehen. Errichtung und Unterhaltung des Spielplatzes liegen in der Zuständigkeit der Grundstücks-Gesellschaft Trave mbH als Bauherrin.

6.3 Sonstige Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen

Die Bedarfe der künftig im Plangebiet wohnenden Kinder und Jugendlichen hinsichtlich eines ausreichenden Angebots an sozialen Infrastruktureinrichtungen und Grünflächen einschließlich Spielplätzen sowie die Berücksichtigung der Bedarfe im Bebauungsplan werden im vorangehenden Kapitel dargelegt. Darüber hinaus hat der Bebauungsplan keine weiteren unmittelbaren Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen.

6.4 Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrlichen Auswirkungen der Umnutzung des Plangebiets werden als gering eingeschätzt. Insgesamt wird für die Ziel- und Quellverkehre aus dem neuen Wohngebiet ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 289 Kfz/24h auf den umliegenden Straßen prognostiziert, wobei in der maximalen Spitzenstunde zwischen 17:00 und 18:00 Uhr 29 Kfz zu erwarten sind. Diese können gemäß Verkehrsuntersuchung problemlos und leistungsfähig in das bestehende Straßenverkehrssystem eingebunden werden.

6.5 Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur

Energie- und Trinkwasserversorgung

Es kann an die Anschlussleitungen für die Trinkwasser-, Gas und Stromversorgung in der Schönböckener Straße angeschlossen werden. Zusätzlich wird eine Netzstation an der Zufahrt innerhalb des Gebiets, in der Nähe der offenen Stellplätze, vorgesehen.

Löschwasserversorgung

Anlagen zur Löschwasserbereitstellungen, vorzugsweise in Form von Hydranten, sind im Bereich der Schönböckener Straße vorhanden. Innerhalb des Plangebiets ist ein zusätzlicher Hydrant vorgesehen.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Es ergeben sich zusätzliche Bedarfe an Ver- und Entsorgungsanlagen bezogen auf das Sielnetz und Leitungen. Diese werden durch die Bauherrin erstellt und sofern erforderlich nach der Fertigstellung an die Entsorgungsbetriebe übertragen. Es gilt der Regenwassererlass mit Ziel Verdunstung und Versickerung. Für das Plangebiet wurde ein wasserwirtschaftliches Konzept erstellt. Die Beseitigung des Oberflächenwassers erfolgt autark auf dem Grundstück. Bei Umsetzung der geplanten Maßnahmen kann das Regenwasser vollumfänglich im Plangebiet zurückgehalten und versickert werden.

Fernwärme

Es wurde eine Vereinbarung zwischen der Bauherrin und den Stadtwerken getroffen, einen Anschluss an das Fernwärmenetz durch Neubau einer Fernwärmeleitung zur Versorgung des Quartiers mit geplanten 145 Wohn- und Nutzungseinheiten zu errichten. Aus kommunaler Sicht ist die durch dieses Bauvorhaben geplante Verlegung der Fernwärme in die Schönböckener Straße ebenfalls vorteilhaft. Sie bietet auch anderen Hausbesitzer:innen die Möglichkeit, sich an die Fernwärme anzuschließen und damit ihre Häuser perspektivisch klimaneutral zu beheizen. Mit Hinblick auf die verpflichtende Umsetzung des kommunalen Wärmeplans ist die gelieferte Fernwärme bis spätestens 2040 CO₂ neutral.

6.6 Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft

Da es sich bei der Planung um die Wiedernutzbarmachung eines bebauten Innenbereichs handelt, sind keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten. Aufgrund der schlechten Erhaltungsperspektiven für den Baumbestand muss ein Großteil der vorhandenen Bäume gefällt werden. Innerhalb des Plangebiets werden hierfür Ersatzpflanzungen festgesetzt und werden nach Maßgabe der Artenschutzuntersuchung auch Ersatzmaßnahmen für potenziell entfallende Habitate festgesetzt.

6.7 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

Anhand der Untersuchungsergebnisse der Potenzialanalyse wurde festgestellt, ob die Umsetzung des B- Plans 04.12.00 – Schönböckener Straße 55 – gegen Verbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstoßen kann, bzw. inwieweit Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden. Die Vorschriften des Artenschutzes finden sich in den §§ 44 und 45 BNatSchG. Die gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Verbotstatbestände (Kurzdarstellung) wurden berücksichtigt:

- Verbot, Tiere zu töten, zu verletzen oder zu fangen (Tötungsverbot)
- Verbot, Tiere während bestimmter Zeiten zu stören (Störungsverbot)
- Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Schädigungsverbot)

Für die relevanten und im Plangebiet potenziell vorkommenden Arten der Artengruppe Vögel und Fledermäuse wurde abgeleitet, ob die geplanten Eingriffe relevante Beeinträchtigungen der Arten erwarten lassen. Die Verbotstatbestände § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG sind bei einer Rodung der Bäume mit Baumhöhlen gegeben. Daher muss ein fachlich geeigneter Ausgleich für die Fledermausquartiere, in Form von vorgezogenen CEF-Maßnahmen, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Lübeck erfolgen. Um den Verbotstatbestand der Störung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nicht zu erfüllen, werden Insektenfreundliche, nach unten strahlende Lampen verwendet und die nächtliche Lichtmenge reduziert (siehe Punkt 0).

Bei Einhaltung der unter „Vögel“ (siehe Punkt 0) aufgeführten Maßnahmen erfolgen voraussichtlich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf die Artengruppe Vögel.

6.8 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Für eine klimaverträgliche Stadtentwicklung ist es notwendig bereits bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Klimaschutzkriterien zu berücksichtigen. Neben dem Ziel der CO₂-Vermeidung kann damit gleichzeitig auf wahrscheinliche klimatische Entwicklungen frühzeitig reagiert werden (Anpassung). Folgende Klimaschutzkriterien sind zu bewerten:

- Verkehrsreduzierende Lage (gute ÖPNV-Anbindung, Rad- und Fußwegenetz),
- Verkehrsvermeidung durch nahe Infrastruktur (Schule, KiTa, Nahversorgung, Naherholung),
- Wärmeversorgungspotentiale (Wärmenetze, Geothermie, Solarthermie, etc.),
- Stadtklimatische Verhältnisse,
- Gefährdung gegenüber Starkregen,
- Flächenrecycling, Flächenaufwertung,
- Besitzverhältnisse.

Integrierte Lage

Das Wohngebiet befindet sich in einem bestehenden Siedlungsbereich und schließt damit an vorhandene Infrastrukturen (Nahversorgung, Kita, Schule) an und kann kurzfristig erschlossen werden. Der Standort ist durch eine Bushaltestelle an den ÖPNV angebunden und das Stadtzentrum der Hansestadt Lübeck ist sehr gut erreichbar. Mit der Schaffung von Wohnraum kann die Abwanderung von Wohnungssuchenden in das Umland verhindert und ein barrierefreies Angebot für Senior:innen in der Nachbarschaft geschaffen werden.

Energetische Optimierung

Die Gebäude lassen eine Nutzung thermischer Solaranlagen oder Photovoltaik zu. Mindestens ein Drittel der Gesamtdachfläche wird mit Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von ca. 300 kWp realisiert belegt. Um den Erstellungsaufwand zu minimieren, werden die Gebäude ohne Unterkellerung errichtet. Das Quartier wird an das Fernwärmenetz durch Neubau einer Fernwärmeleitung in den Stadtteil angeschlossen, welches bis 2040 CO₂-neutral sein wird. Damit ist Fernwärme eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Lösung.

Kleinklima

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung, die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Ausrichtung der Gebäude reduzieren eine Aufheizung des Quartiers. Mit der Beschränkung der Gebäudehöhe und der festgesetzten Bauweise in Form von freistehenden, kompakten Mehrfamilienhäusern mit Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl von 0,40 wird die Entstehung von Strömungshindernissen vermieden. Die Vorgaben zur GRZ, die Vorgaben zur Dachbegrünung und die Abgrenzung der Baufelder stellen einen hohen Grün- und Freiflächenanteil sicher, der sich positiv auf das Kleinklima auswirkt.

6.9 Sonstige Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, welches die verkehrlichen Auswirkungen sowie die Auswirkung aus den gewerblichen Nutzungen ermittelt hat. Der Bebauungsplan setzt Maßnahmen zum Lärmschutz fest, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind.

7 Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

7.1 Bodenordnung

Für die Umsetzung des Bebauungsplans wird die Eintragung einer Vereinigungsbaulast geprüft. Aufgrund der differenzierten Eigentums- und Pachtverhältnisse sowie der Zuschnitt der

Flur- und Grundstücke kann eine Vereinigungsbaulast erforderlich werden. Eines der Wohngebäude (Haus 06) wird über mehrere Flurstücke errichtet.

8 Finanzielle Auswirkungen

Der Hansestadt Lübeck entstehen keine unmittelbaren Kosten durch die Planaufstellung.

9 Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

9.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 01.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes 04.12.00 – Schönböckener Straße 55 – sowie die Eckpunkte für die städtebaulich-hochbauliche Mehrfachbeauftragung mit landschaftsplanerischem Vertiefungsteil beschlossen. Die Anmerkungen der städtischen Bereiche sind in die Begründung zum Aufstellungsbeschluss sowie in die in der Auslobung formulierten Ziele und rahmensetzenden Parameter eingeflossen.

Durch die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines Wohngebietes im Bebauungsplan 04.12.00 kann aus der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altersheim“ des geltenden Flächennutzungsplanes nicht entwickelt werden, sodass der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst wird.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 26.09.2022 bis einschließlich 21.10.2022 durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung über die Planungen und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangzeit bestand zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Ergänzend hat die Grundstücks-Gesellschaft Trave mbH am 30.09.2022 eine Informationsveranstaltung im Plangebiet abgehalten, an der ca. 40 Bürger:innen teilnahmen und Gelegenheit zu Anregungen und Erörterung hatten. Die Anregungen aus der Informationsveranstaltung sind ebenfalls in den Bericht zur Prüfung und Abwägung eingegangen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Informationsveranstaltung der Bauherrin wurden folgende wesentliche Anregungen zur Planung vorgebracht:

- Klarstellung, dass die Pflegebedarfsplanung 2017-2030 (April 2020) des städtischen Bereichs Soziale Sicherung die Aufgabe des Pflegeheims empfohlen und die Bürgerschaft 2015 die Schließung beschlossen hatte, die 2018 erfolgte.
- Prüfung Erhalt der randlichen Eingrünung
- Prüfung Erhalt rückwärtiger Gartenzugänge zu den Nachbargrundstücken
- Prüfung der Lage der Kinderspielflächen
- Prüfung Fußwegeverbindung nach Süden
- Prüfung Erhalt Bäume und Gehölze
- Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts, u.a. mit schadstoffarmen Mobilitätsformen
- Einhaltung Abstand zu Bestandsgebäuden in der Nachbarschaft

Es wurden keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung geäußert. Das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung kann dem Auswertungsbericht entnommen werden.

Kinder- und Jugendlichenbeteiligung

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 gemäß § 47 f GO konnte verzichtet werden, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch die Bauleitplanung nicht in besonderem Maße berührt werden. Darüber hinaus sind die für ein Wohngebiet zu berücksichtigenden Belange von Kindern und Jugendlichen frühzeitig ermittelt und in die Planung eingestellt worden sind (siehe Punkt 6.3). Die konkrete gestalterische Ausformung von Spielplätzen, die Gegenstand der Beteiligung von Kindern und Jugendlichen sein könnte, entzieht sich der Bebauungsplanung und ist nachfolgenden Planungen der öffentlichen Hand oder des jeweiligen Bauherrn vorbehalten.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 26.09.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme in der Zeit vom 26.09.2022 bis zum 21.10.2022 aufgefordert.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gingen verschiedene Äußerungen und Erörterungen zum Bebauungsplan ein. In den eingegangenen Stellungnahmen wurden insbesondere die nachfolgend aufgeführten Anregungen vorgebracht:

- Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass für den Umgang mit Niederschlagswasser und möglichem Starkregenereignissen Lösungen aufgezeigt werden müssen. Diese werden in Abstimmungen zwischen dem entsprechenden Gutachter und den genannten Dienststellen erörtert und im Entwässerungsgutachten beschrieben.
- Des Weiteren merkt die Untere Wasserbehörde an, dass das Lübecker Kanalnetz bereits überlastet ist. Diese Anregung wird berücksichtigt und in die Gespräche zum erforderlichen Maßnahmenkatalog zwischen EBL und UWB aufgenommen.
- Der Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz der Hansestadt Lübeck, untere Naturschutzbehörde trägt insbesondere Hinweise und Anregungen zum Erhalt der verbleibenden Bäume, zur Erstellung einer Faunistischen Potenzialanalyse mit Fokus auf Fledermausquartiere und Vogelnistplätze, die Verwendung von insektenfreundlichen Pflanzarten und zur Erstellung eines Entwässerungskonzepts vor. Zudem weist der Bereich auf die klimafreundliche Energiegewinnung, Optimierung der Wohnungsgrößen, die Verwendung nachhaltiger Rohstoffe und die Notwendigkeit eines Mobilitätskonzeptes hin. Die Hinweise werden aufgenommen und die entsprechenden gutachterlichen Stellungnahmen erarbeitet. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingeflossen.
- Von Seiten des Bereichs Stadtgrün und Verkehr wird um detailliertere Unterlagen bzgl. öffentlicher Flächen gebeten und Anregungen zur inneren und äußeren Erschließung, Stellplätzen, der Netzstation und Kinderspielplätzen gemacht. Diese Anregungen werden im weiteren Verfahren geprüft, entsprechende Gutachten erstellt und teilweise in den Bebauungsplan übernommen.
- Die Feuerwehr formuliert Brandschutztechnische Anforderungen an die Planung. Diese werden in der Planung berücksichtigt und in Teilen als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.
- Die Verkehrsplanung der Hansestadt Lübeck bittet um ein Leistungsfähigkeitsnachweise im Mobilitätskonzept. Dies wurde berücksichtigt.

- Die Jugendhilfeplanung der Hansestadt Lübeck weist auf das Betreuungsangebot in der Nachbarschaft hin. Es sind keine weiteren Kitas im Gebiet nachzuweisen.
- Seitens der Entsorgungsbetriebe wurde um entwässerungstechnische Berechnungen und Planunterlagen bzgl. Niederschlagwasser gebeten und Hinweise zur Schmutzwasser- und Abfallentsorgung benannt. Die Hinweise wurden berücksichtigt und in die weitere Planung aufgenommen.
- Der Bereich Stadtverkehr Lübeck merkt redaktionelle Hinweise zur Kurzbegründung an. Die weiteren Hinweise befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs.
- Der Kampfmittelräumdienst des Landeskriminalamts Schleswig-Holstein wird darauf hingewiesen, dass das Ergebnis einer entsprechenden Untersuchung bereits vorliegt.
- Von Seiten der Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Lübeck und Umgebung (AGU) wird um Ersatz der abgängigen Obstbäume gebeten. Der Hinweis wird geprüft und Pflanzlisten in den Bebauungsplan übernommen.

9.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 06. Dezember 2021 (GVOBl. S. 1422)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301, 302, 486), zuletzt geändert am 06. Dezember 2022 (GVOBl. S. 1002)

9.3 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Bewertung des Gehölzbestandes (Büro für Baumbegutachtung & -bewertung, Lübeck, Stand: 25.06.2018)
- Kampfmittel, (Kampfmittelräumdienst, Felde, 13.03.2020)
- Bodengutachten (Ingenieurbüro Reinberg, Lübeck, Stand: 19.10.2020)
- Schadstoffhebung Alten- und Pflegeheim (CT Ingenieures. mbH, Wenzendorf, Stand: 26.11.2020)
- Bewertung des Gehölzbestandes (Büro für Baumbegutachtung & -bewertung, Lübeck, Stand: 19.10.2021)
- Verkehrsuntersuchung (ARGUSstudio, Hamburg, Stand: 03.11.2022)
- Mobilitätskonzept (ARGUSstudio, Hamburg, Stand: 18.11.2022)
- Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse (UAG Umweltplanung und -audit GmbH, Kiel, Stand: 24.05.2023)
- Erklärung zur Energieversorgung (Trave mbH mit technotherm GmbH, Lübeck, Stand: 25.05.2023)

- Lärmtechnische Untersuchung (Ingenieurbüro Bergann Anhaus, Hamburg, Stand: 30.06.2023)
- Entwässerungskonzept (technotherm GmbH, Lübeck, Stand: 03.07.2023)

Lübeck, 30.10.2023

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

in Zusammenarbeit mit dem Büro clausen-seggelke stadtplaner

Anlagen



Stand Wettbewerb



Stand 30.10.2023