



► Nr. VO/2024/13065  
öffentlich

Lübeck, 29.02.2024

## Vorlage -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:  
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Petra Engert (E-Mail: [petra.engert@luebeck.de](mailto:petra.engert@luebeck.de) Telefon: 122-6115)

## Bebauungsplan 05.50.00 - Schwartauer Landstraße /Müritzweg - Auslegungsbeschluss

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
11.03.2024	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
18.03.2024	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt den Auswertungsbericht der bisher zum Bebauungsplan 05.50.00 – Schwartauer Landstraße / Müritzweg - durchgeführten Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) zur Kenntnis.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes 05.50.00 – Schwartauer Landstraße / Müritzweg - sowie die zugehörige Begründung werden in den vorliegenden Fassungen (Anlagen 2 und 5) gebilligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung sind gemäß § 4a Abs. 4 BauGB öffentlich auszulegen und zusätzlich 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.

5. Die vertraglich zu vereinbarenden Eckpunkte (siehe Anlage 6) werden gebilligt und durch einen städtebaulichen Vertrag zeitlich vor Satzungsbeschluss gesichert.
6. 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, erfolgt anstelle der eingeschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB.

**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

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. 6.5.3).

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

**Begründung:**

Siehe Anlage 5

**Anlagen:**

Anlage 1: Auswertungsbericht zu den bisher durchgeführten Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Anlage 2: Bebauungsplan 05.50.00, Entwurf zur öffentlichen Auslegung (Planoriginal)

Anlage 3: Teil A - Planzeichnung mit Legende (verkleinerter Planauszug im DIN-A3-Format)

Anlage 4: Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)

Anlage 5: Begründung zum Bebauungsplan 05.50.00, Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Anlage 6: Eckpunkte zum städtebaulichen Vertrag (Maßnahmenvertrag)

Senatorin Joanna Hagen

**Bebauungsplan 05.50.00 – Schwartauer Landstraße / Müritzweg –**

Bericht zur Prüfung, Abwägung und Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen  
Stand 14.02.2024

**Vorbemerkung:**

Der vorliegende Prüf- und Abwägungsbericht gliedert sich in zwei Teile.

**Teil A:** Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

**Teil B:** Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbarkommunen  
gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Originale der Stellungnahmen können bei Bedarf im Bereich Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden.

Hansestadt Lübeck, Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung  
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro:  
Planungsbüro Ostholstein

## Teil A: Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Vorbemerkung: Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 08.05.2023 bis einschließlich 02.06.2023 mittels Aushang im Foyer des Fachbereichs Planen und Bauen der Hansestadt Lübeck durchgeführt. Zudem standen die Unterlagen in diesem Zeitraum auf der Homepage der Hansestadt Lübeck zur Einsicht und zum Download bereit. Es ging während der Beteiligungsfrist eine schriftliche Stellungnahme mit Anregungen zum städtebaulichen Entwurf ein, die im Folgenden ausgewertet wird.

Inhalt der Stellungnahmen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<b>Nr. 1 Bürger 1 mit Schreiben vom 29.05.2023</b>		
1.1 <u>Beeinträchtigung anliegender PV-Anlagen durch Beschattung</u> Ich habe Bedenken, dass meine Photovoltaik Anlage (6,5 KWp) auf dem Dach die geplante Jahreskapazität durch die Beschattung der Neubauten nicht mehr erreicht. Ich bitte Sie, den Einwand zu überprüfen. In Anlage erhalten Sie eine komplette Beschreibung der Anlage und die Unterlagen des Planungsbüros; welches die Größe der Anlage geplant hat.	Durch die Vorhabenträgerin wurde eine Vereinbarung mit dem Nachbarn geschlossen, durch die alle Bedenken ausgeräumt werden konnten.	berücksichtigt

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

Vorbemerkung: Im Rahmen der Behördenbeteiligung (08.05. – 02.06.2023) nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden insgesamt 61 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 6 anerkannte Naturschutzverbände beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Es sind insgesamt 24 Stellungnahmen abgegeben worden.

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

1. Hansestadt Lübeck – Bereich Feuerwehr (Schreiben vom 11.05.2023)
2. Hansestadt Lübeck – Bereich Schule und Sport (Schreiben vom 09.05.2023 und vom 14.02.2024)
3. Landeskriminalamt Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 23.05.2023)
4. Hansestadt Lübeck – Bereich Archäologie und Denkmalpflege – Denkmalpflege (Schreiben vom 08.05.2023)
5. Hansestadt Lübeck – Bereich Archäologie und Denkmalpflege – Archäologie (Schreiben vom 01.06.2023)
6. Hansestadt Lübeck – Umwelt- Natur- und Verbraucherschutz – Abfallbehörde (Schreiben vom 15.05.2023 und 02.06.2023)
7. Hansestadt Lübeck – Bereich Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 02.06.2023)
8. Hansestadt Lübeck – Bereich Umwelt- Natur- und Verbraucherschutz - Untere Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 02.06.2023)
9. Hansestadt Lübeck – Bereich Umwelt- Natur- und Verbraucherschutz - Untere Wasserbehörde (Schreiben vom 02.06.2023)
10. Hansestadt Lübeck – Bereich Umwelt- Natur- und Verbraucherschutz - Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 02.06.2023)
11. Hansestadt Lübeck – Entsorgungsbetriebe (Schreiben vom 02.06.2023)
12. Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 11.05.2023)
13. TenneT TSO GmbH – Netzbetreiber öffentliche Stromversorgung (Schreiben vom 05.05.2023)
14. Stadtwerke Lübeck GmbH - Mobilitätsplanung (Schreiben vom 01.06.2023)
15. DB Netz AG, Regionalbereich Nord - Deutsche Bahn AG (Schreiben vom 01.06.2023)
16. Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Lübeck und Umgebung (AGU) (Schreiben vom 06.05.2023)
17. GasLINE (Schreiben vom 08.05.2023)

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

- Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung - Untere Forstbehörde (Schreiben vom 11.05.2023)

- Hansestadt Lübeck – Bereich Gesundheitsamt (Schreiben vom 12.05.2023)
- Polizeidirektion Lübeck, Sachgebiet 1.3 (Schreiben vom 15.05.2023)
- Gemeinde Ratekau (Schreiben vom 09.05.2023)
- Industrie- und Handelskammer Lübeck (Schreiben vom 01.06.2023)
- Amt Schönberger Land – Gemeinde Dassow (Schreiben vom 17.05.2023)
- Amt Schönberger Land – Gemeinde Selmsdorf (Schreiben vom 22.05.2023)

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.

- Hansestadt Lübeck – Frauenbüro
- Hansestadt Lübeck – Haushalt und Steuerung
- Hansestadt Lübeck – Wirtschaft und Liegenschaften
- Hansestadt Lübeck – Soziale Sicherung - Wohnungsbauförderung
- Hansestadt Lübeck – SeniorInnen Einrichtungen
- Hansestadt Lübeck – Fachbereichsdienste - Jugendhilfe
- Hansestadt Lübeck – Familienhilfen/ Jugendamt
- Hansestadt Lübeck – Welterbe-Koordinatorin
- Hansestadt Lübeck – untere Bauaufsicht
- Stadtwerke Lübeck GmbH – Planung und Steuerung
- Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Hamburg / Schwerin
- Gasunie Deutschland Services GmbH
- Handwerkskammer Lübeck
- Handelsverband Nord - Bisher Einzelhandelsverband Nord
- Landesamt für Umwelt (LfU) Standort Lübeck, Abt. 7 Technischer Umweltschutz
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein Katasteramt Lübeck
- Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Abteilung IV 6 Landesplanung und ländliche Räume
- Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, Abteilung IV 5 Bauen und Wohnen
- Schleswig-Holstein Netz AG
- Leitungsauskunft (Stadtrandgebiete sonst Stadtwerke)
- Seniorenbeirat
- Stadtverkehr Lübeck GmbH
- TraveNetz GmbH
- Örtliches Leitungsnetz Strom

- Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
- Vodafone GmbH
- Stadt Bad Schwartau
- Gemeinde Stockelsdorf
- Amt Schönberg Land - Gemeinden: Lüdersdorf
- Arbeitsgemeinschaft der nach § 29 BNatSchG beteiligten Naturschutzverbände AG 29
- Beirat für Menschen mit Behinderung Lübeck
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V. (Landesverband)
- Landesnaturschutzverband LNV Schleswig-Holstein
- Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Schleswig-Holstein e. V.
- Maxim Loboda - Vertreter der Jugend - Jugendhilfeausschuss Hansestadt Lübeck
- Stadtbeauftragter für Naturschutz/ Beirat für Naturschutz
- Stadtschülersprecher – Beteiligung Kinder und Jugendliche

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<b>Nr. 1 Hansestadt Lübeck – Bereich Feuerwehr (Schreiben vom 11.05.2023)</b>		
<p>1.1 <u>Keine Bedenken – Hinweise zur Prüfung innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens</u></p> <p>Aus der Sicht der Brandschutzdienststelle der Feuerwehr Lübeck bestehen zum vorliegenden Bebauungsplan aufgrund der vorhandenen brandschutztechnischen Infrastruktur des hier zu bewertenden Grundstückes keine Bedenken.</p> <p>Die brandschutztechnischen Belange für das hier geplante Alten- und Pflegeheim werden im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens durch ein aussagekräftiges Brandschutzkonzept beschrieben und bewertet und durch einen Prüfingenieur für Brandschutz unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle geprüft.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
<b>Nr. 2 Hansestadt Lübeck – Bereich Schule und Sport (Schreiben vom 09.05.2023 und vom 14.02.2024)</b>		
<p>2.1 <u>Keine Bedenken bei Umsetzung eines Pflegeheimes</u></p> <p>Derzeit bestehen aus Sicht des Bereiches Schule und Sport im Hinblick auf die Schulraumkapazitäten keine Bedenken gegen das im Betreff genannte Vorhaben.</p> <p>Das im Betreff genannte Plangebiet soll die Neubebauung eines Pflegeheimes ermöglichen, um dem Bedarf an Pflegeheimplätzen nachzugehen. Gemäß den Ausführungen könne durch dieses Planungsziel davon ausgegangen werden, dass keine weiteren Wohnfolgebedarfe in Form von Grundschulplatzbedarfen entstehen.</p>	Es wird richtiggestellt, dass gemäß B-Plan auch Wohnungsbau zulässig ist. (Aktuell wird die Umsetzung eines Pflegeheimes verfolgt.)	Richtigstellung
<p>2.2 <u>Information bei geplanter Wohnbebauung erforderlich</u></p> <p>Sofern statt dem Pflegeheim mit Pflegeplätzen neue Wohneinheiten geschaffen werden, durch die weitere Wohnfolgebedarfe in Form von Grundschulplatzbedarfen entstehen, bittet der Bereich Schule und Sport um eine umgehende Information zu der geplanten Anzahl an neuen Wohneinheiten. Erst auf Grundlage dieser Rückmeldung</p>	Die Planung sieht zurzeit die Errichtung eines Pflegeheimes vor. Am 14.02.2023 wurde aufgrund der geplanten Bruttogeschossfläche eine mögliche Anzahl von 64 Wohneinheiten zurückgemeldet (1 WE / 80 m <sup>2</sup> BGF).	berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>können die Auswirkungen auf den Schulraumbedarf an der zuständigen Schule Tremser Teich ermittelt werden.</p>		
<p>2.3 <u>Keine Bedenken / Nachtrag vom 14.02.2024</u>  Derzeit bestehen aus Sicht des Bereiches Schule und Sport im Hinblick auf die Schulraumkapazitäten keine Bedenken gegen das im Betreff genannte Vorhaben.  Das im Betreff genannte Plangebiet liegt im Zuständigkeitsbereich der Schule Tremser Teich, Am Behnckenhof 37, 23554 Lübeck. Ohne das im Betreff genannte Plangebiet liegt die prognostizierte Zahl der einzuschulenden Schülerinnen pro Schuljahrgang an der Schule Tremser Teich zwischen 59 und 72, womit Schulraum für insgesamt 3 Klassenzüge erforderlich ist.  Das im Betreff genannte Plangebiet soll die Neubebauung eines Pflegeheimes ermöglichen, um dem Bedarf an Pflegeheimplätzen nachzugehen.  Sofern keine Nutzung als Altenpflegeheim erfolgt, wäre es in dem geplanten Gebäude gemäß der Ausführungen vom 14.02.2024 aufgrund der aktuellen Bruttogeschossfläche möglich, bis zu 64 Wohneinheiten zu schaffen. Durch die Schaffung von 64 zusätzlichen Wohneinheiten werden je Jahrgang ca. 2,9 zusätzliche Schülerinnen erwartet (Berechnungsformel: 250 Wohneinheiten x 2,8 Einwohner pro Wohneinheit x 1,6 % Schülerinnen pro Jahrgang). Sofern diese 2,9 zusätzlichen Schülerinnen an der zuständigen Schule Tremser Teich beschult werden, liegt die prognostizierte Zahl der einzuschulenden Schülerinnen pro Schuljahrgang zwischen 62 und 75, womit weiterhin Schulraum für insgesamt 3 Klassenzüge erforderlich wäre. Eine Beschulung der 2,9 zusätzlichen Schülerinnen pro Schuljahrgang wäre an der zuständigen Schule Tremser Teich somit möglich.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Wohnfolgebedarfe in Form von Grundschulplatzbedarfen entstehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<b>Nr. 3 Landeskriminalamt Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 23.05.2023)</b>		
<p>3.1 <u>Überprüfung Kampfmittelbelastung</u>  in der o. a. Gemeinde/Stadt sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.  Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde bereits berücksichtigt.  Es wird auf die Begründung (Stand: 29.03.2023, S. 7) verwiesen:  <i>„Gemäß Schreiben des Kampfmittelräumdienstes vom 08.03.2022 sind im Plangebiet keine Kampfmittel zu erwarten. Die Gültigkeit dieser Auskunft ist auf einen Zeitraum von fünf Jahren befristet.“</i></p>	berücksichtigt
<b>Nr. 4 Hansestadt Lübeck – Bereich Archäologie und Denkmalpflege – Denkmalpflege (Schreiben vom 08.05.2023)</b>		
<p>4.1 <u>Keine Baudenkmale im unmittelbaren Umfeld betroffen</u>  Im betreffenden Planungsbereich sowie ferner im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine erkannten Baudenkmale gemäß §2 DSchG SH.  Aus baudenkmalfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber der Aufstellung des Betreffs genannten Bebauungsplans.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
<b>Nr. 5 Hansestadt Lübeck – Bereich Archäologie und Denkmalpflege – Archäologie (Schreiben vom 01.06.2023)</b>		
<p>5.1 <u>Keine Bedenken – Mit archäologisch relevanten Befunden ist zu rechnen</u>  Grundsätzlich haben wir keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans, weisen jedoch schon jetzt auf folgende denkmalrechtliche Situation hin:  Das Planungsgebiet befindet sich in einem Areal, in welchem aufgrund der topografischen Situation und bekannter</p>	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Hinweise auf der Planzeichnung werden wie folgt abgeändert: „Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann das Vorkommen von archäologischen Boden- oder Kulturdenkmälern nicht ausgeschlossen werden. Vor Bodeneingriffen ist daher die untere Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie und Denkmalpflege, rechtzeitig, spätestens jedoch 14 Tage vorher,	berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Fundstellen aus der Vorgeschichte, dem Mittelalter und der frühen Neuzeit in der näheren Umgebung bei allen Bodeneingriffen mit archäologisch relevanten Befunden zu rechnen ist.</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 zur Dokumentation und Bergung zu unterbrechen. § 15 DSchG S-H: <i>Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.</i></p> <p>Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.</p> <p>Der Bereich Archäologie und Denkmalpflege ist möglichst rechtzeitig, spätestens jedoch 14 Tage vorher, unter Nennung der ausführenden Baufirma (mit Kontaktdaten des Bauleiters) über den Beginn der Erdarbeiten zu informieren. Mitteilungen sind schriftlich oder telefonisch an die Abteilung Archäologie, Meesenring 8, 23566 Lübeck, Tel.: (0451) 122-7155 oder per Mail an <a href="mailto:archaeologie@luebeck.de">archaeologie@luebeck.de</a> zu richten.</p>	<p>unter Nennung der ausführenden Baufirma (mit Kontaktdaten des Bauleiters) über den Beginn der Erdarbeiten zu informieren. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 15 Denkmalschutzgesetz. Demnach sind bei der Auffindung von frühgeschichtlichen Funden oder sonstigen Kulturdenkmalen die Erdarbeiten einzustellen und die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.“</p> <p>Die Seite 10 der Begründung wird aktualisiert.</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<b>Nr. 6 Hansestadt Lübeck – Bereich Umwelt- Natur- und Verbraucherschutz - Abfallbehörde (Schreiben vom 15.05.2023 und 02.06.2023)</b>		
<p>6.1 <u>Hinweise zur Abfallentsorgung</u></p> <p>Grundsätzlich sind Abfälle, die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallen, gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz und den nach diesem Gesetz erlassenen Rechtsverordnungen zu entsorgen.</p> <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. Sie werden zur Kenntnis genommen und sind im Planvollzug zu beachten.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<b>Nr. 7 Hansestadt Lübeck – Bereich Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 02.06.2023)</b>		
<p>7.1 <u>Redaktionelle Anpassung</u></p> <p>a. In der Begründung unter Pkt. 2.5 steht versehentlich „...Nr. 57 – 79...“</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr empfiehlt, den Zahlendreher zu korrigieren.</li> </ul>	<p>Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p>7.2 <u>Baumstandorte</u></p> <p>b. Im städtebaulichen Konzept sind die Bäume nicht mit ihrer endgültigen Kronengröße dargestellt, wie bereits in unserer Stellungnahme vom 01.08.2022 gefordert.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert für den nächsten Verfahrensschritt die Ergänzung, dass nachrichtlich die Standorte der Straßenbäume mit ihrer Kronengröße im ausgewachsenen Zustand eingezeichnet werden.</li> <li>➤ Die privaten Bäume auf der Seite der Schwartauer Landstraße sind so festzusetzen, dass sie zwischen den Straßenbäumen, also auf Lücke, angeordnet werden.</li> </ul>	<p>Die Bäume im städtebaulichen Konzept werden angepasst. Die Straßenbäume sind entsprechend der Vermessung nachrichtlich in die Straßenverkehrsflächen eingezeichnet.</p> <p>Es wird auf die Festsetzung Nr. 6.2 verwiesen (vgl. insb. letzter Satz): „Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind an den Außenkanten mit mindestens 1,0 m hohen Hecken aus heimischen Laubgehölzen einzugrünen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (b)). Bei</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p> <p>berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p><i>mehr als 4 Stellplätzen ist die Stellplatzanlage darüber hinaus durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 5 Stellplätze ein standortgerechter Baum der 1. oder 2. Ordnung in einer mindestens 12,0 m<sup>2</sup> großen Baumscheibe und mit einem mindestens 18,0 m<sup>3</sup> durchwurzelbaren Substratvolumen in einem gleichmäßigen Baumraster im Bereich der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (a)). In begründeten Einzelfällen darf die Baumscheibe ausnahmsweise bis auf eine Flächengröße von 10 m<sup>2</sup> und das Substratvolumen bis auf 15 m<sup>3</sup> reduziert werden. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen ist innerhalb von 2 Jahren gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die Baumscheiben sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.</i></p> <p><u>Die Bäume entlang der Schwartauer Landstraße sind in einem Abstand zur Grundstücksgrenze von höchstens 2,0 m zwischen den Kronenraum der vorhandenen Straßebäume zu pflanzen.“</u></p>	
<p>7.3 <u>Keine Zustimmung der Erschließung</u></p> <p>c. Das nunmehr dargestellte städtebauliche Konzept und der B-Plan-Entwurf gehen von einer Erschließung über die Schwartauer Landstraße und den Müritzweg aus. Bereits mit der Stellungnahme vom 01.08.2022 des hiesigen Bereichs ist dieser Variante – die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch von 4 entfallenden Parkplätzen ausging - nicht zugestimmt worden.</p> <p>➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr erklärt, dass dieses Erschließungskonzept keine Zustimmung findet, weil nunmehr mindestens 7 öffentliche Parkplätze und Bäume hierfür entfallen müssen (dies auch vor dem Hintergrund der Möglichkeiten, die unter Punkt f) dieser Stellungnahme aufgeführt sind). Die Aussage, dass in der Schwartauer Landstraße wenig</p>	<p>An der Erschließungsvariante wird aus den folgenden Gründen festgehalten.</p> <p>Durch diese Erschließung entfällt eine der bestehenden Zufahrten von der Schwartauer Landstraße, wodurch die Übersichtlichkeit (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs) an der Schwartauer Landstraße – auch im Hinblick auf den geplanten Radschnellweg – erhöht wird.</p> <p>Durch die zweite Zufahrt über den Müritzweg in den rückwärtigen Grundstücksbereich kann die Flächenversiegelung erheblich sowie die Schallbelastung im Plangebiet minimiert werden. Eine weitere Versiegelung durch Feuerwehraufstellflächen kann ausgeschlossen werden, da der zweite Rettungsweg über die an den Enden der Gebäuderiegel angebauten außenliegenden Fluchttreppen für die zum Teil stark mobilitätseingeschränkten Bewohner:innen</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>genutzte Parkbuchten vorhanden sind, wird von der Straßenverkehrsbehörde nicht bestätigt. Vielmehr sind abends und an den Wochenenden durch Pkw und auch Sattelzüge fast vollständig belegte Parkbuchten zu beobachten. Die Tatsache, dass die Schwartauer Landstraße zukünftig als Radschnellweg ausgebaut werden soll, wird zur Folge haben, dass ein Fahrstreifen entfallen wird, der bisher teilweise auch als zusätzliche Parkmöglichkeit diente.</p>	<p>des Pflegeheims erfolgt. Somit stehen jedem Bereich zwei unabhängig voneinander funktionierende bauliche Rettungswege zur Verfügung und weitere Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge o. ä. werden nicht benötigt. Zudem wird die Freiraumqualität für die südorientierten Pflegezimmer im südlichen Gebäudeflügel erhöht. Anstelle einer Zufahrtstraße für Fahrzeuge kann ein begrünter Aufenthalts- und Bewegungsbereich für Bewohner und Mitarbeiter mit Stauden, Hecken und Sträuchern vor den Pflegezimmern angelegt werden.</p> <p>Die beiden Zufahrten vom Müritzweg erfordern eine Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche. Der Entfall eines Baumes am Müritzweg wird durch (Straßen-)Baumpflanzungen ausgeglichen. Die Auswirkungen durch den Entfall von maximal acht öffentlichen Parkplätzen von zurzeit insgesamt 56 Parkplätzen (14 %) am Müritzweg sind als gering zu beurteilen, da auch beidseitig der Schwartauer Landstraße zahlreiche, wenig genutzte Parkbuchten vorhanden sind, so dass im Gebiet mit keinem höheren Parkdruck gerechnet werden muss. Die Umgebung ist größtenteils durch Einfamilienhäuser geprägt, hier wird auf dem eigenen privaten Grundstück geparkt. Die angrenzende Mehrfamilienhausbebauung hat einen Stellplatzschlüssel von 0,7 St/WE und orientiert sich dabei an die Richtzahlentabelle der LBO SH. Der Stellplatznachweis wurde entsprechend auf Sammelstellplatzanlagen sowie in den Tiefgaragen erbracht. Die Mehrfamilienhausbebauung an der Schwartauer Landstraße 41 – 73 (ungerade Nrn.) wurde zum großen Teil mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus errichtet.</p> <p>Durch den Wegfall der Parkmöglichkeit auf der Schwartauer Landstraße durch den geplanten Radschnellweg wird der Parkdruck auf die zurzeit wenig genutzten Parkbuchten entlang der Schwartauer Landstraße erhöht. Auch da in diesem Bereich vor allem abends und am Wochenende Sattelzüge parken. Dieser Parkdruck entsteht durch den geplanten</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Im Zuge von Überfahrtsgenehmigungen müssen zu fällende Straßenbäume zunächst durch Straßenbäume ausgeglichen werden. Hier (siehe Begründung, Pkt. 5.3.1) soll der eine Straßenbaum durch vier private Bäume kompensiert werden. Das widerspricht der hier bekannten Vorgehensweise.</li> <li>➤ Bei diesem B-Plan-Entwurf und dem dazugehörigen städtebaulichen Konzept müsste der Rückbau der zweiten vorhandenen Überfahrt von der Schwartauer Landstraße dargestellt werden.</li> </ul>	<p>Radschnellweg und wird nicht durch die Planung des Bebauungsplanes 05.50.00 verursacht. Die wegfallenden Parkplätze im Müritzweg sind bereits heute nicht durch Sattelzüge genutzt und auch nicht für Sattelzüge nutzbar. Zudem trägt der geplante Radschnellweg zu einer Verschiebung der Prioritäten vom Kfz-gerechtem Ausbau hin zu einer Gleichberechtigung der Verkehrsträger bei. Dies hat letztlich auch Auswirkungen auf die Art und die Anzahl an erforderlichen Parkplätzen. Daher wird davon ausgegangen, dass mehr Bewohner durch die Entwicklungen den Umweltverbund, wie z. B. Rad und Bus, nutzen und der Bedarf an Parkplätzen abnimmt. Insbesondere wird durch die Reduzierung der Überfahrten zur Schwartauer Landstraße die Sicherheit der Radfahrer und Fußgänger erhöht.</p> <p>Die Stellungnahme wird im Planvollzug berücksichtigt. In der Überfahrtsgenehmigung zum Bauantrag werden Standort und Qualität des Straßenbaumes geregelt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Der Rückbau der zweiten vorhandenen Zufahrt wird durch die Festsetzung nur eines Einfahrtbereiches an der Schwartauer Landstraße verdeutlicht. Auch im städtebaulichen Konzept und im Freiflächenplan ist dargestellt, dass die zweite Einfahrt nicht mehr im Zuge einer Bauantragstellung genutzt werden kann.</p>	<p>berücksichtigen</p> <p>berücksichtigt</p>
<p>7.4 <u>Schleppkurvennachweis für Lieferverkehr</u></p> <p>d. Im städtebaulichen Konzept sind die Schleppkurven für das Feuerwehrfahrzeug eingezeichnet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr bittet – wie bereits in der Stellungnahme vom 01.08.2022 formuliert um einen Schleppkurvennachweis, dass auch der reguläre Lieferverkehr die Zufahrten aus seiner</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Es wird ein Lageplan mit Schleppkurvennachweis für den Lieferverkehr ergänzt.</p>	<p>berücksichtigt</p>





Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>7.8 <u>Hinweis zur Abfallentsorgung</u>  h. Unter Pkt. 5.4.5 der Begründung wird die Abfallentsorgung thematisiert.  ➤ Die Straßenverkehrsbehörde macht vorsorglich darauf aufmerksam, dass im Falle von Unterflurbehältern deren Entsorgung auf dem privaten Grundstück gewährleistet sein muss.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Vorhabenträgerin sieht zurzeit aber keine Unterflurbehälter bei der Planung vor.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>Nr. 8 Hansestadt Lübeck – Bereich Umwelt- Natur- und Verbraucherschutz - Untere Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 02.06.2023)</b></p>		
<p>8.1 <u>Keine Bedenken – Verzicht auf Kennzeichnung von Altlasten</u>  Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Anmerkungen zum bzw. Erforderlichkeiten den § 5 des Maßnahmenvertrags zu ändern.  Auf eine Kennzeichnung als Altlast kann verzichtet werden, da mit den Maßnahmen (§ 5) davon auszugehen ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf eine Kennzeichnung der Altlasten im Plangebiet wird weiterhin verzichtet.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p><b>Nr. 9 Hansestadt Lübeck – Bereich Umwelt- Natur- und Verbraucherschutz - Untere Wasserbehörde (Schreiben vom 02.06.2023)</b></p>		
<p>9.1 <u>Ggf. Berücksichtigung der AwSV</u>  Sollten im Bereich der gewerblichen Wirtschaft oder im Bereich öffentlicher Einrichtungen Erdwärmesonden und -kollektoren, Solarkollektoren und Kälteanlagen, in denen wassergefährdende Stoffe verwendet werden, geplant werden, so sind die wasserrechtlichen Anforderungen gemäß § 35 AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017) einzuhalten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Planvollzug berücksichtigt.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>9.2 <u>Hinweise zum Umgang mit Grundwasser</u>  Erlaubnispflichtig sind folgende Benutzungen:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Planvollzug berücksichtigt.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ eine Bauwasserhaltung, also das Abpumpen und damit Absenken von Grundwasser zur Trockenlegung der Baugrube und Einleiten des geförderten Wassers in das Grundwasser oder im Ausnahmefall in ein oberirdisches Gewässer. Für Grundwasserabsenkungen während der Bauphase sind spätestens acht Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde schriftlich die wasserrechtlichen Erlaubnisse einzuholen.</li> <li>➤ Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist beim Entnehmen von Grundwasser &gt; 5.000 m<sup>3</sup> pro Jahr eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls nötig. Dadurch verlängert sich ggf. die Antragsbearbeitung entsprechend.</li> <li>➤ dass durch Baukörper oder Baugrubenumschließungen verursachte zeitweise oder andauernde Aufstauen, Umleiten und Absenken von Grundwasser</li> <li>➤ das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Baukörper oder Baustoffe, z.B. Hochdruckinjektionen, Bohrpfähle, Fundamente, Gebäude im Grundwasser).</li> </ul>		
<p>9.3 <u>Geothermie</u>  Erdwärmennutzungsanlagen dürfen nicht auf Altlasten, altlastverdächtigen Flächen bzw. nur nach Prüfung des Einzelfalls errichtet werden.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zurzeit wird davon ausgegangen, dass das Gebäude an das Fernwärmenetz angeschlossen wird.	Kenntnisnahme
<p>9.4 <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</p>	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Dachflächen werden an eine Boxen-Rigolen-Versickerung angeschlossen. Entsprechend notwendige Bauanpassungen werden im Rahmen des Planvollzugs berücksichtigt.	berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
feuchte Böden bzw. Bauen in der gesättigten Zone vorgenommen werden, z. B. Bauen mit weißer Wanne		
<p>9.5 <u>Maßnahmen für eine verbesserte Wasserhaushaltsbilanz</u></p> <p>Bei der Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz nach A- RW 1 zeigt sich, dass die Maßnahmen des B-Plans zur Regenwasserbewirtschaftung dem Fall 3 zugeordnet werden. Das bedeutet, dass der Wasserhaushalt dadurch extrem geschädigt wird, was zu vermeiden ist, da dies die allgemeine Sorgfaltspflicht nach § 5 Absatz 1 Punkt 3 WHG verletzt. Demnach gilt es die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten. Es ist daher notwendig, dass der wasserwirtschaftliche Begleitplan sich als erstes mit dem natürlichen Wasserhaushalt und dem A-RW 1 auseinandersetzt und daraus die notwendigen technischen Lösungen zum klimaangepassten Bauen ableitet. Die Wasserhaushaltsbilanz zeigt, dass zu wenig Niederschlagswasser verdunstet und zu viel versickert wird. Die geplanten Gründächer sind bereits eine geeignete Maßnahme zur Verdunstung. Andere Maßnahmen wären z. B. die Erhöhung des Grünflächenanteils durch Pflanzungen von Büschen und Bäumen, Baumrigolen, Tiefbeete, bepflanzte Mulden, und Fassadenbegrünung erreicht werden.</p>	<p>Die Wasserhaushaltsbilanzierung wurde überarbeitet und die Bestandssituation mit der Planung verglichen. Der Bestand kommt dabei in Fall 3. Durch die Maßnahmen (Dachbegrünung, Boxen-Rigolen-System) kommt die Planung in den Fall 2. Durch diese Verbesserung des Wasserhaushalts ist die geringe Abweichung zu der Zielvorgabe des A-RW 1 (Fall 1) in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde akzeptabel.</p>	berücksichtigt
<p>9.6 <u>Notwasserweg</u></p> <p>Im wasserwirtschaftlichen Begleitplan ist keine Betrachtung der Notwasserwege vorhanden. Dies dient im Bebauungsplan zur Vermeidung von Schäden durch Starkregenereignisse. Diese sollten entsprechend in einem Plan mit entsprechender Fließrichtung ausgewiesen und textlich beschrieben werden.</p>	<p>Die Betrachtung der Notwasserwege wird im Planvollzug durchgeführt. Es ist davon auszugehen, dass die Summe der befestigten Flächen im Vergleich zwischen Neubau und Bestand ähnlich oder sogar verringert ist und somit kein deutlich erhöhter Abfluss bei Starkregenereignissen auf diesem Grundstück entsteht. Daher ist es, in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde, akzeptabel, dass diese in dem wasserwirtschaftlichen Begleitplan noch nicht betrachtet wurden.</p> <p>Im städtebaulichen Vertrag wird die Vorhabenträgerin verpflichtet, bei der Planung und Umsetzung des Vorhabens</p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	sicherzustellen, dass mögliche Schäden der umliegenden Bebauung durch Starkregenereignisse ausgeschlossen sind bzw. durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen werden.	
<p>9.7 <u>Hinweis zur Antragsstellung</u> Hinweis: Für Versickerungen ist ein Antrag auf eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.</p>	Der Hinweis wird im Planvollzug berücksichtigt.	berücksichtigen
<p><b>Nr. 10 Hansestadt Lübeck – Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 02.06.2023)</b></p>		
<p>10.1 <u>I. Landschaftsplanerische Stellungnahme</u> Der Geltungsbereich des o.g. B-Planes befindet sich derzeit innerhalb der rechtskräftigen B-Plangebiete der B-Pläne 05.36.00 und 05.47.00 der Hansestadt Lübeck, sowie im Siedlungskontext des Stadtteils St. Lorenz Nord. Die Flächen sind bereits durch überwiegend gewerbliche Bebauung geprägt. Die Innenbereichsflächen werden im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt, da die Voraussetzungen dafür erfüllt sind. Aus Sicht der Landschaftsplanung bestehen zum Verfahrensstand nach § 4 (1) BauGB, des o.g. B-Plans, keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die folgend aufgeführten Hinweise berücksichtigt werden. Die geplante Bebauung dient der Wiedernutzbarmachung bereits in Anspruch genommener und versiegelter Flächen, was ausdrücklich befürwortet wird.</p>	Die ausdrückliche Befürwortung der Planung durch die uNB wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
<p>10.2 <u>Zeichnerische Festsetzung von Anpflanzungen</u> Die in der Stellungnahme der uNB vom 05.08.2023 geforderten Gehölzpflanzungen, zur Wiederherstellung der Allee an der Schwartauer Landstraße, wurden im derzeitigen Entwurf berücksichtigt. Im weiteren Verfahren sind jedoch ent-</p>	Es wird auf die Festsetzung Nr. 6.2 verwiesen (vgl. insb. letzter Satz): „Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind an den Außenkanten mit mindestens 1,0 m hohen Hecken aus heimischen Laubgehölzen einzugrünen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (b)). Bei mehr als 4 Stellplätzen ist die Stellplatzanlage	teilweise berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>sprechende zeichnerische Festsetzungen für „anzupflanzende Bäume“ gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB zu berücksichtigen, um die geplante Vervollständigung der Allee und das Entwicklungsziel, den Alleecharakter als eigenständiges Gestaltungselement der Schwartauer Landstraße zu fördern, an dieser Stelle konkret bewerten zu können. Die Leit- und Gliederungsfunktionen bilden, gerade auch mit Blick auf die Fortführung in der Schwartauer Allee, wichtige und prägende Elemente für das Stadtbild von Lübeck.</p> <p>Eine Abstimmung zur Umsetzung ist mit den Bereichen Stadtgrün und Verkehr sowie der unteren Naturschutzbehörde anzustreben.</p>	<p><i>darüber hinaus durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 5 Stellplätze ein standortgerechter Baum der 1. oder 2. Ordnung in einer mindestens 12,0 m<sup>2</sup> großen Baumscheibe und mit einem mindestens 18,0 m<sup>3</sup> durchwurzelbaren Substratvolumen in einem gleichmäßigen Baumraster im Bereich der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (a)). In begründeten Einzelfällen darf die Baumscheibe ausnahmsweise bis auf eine Flächengröße von 10 m<sup>2</sup> und das Substratvolumen bis auf 15 m<sup>3</sup> reduziert werden. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen ist innerhalb von 2 Jahren gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die Baumscheiben sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.</i></p> <p><u>Die Bäume entlang der Schwartauer Landstraße sind in einem Abstand zur Grundstücksgrenze von höchstens 2,0 m zwischen den Kronenraum der vorhandenen Straßebäume zu pflanzen.</u></p> <p>Auf eine entsprechende zeichnerische Festsetzung wird verzichtet. Es wurde ein Freiflächenplan erstellt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Dieser wird Anlage zum städtebaulichen Vertrag.</p>	
<p>10.3 <u>II. Eingriff in die Natur</u></p> <p>Gemäß den Ausführungen unter Punkt 1.3 der Begründung, ist die Prüfung der baurechtlichen Eingriffsregelung sowie die Umweltprüfung für das geplante Bauvorhaben nicht anzuwenden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>10.4 <u>Erläuterung der zu rodenden Bäume</u></p> <p>Der bestehende Baumbestand wurde unter Punkt 2.2 der Begründung aufgenommen, eine gutachterliche Ausführung ist nicht vorhanden. Die Rodung der Bäume, die in der Planzeichnung als „künftig fortfallende Bäume“ dargestellt ist, ist zum derzeitigen Planungsstand nicht nachvollziehbar und entsprechend zu erläutern.</p>	<p>Bau- und anlagebedingt entfallen durch die Planung drei Bäume auf dem privaten Grundstück. Da diese aufgrund ihrer Art bzw. Größe nicht dem Schutz der Baumschutzsatzung der HL unterliegen (siehe Begründung Kapitel 2.2 Vegetationsbestand) wurde auf eine gutachterliche Ausführung verzichtet. Es wurde ein Freiraumplan erstellt, der</p>	<p>berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>Baumneupflanzungen vorsieht, unter anderem drei großkronige Bäume (Festsetzung Nr. 6.3). Außerdem entfällt durch die geplante Erschließungssituation ein Straßenbaum am Müritzweg, der als Straßenbaum an einem anderen Standort ausgeglichen wird.</p>	
<p>10.5 <u>Überprüfung der Baumstandorte</u> Die Festsetzung von „anzupflanzenden Bäumen“ gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB wird befürwortet, jedoch sind die berücksichtigten Standorte zwischen der südlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie, innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO, im Vorentwurf der Planzeichnung, zu klein bemessen. Sollten bei den Pflanzungen wie festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung 7.3) großkronige Laubbäume, mit einem potentiellen Kronenhabitus von 7 m bis 10 m berücksichtigt werden, sind Alternativstandorte innerhalb des WA zu prüfen.</p>	<p>Im Bereich der vorgesehenen Baumpflanzungen an der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze der Freiraumplanung werden anstelle von Bäumen Strauch- und Heckenpflanzungen vorgesehen. Die rückwärtige Freifläche zwischen der Neubebauung und der westlichen Grundstücksgrenze kann als Alternativstandort für drei großkronige Laubbäume dienen. Die Hecken- und Baumpflanzungen werden als textliche Festsetzungen vorgenommen (Nr. 6.1 und 6.3). Auf eine zeichnerische Festsetzung wird verzichtet. Der erarbeitete und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Freiraumplan wird Anlage zum städtebaulichen Vertrag.</p>	berücksichtigt
<p>10.6 <u>Darstellung der Bestandsbäume</u> In diesem Zusammenhang sind Bestandsbäume und anzupflanzende Bäume mit ihrem zu erwartenden Kronendurchmesser + 1,50 m darzustellen.</p>	<p>Der städtebauliche Entwurf wird entsprechend angepasst. Auf der Planzeichnung sind die bestehenden Straßenbäume wie üblich entsprechend der Vermessung nachrichtlich dargestellt.</p>	teilweise berücksichtigt
<p>10.7 <u>Widerspruch Festsetzung und Pflanzliste</u> Zudem widersprechen die textlichen Festsetzungen 7.2 und 7.3 - mittel- bis großkronig - der „Pflanzliste (a)“ - kleinkronig - im Anhang des Vorentwurfes.</p>	<p>Die Planunterlagen werden klarstellend angepasst.</p>	berücksichtigt
<p>10.8 <u>Fehlende Berücksichtigung Lageplan in Planzeichnung</u> Im weiteren Bezug auf die geplante Bepflanzung des Geltungsbereiches, wurden in der Anlage zur Begründung - Lageplan Feuerwehrzufahrten -, Baum- und Gehölzpflanzungen dargestellt, welche im Vorentwurf der Planzeichnung keine adäquate Berücksichtigung finden, dies ist zu erläutern.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt, der Sachverhalt wird erläutert: Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan. Das landschaftsplanerische Konzept ist somit erst im Rahmen der Umsetzung zu konkretisieren. Für die Planung eines Pflegeheims wurde ein Freiflächenplan entwickelt, der Anlage zum städtebaulichen Vertrag wird.</p>	berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>10.9 <u>Zeichnerische Darstellung von Anpflanzungen</u> Die Flächen, welche über die textliche Festsetzung 7.1 mit einer Pflanzbindung berücksichtigt werden sollen, sind in der Planzeichnung als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festzusetzen, um eine qualifizierte Einschätzung zum geplanten Standort geben zu können.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Aufgrund einer besseren Lesbarkeit der Planzeichnung wird auf eine zeichnerische Festsetzung zusätzlich zur textlichen Festsetzung verzichtet. Zudem werden die geplanten Anpflanzungen im Freiflächenplan, der Anlage zum städtebaulichen Vertrag wird, zeichnerisch dargestellt.</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>
<p>10.10 <u>Zeichnerische Darstellung zur Erhaltung von Bepflanzungen</u> Darüber hinaus ist die bestehende Pflanzung im Westen des Geltungsbereiches als „Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festzusetzen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p>10.11 <u>III. Artenschutz- Keine Bedenken</u> Aufgrund der Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Stellungnahme (BBS-Umwelt 14.09.2022) bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegen die Planung. Unter Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung des Tötens von Tieren bei der Räumung von Gehölz- oder Nebengebäuden sind keine Konflikte mit dem Artenschutz zu erwarten. Zur Vermeidung von Tötungen ist vor den Fäll- oder Abrissarbeiten eine Überprüfung, ob sich Brutvögel in Gehölzen oder Nebengebäuden befinden, erforderlich. Bei Brutbetrieb in betroffenen Gehölzen ist deren Entfernung nur zwischen 1. Oktober bis Ende Februar zulässig.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Planvollzug beachtet. Auf der Planzeichnung wird ein entsprechender Hinweis ergänzt.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p>10.12 <u>Keine Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten</u> Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>10.13 <u>IV. Anpassung an den Klimawandel</u> Aus Sicht der Klimaanpassung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Umsetzung der Planungen des</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>o. g. B-Planes. Die Überprüfung des Wasserhaushaltes gemäß A-RW 1 und die daraus resultierende Regenbewirtschaftung wurden im Rahmen des Wasserwirtschaftlichen Begleitplanes (Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, Stand: 19.01.2023) dargelegt. Maßnahmen wurden erläutert und entsprechend berücksichtigt.</p>		
<p>10.14 <u>V. Klimaschutz</u>  Die Erstellung eines Energiekonzeptes wird begrüßt. Zu beachten ist den Energiestandard „Effizienzhaus 55“ oder besser zu erstellen.</p> <p>Photovoltaikanlagen sind auf allen geeigneten Dachflächen, die extensiv- oder unbegrünt sind, zu errichten.</p> <p>Weiterhin ist auf die Verwendung nachhaltiger Baumaterialien zu achten. Baumaterialien sollten aus nachwachsenden oder recycelten Rohstoffen bestehen. Zudem ist auf Rückbaufähigkeit/Recyclingfähigkeit zu achten („Cradle to cradle“)</p> <p>Nachhaltige Mobilität, insbesondere der Besucher:innen sollte durch hochwertige Fahrradabstellanlagen und Ladestationen für Elektromobilität gefördert werden.</p>	<p>Der Hinweis zur Kenntnis genommen und im Planvollzug beachtet. Es werden dazu Regelungen im städtebaulichen Vertrag vor dem Satzungsbeschluss getroffen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt, siehe Festsetzung 8.1.</p> <p>Die Hinweise können nicht über Festsetzungen im B-Plan geregelt werden. Sie werden zur Kenntnis genommen und sind im Planvollzug zu beachten.</p> <p>Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant. Sie werden zur Kenntnis genommen und sind im Planvollzug zu beachten. Eine geschlossene Fahrradabstellanlage wurde eingeplant, siehe Freiflächenplan. Die Einrichtung von Ladestationen wird durch das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz vorgeschrieben. Die LBO SH regelt in ihrer Vollzugsbekanntmachung die Qualität von Fahrradabstellanlagen.</p>	<p>berücksichtigt</p> <p>berücksichtigt</p> <p>berücksichtigen</p> <p>berücksichtigen</p>
<p>10.15 <u>VI. Immissionsschutz</u>  Unter 3.4 der Begründung wird angeführt, dass der Lärmaktionsplan der Hansestadt Lübeck 2018/2019 keine Aussagen zu dem Plangebiet und seiner direkten Umgebung trifft. Die Schwartauer Landstraße ist aber gemäß des aktuellen Lärmaktionsplans 2018/2019 als ein Lärmschwerpunkt der</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Begründung wird angepasst.</p>	<p>berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>dritten Priorität eingeordnet. Hier bittet der Immissionschutz um eine entsprechende Ergänzung in der Begründung.</p> <p>Laut 5.5 der Begründung wird für den vorliegenden Bebauungsplan im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Von Seiten des Immissionsschutzes kann daher erst eine weitergehende Stellungnahme abgegeben werden, wenn die schalltechnische Untersuchung vorliegt.</p>	<p>Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet (Lärmkontor GmbH, 25.05.2023) und mit dem Immissionschutz abgestimmt. Die Ergebnisse werden in die Planung eingearbeitet. Die Begründung wird ergänzt.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p>10.16 <u>VII. Gesundheitlicher Umweltschutz</u> Hinweise zur Trinkwasserinstallation Die Errichtung oder Inbetriebnahme der Wasserversorgungsanlage ist dem Bereich UNV, gesundheitlicher Umweltschutz so früh wie möglich gemäß Trinkwasserverordnung anzuzeigen. Auf Anforderung kann beim Bereich UNV ein Anzeigeformular zugestellt werden. Technische Pläne über die geplante Trinkwasserinstallation (Strangschema, Grundrisspläne) legen sie bitte dem Bereich UNV vor.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Planvollzug beachtet.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p><b>Nr. 11 Hansestadt Lübeck – Entsorgungsbetriebe (Schreiben vom 02.06.2023)</b></p>		
<p>11.1 <u>Niederschlagswasser</u> Das Grundstück hat einen RW-Hausanschluss DN 250 gem. Hausanschlusskarte zur Schwartauer Landstraße hin (siehe Anhang).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>11.2 <u>Notwasserwege</u> Das Konzept zur Notentwässerung fehlt und ist nachzureichen in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde (UWB). In dem Zusammenhang sollte nach Absprache mindestens ein Längsschnitt bzw. Querprofil erstellt werden,</p>	<p>Die Betrachtung der Notwasserwege wird im Planvollzug durchgeführt. Es ist davon auszugehen, dass die Summe der befestigten Flächen im Vergleich zwischen Neubau und Bestand ähnlich oder sogar verringert ist und somit kein deutlich erhöhter Abfluss bei Starkregenereignissen auf diesem Grundstück entsteht. Daher ist es, in Abstimmung der unteren Wasserbehörde, akzeptabel, dass diese in dem</p>	<p>berücksichtigen</p>

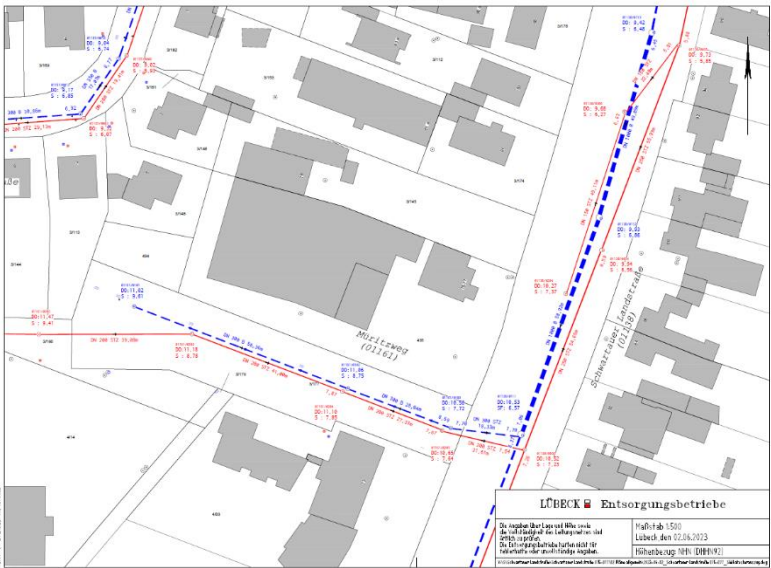
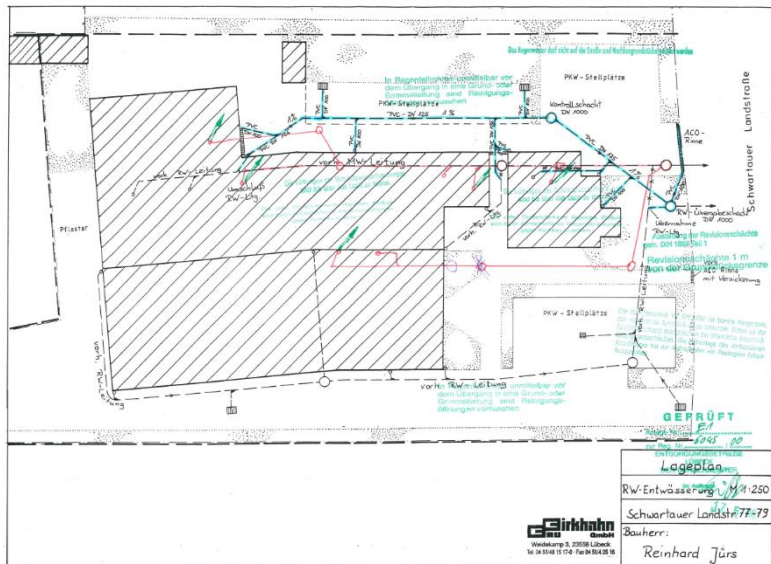
Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>um den Verlauf der Notwasserwege in Verbindung mit den Erdgeschosshöhen darzustellen.</p>	<p>wasserwirtschaftlichen Begleitplan (WBP) noch nicht betrachtet wurden. Im städtebaulichen Vertrag wird die Vorhabenträgerin verpflichtet, bei der Planung und Umsetzung des Vorhabens sicherzustellen, dass mögliche Schäden der umliegenden Bebauung durch Starkregenereignisse ausgeschlossen sind bzw. durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen werden.</p>	
<p><b>11.3 <u>Überflutungsnachweis</u></b> Der Überflutungsnachweis wurde für die Rigolen für ein 30-jährliches Ereignis berechnet. Eine Darstellung des zusätzlich erforderlichen Rückhaltevolumens fehlt und ist nachzureichen. Für die Mulden wurde kein Überflutungsnachweis erbracht. Dies ist zu ergänzen.  Ziel des Vorhabens ist die Errichtung einer kritischen Infrastruktur (Pflegeheim). Der Großteil der Regeneinzugsflächen besteht aus Dachflächen. Es wird daher angeraten die Überflutungsprüfung gem. DIN 1986-100 für ein 100-jährliches Ereignis nachzuweisen.</p>	<p>Der WBP wird ergänzt: Die zusätzlich anfallenden Wassermengen wurden für die Dachfläche in der Auslegung der Boxen-Rigole berücksichtigt. Für die befestigten Verkehrsflächen wurden die notwendigen Rückhalteräume berechnet und im Lageplan dargestellt. Ein Überflutungsnachweis für die Parkplatzflächen wurde durchgeführt.  Dem Rat, aufgrund der Errichtung einer kritischen Infrastruktur die Überflutungsprüfung für ein 100-jährliches Ereignis nachzuweisen, wurde nicht gefolgt. Gemäß hierzu erfolgter Abstimmung zwischen unterer Wasserbehörde, EBL und Gutachter, wurde der Überflutungsnachweis für ein 30-jähriges Ereignis gerechnet.</p>	<p>berücksichtigt  nicht berücksichtigt</p>
<p><b>11.4 <u>Klarstellung Widerspruch in Zahlenangaben</u></b> Der WBP (Lageplan) nennt eine Gesamtgrundstücksfläche von 4020 m<sup>2</sup>. In der Begründung, Plan E01.1 sind 4139,4m<sup>2</sup> angegeben. Bei der Berechnung zur Wasserhaushaltsbilanz ist eine Fläche von 0,42 ha angegeben. Dieser Widerspruch ist zu klären.</p>	<p>Die Fläche des WA wurde nochmal geprüft. Es handelt sich um eine Fläche von 4.138 m<sup>2</sup>. Die Unterlagen werden entsprechend angepasst.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p><b>11.5 <u>Kein Anschluss an öffentlichen RW-Kanal</u></b> Für das Bauvorhaben ist nach den vorgelegten Unterlagen kein Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal geplant. Der vorhandene RW-Hausanschluss muss mit Übergabeschacht an der Grundstücksgrenze erhalten/gesichert</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Planvollzug beachtet.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>werden. Ansonsten müsste bei einem späteren Anschlusswunsch ein kostenpflichtiger Zweitanschluss hergestellt werden.</p>		
<p>11.6 <u>Maßnahmen zur Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz</u></p> <p>Die Berechnung der Wasserhaushaltsbilanz ergibt eine Einstufung in Fall 3. Daraus resultierende Maßnahmen zur Verbesserung sind nicht beschrieben. Dies sollte in Abstimmung mit der UWB nachgeholt werden. Eine Möglichkeit zur Erhöhung der Verdunstungsleistung könnten Mulden- Rigolen statt Rigolen sein. Die Mulde könnte auch eine zusätzliche Fläche für den Überflutungsschutz sein.</p>	<p>Die Wasserhaushaltsbilanzierung wurde überarbeitet und die Bestandssituation mit der Planung verglichen. Der Bestand kommt dabei in Fall 3. Durch die Maßnahmen (Dachbegrünung, Boxen-Rigolen-System) kommt die Planung in den Fall 2. Durch diese Verbesserung des Wasserhaushalts ist die geringe Abweichung zu der Zielvorgabe des A-RW 1 (Fall 1) in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde akzeptabel.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p>11.7 <u>Schmutzwasserentsorgung (Begründung, Kap. 5.4.2)</u></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass eine Schmutzwasserhausanschlussleitung (DN 125) bereits vorhanden ist (siehe Lageplan in der Anlage). Eine Nutzung der bestehenden Hausanschlussleitungen wird empfohlen. Sofern ein neuer SW-Hausanschluss benötigt wird, wäre dieser als kostenpflichtiger Zweitanschluss herzustellen.</p> <p>Die Schmutzwasserplanung liegt aktuell noch nicht vor. Von den EBL kann daher keine Stellungnahme dazu abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der späteren Objektplanung ein separater Entwässerungsantrag bei den Entsorgungsbetrieben zu stellen ist. Eine frühzeitige Beteiligung in der weiteren Planung ist erforderlich.</p>	<p>Nach aktuellem Stand der Planung ist vorgesehen, die bestehenden Hausanschlussleitungen zu nutzen. Im Rahmen des Bauantrages wird eine entsprechende Prüfung und Planung vorgelegt.</p>	<p>berücksichtigen</p>

### Inhalt der Stellungnahme

### Prüfung und Abwägung

### Ergebnis



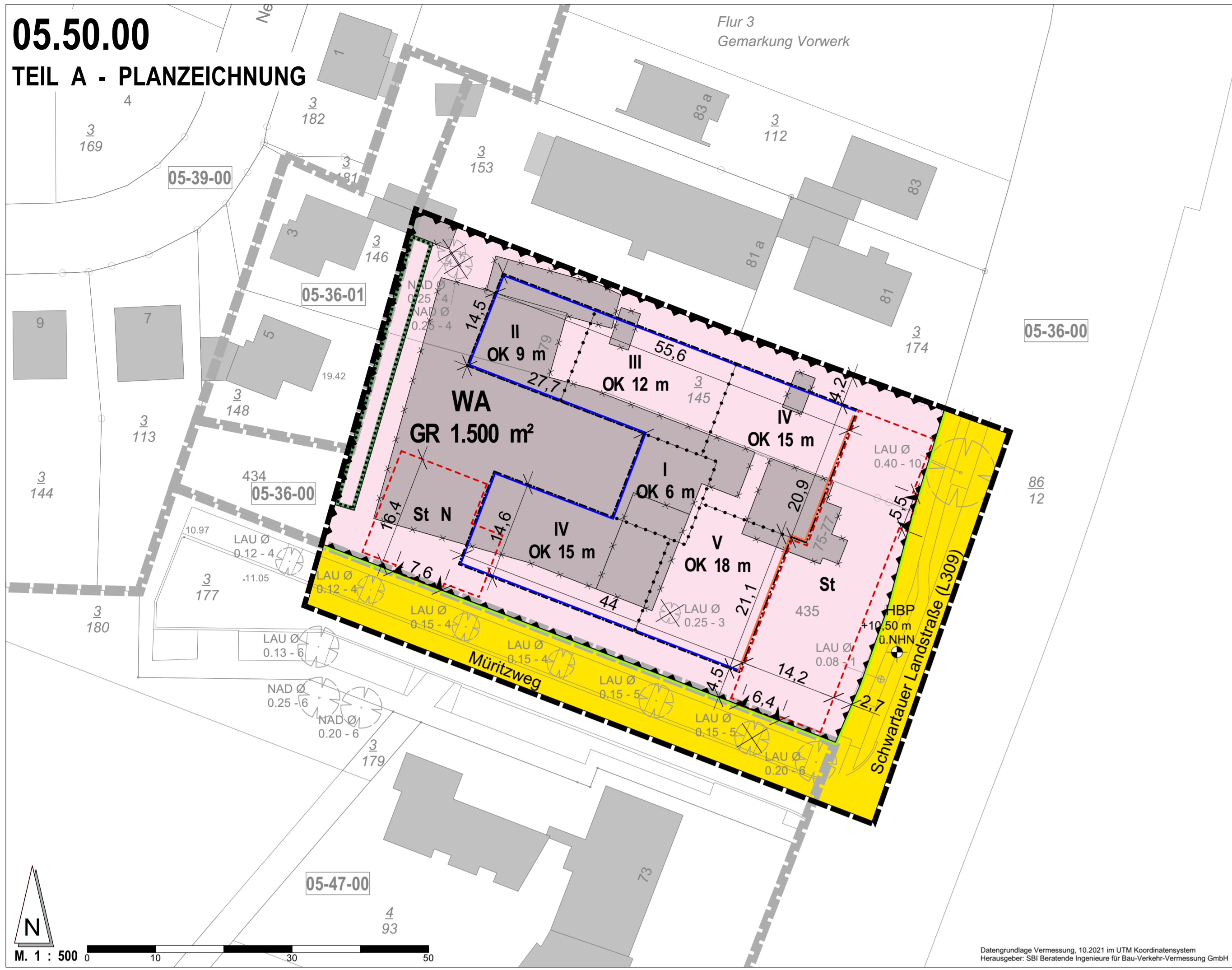
Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<b>Nr. 12 Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 11.05.2023)</b>		
<p>12.1 <u>Keine Bedenken – Allgemeine Hinweise</u>  Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken. Eigene Maßnahmen der Telekom sind aus heutiger Sicht nicht geplant. Sofern neue Gebäude an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden sollen, muss sich der Bauherr frühzeitig (mind. 6 Monate vor Baubeginn) mit unserem Bauherrenserservice in Verbindung setzen.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
<b>Nr. 13 TenneT TSO GmbH – Netzbetreiber öffentliche Stromversorgung (Schreiben vom 05.05.2023)</b>		
<p>13.1 <u>Keine Betroffenheit</u>  In der angegebenen Örtlichkeit befinden sich keine Versorgungsanlagen unserer Gesellschaft.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
<b>Nr. 14 Stadtwerke Lübeck GmbH - Mobilitätsplanung (Schreiben vom 01.06.2023)</b>		
<p>14.1 <u>Hinweise zur Haltestelle „Peenestieg“</u>  Sie schrieben bereits in Ihrer Begründung unter Punkt 5.3.2, dass das Angebot dem Standard des aktuellen RNVP entspricht. Ergänzen möchten wir, dass die entsprechende Haltestelle „Peenestieg“ von der Linie 1 montags bis freitags tagsüber in einem 15 Min. Takt und am Wochenende in einem 30 Min. Takt bedient wird.</p>	Die Begründung wird entsprechend ergänzt.	berücksichtigt
<b>Nr. 15 DB Netz AG, Regionalbereich Nord - Deutsche Bahn AG (Schreiben vom 01.06.2023)</b>		
<p>15.1 <u>Keine Bedenken bei Einhaltung allgemeiner Vorgaben/Hinweise</u>  Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes 05.50.00 – Schwartauer Landstraße / Müritzweg bestehen aus Sicht</p>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen.	berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>der DB AG und ihrer Konzernunternehmen unter Beachtung nachfolgender Auflagen/Bedingungen und Hinweise keine Bedenken.</p> <p>Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich vorgenannter Einwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.</p> <p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen, die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Wir bitten um Aufnahme der vorgenannten Punkte und um Zusendung der Abwägung bzw. Satzung zu gegebener Zeit.</p>	<p>Eine Gefährdung bzw. Störung der Sicherheit und des Betriebes des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke durch das Vorhaben wird nicht gesehen.</p> <p>Die Anregungen werden berücksichtigt. Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung wurden die maßgebenden Immissionen wie Schall und Erschütterungen gutachterlich untersucht. Hieraus wurden Festsetzungen zur Sicherstellung von gesundem Wohnen und zum Schutz der Bebauung entwickelt (Erläuterungen siehe Begründung, Kapitel 5.5 Immissionsschutz sowie textl. Festsetzung Nr. 9). Der Abstand der Bahnstrecke zum Plangebiet beträgt ca. 120 m, so dass für im Bereich des Vorhabens keine nennenswerten Beeinträchtigungen durch Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc. zu erwarten sind.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p><b>Nr. 16 Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Lübeck und Umgebung (AGU) (Schreiben vom 06.05.2023)</b></p>		
<p>16.1 <u>Anpflanzung von Obstbäumen</u></p>	<p>Die Planung wurde daraufhin geändert, dass der entfallende Straßenbaum (Kirsche) durch einen Straßenbaum an anderer Stelle an der Schwartauer Landstraße außerhalb des</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Laut 5.6.1 Ihrer Begründung sind für den „entfallenen Kirschbaum“ nun „vier Laubbäume“ zu pflanzen. In Anlehnung an den Bürgerschaftsbeschluss zur „Essbaren Stadt Lübeck“ ist darauf zu achten, dass diese vier Laubbäume ebenfalls wieder essbare Obstbäume sind. Ist das gewährleistet?</p>	<p>Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ersetzt wird. Im Rahmen des Bauantrages wird in der Überfahrtsgenehmigung Lage und Qualität der Ersatzpflanzung festgelegt. Ob es sich dabei um einen Obstbaum handeln wird, kann im Rahmen des Bebauungsplanes nicht geregelt werden, da die Wahl der Baumart abhängig vom zukünftigen Standort ist.</p>	
<p><b>Nr. 17 GasLINE (Schreiben vom 08.05.2023)</b></p>		
<p>17.1 <u>Keine Betroffenheit</u>  Mit Bezug auf Ihre o.g. Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass von uns verwaltete Versorgungsleitungen der GasLINE GmbH im angezeigten Projektbereich nicht betroffen werden.  Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.  Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

# 05.50.00

## TEIL A - PLANZEICHNUNG



### ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauabstandsverordnung (BauAV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

#### I. FESTSETZUNGEN

##### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

**GR 1.500 m²** Grundfläche in Quadratmetern als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauNVO)

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

**OK 8 m** Höhe baulicher Anlagen in Metern bezogen auf den Bezugspunkt als Höchstmaß (§ 16 I.V.m. § 18 BauNVO)

##### Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

**Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**Baulinie** (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

##### Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Straßenverkehrsfläche**

**Straßenbegrenzungslinie**

**Einfahrtsbereich**

##### Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 I BauGB)

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

**Sonstige Pflanzenzonen**

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

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)**

**Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

**St** Stellplätze

**N** Nebenanlagen / Fahrradraum / Abfallbehaltersanlagen

**Umgrenzungen von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)**

**Höhenbezugsnetz - vorhandene Geländehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN) (§ 9 Abs. 3 BauGB) (s. Teil B Nr. 2.5)**

**Bemaßung in Metern**

#### II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

**Künftig fortfallende Bebauung**

**Bestandsbäume**

**Künftig fortfallende Bäume**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der unterliegenden Bebauungspläne**

**Bebauungsplannummer der unterliegenden Bebauungspläne**

05-47-00

### ZEICHENERKLÄRUNG

#### III. PLANLAGE

**092** Flurstücksgrenzen (vorhanden)

**092** Flurstücknummern

**092** vorhandene Bebauung

**-0,08** vorhandene Geländehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN)

#### TEIL B - TEXT

##### I. PLANMÄßIG RECHTLICHE 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 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

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

###### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

**2.1** Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch Dachüberstände sowie Lichtschächte um bis zu 5 % sowie durch Balkone, Erker, Vordächer und Terrassenüberdachungen um bis zu 10 % überschritten werden. Darüber hinaus darf die zulässige Grundfläche durch unmittelbar an das Gebäude anschließende Terrassen um bis zu 15 % überschritten werden. Maßgeblich für die Zulässigkeit ist die Festsetzung gemäß Nr. 4.1.

**2.2** Insgesamt darf die zulässige Grundfläche durch in den Sätzen 1 und 2 genannten Gebäudeanteile sowie durch die Grundflächen von Stellplätzen und Carports mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 90 % überschritten werden.

**2.3** Staffeleingeschosse /Geschosse mit Aufenthaltsräumen bzw. mit zum Aufenthalt geeigneten und nicht geeigneten Räumen sind oberhalb des maximal zulässigen Vollgeschosses unzulässig. Ausnahme kann ein Überschreiten der als Höchstmaß festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Aufzugsfahrarten oder technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen um bis zu 2,0 m zugelassen werden.

**2.4** Die Gebäudehöhen sind auf die festgesetzte Geländehöhe von 10,50 m über NHN zu beziehen.

###### 3. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

**3.1** Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Carports nur innerhalb der Sammellstellplatzanlage zulässig. Garagen sind unzulässig.

**3.2** 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.

**3.3** Vorgartenbereiche, d.h. auf den Flächen zwischen der vorderen Grundstücksgrenze und straßenseitiger Baulinie bzw. Baugrenze (bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) dürfen für erforderliche Stellplätze einschließlich Zufahrten, Fahrradbügel, Abfallbehaltersanlagen und sonstige bauliche und technische Anlagen mit einer Höhe von maximal 1,2 m sowie erforderliche Wege bis zu insgesamt höchstens 60 % ihrer Fläche befestigt werden. Sonstige Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich unzulässig. Die nicht überbauten Flächen sind gemäß Festsetzung Nr. 15.1 durch Bepflanzung zu begrünen.

**3.4** Nebenanlagen müssen zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Sie sind durch Hecken oder berankte Einfassungen einzugrünen. Die Hecken bzw. berankten Einfassungen sind dauerhaft zu erhalten. Fachgerecht zu pflegen und bei Abgang innerhalb von zwei Jahren gleichwertig zu ersetzen. (Zur Gestaltung von Hecken siehe Nr. 6.4.)

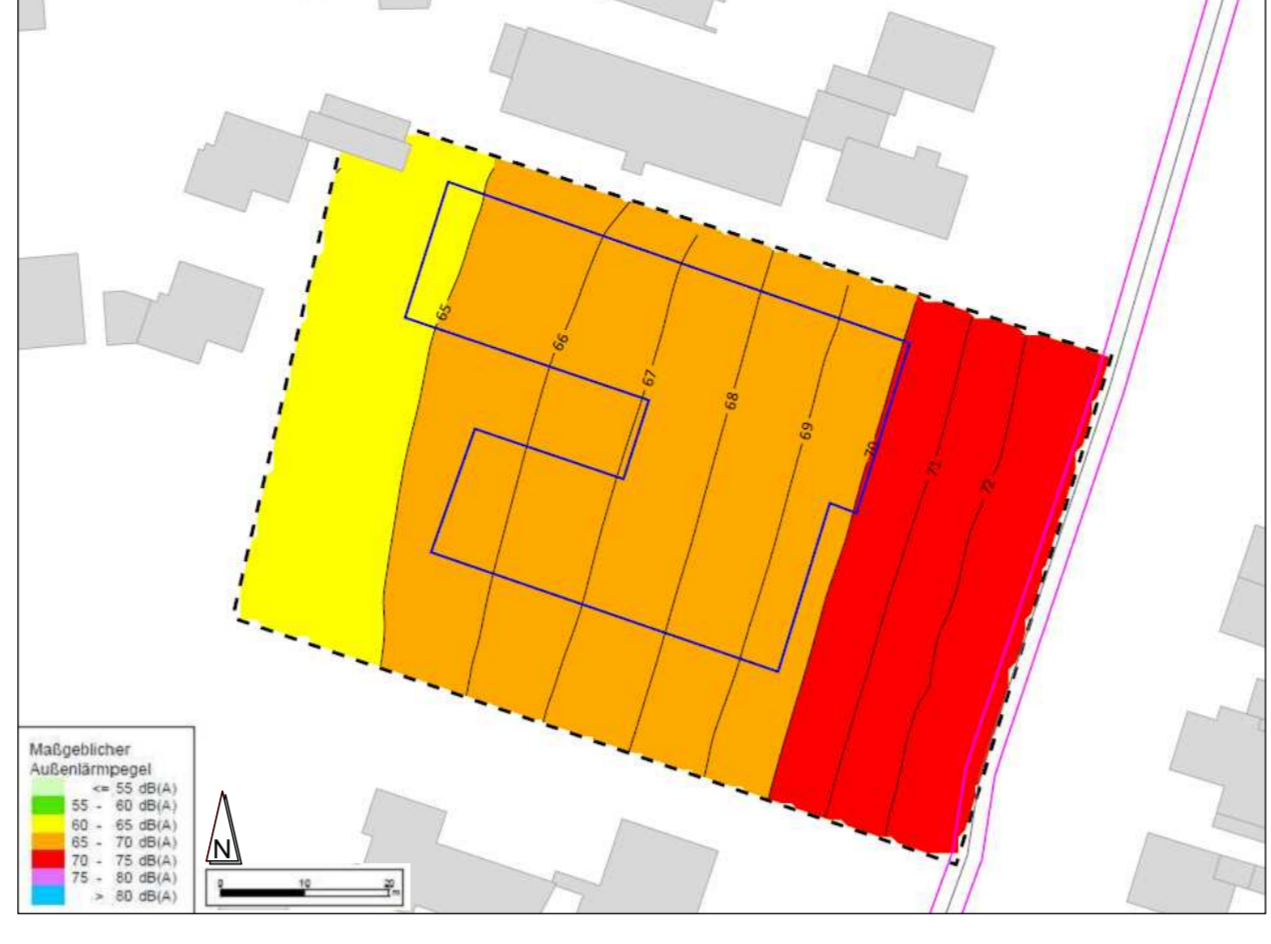
###### 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

**4.1** Ausnahme kann ein Überschreiten der Baugrenzen bzw. Baulinien durch untergeordnete Gebäudeanteile wie Vordächer, Wintergärten, Erker und Balkone um bis zu 2,0 m überschritten werden, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeanteile insgesamt 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

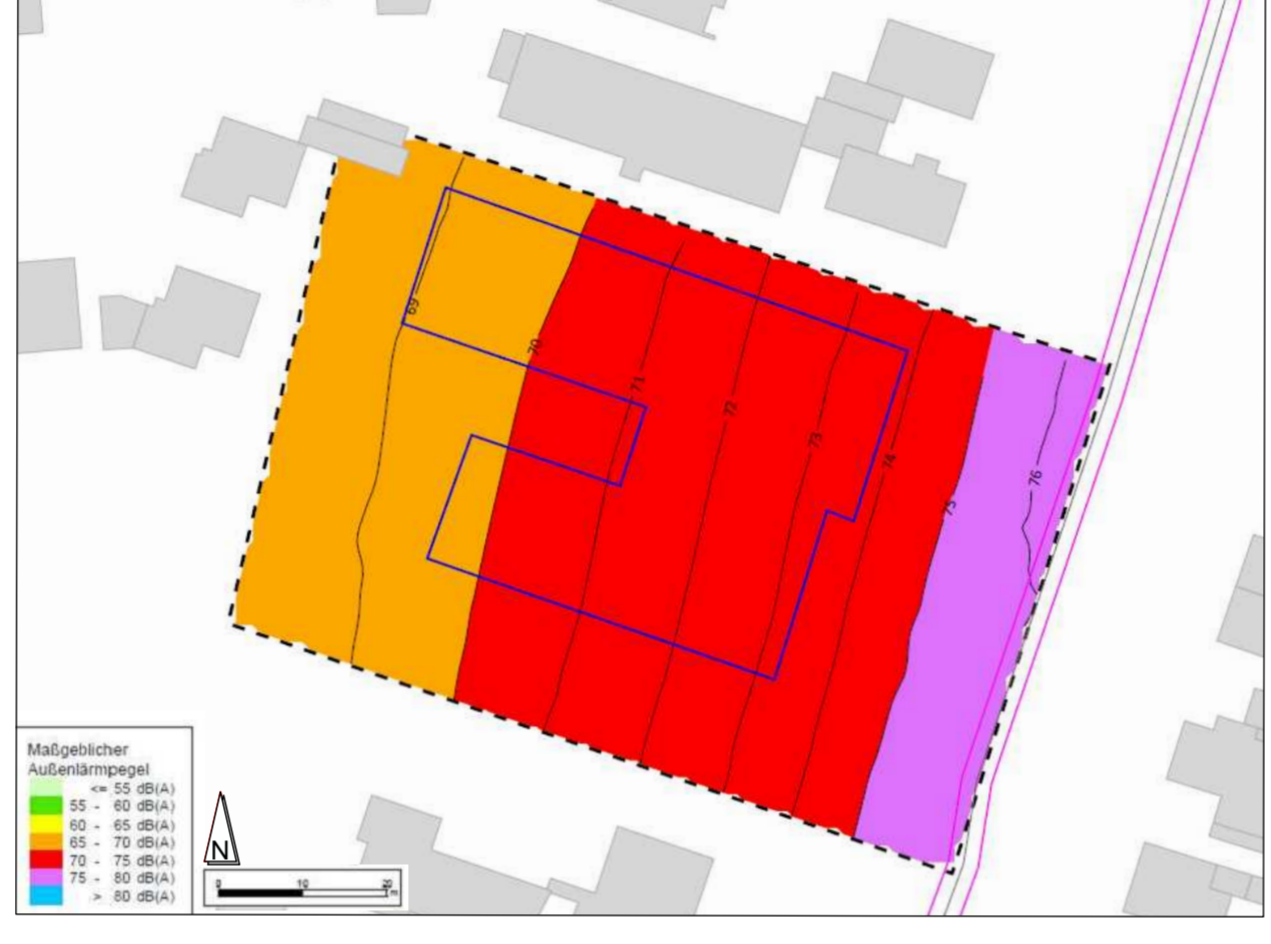
**4.2** Staffeleingeschosse und Tiefgaragen dürfen nach § 23 Abs. 2 BauNVO hinter den festgesetzten Baulinien zurückbleiben.

**4.3** Terrassen können die festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien um bis zu 2,0 m überschreiten.

##### NEBENZEICHNUNG 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können



##### NEBENZEICHNUNG 2: Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können



##### 9. Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für Wohngebäude innerhalb der Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Erschütterungen, wird gemäß DIN4150-2 eine Hochabstimmung der Deckeneigenfrequenzen gegenüber den Anregungsfrequenzen des Schienenverkehrs auf eine Mindesteigenfrequenz von 15Hz festgesetzt.

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

Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen gemäß bewertete Bau-Schallschützmaß-R<sub>w,ges</sub> gemäß DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Januar 2018, siehe Hinweis A) aufweisen, die sich gemäß Kapitel 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aus der Differenz zwischen dem maßgeblichen Außenlärmpegel (L<sub>a</sub>) und dem Korrekturwert für die jeweilige Raumart (R<sub>korrektur</sub>) ergeben.

Für Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, ist der maßgebliche Außenlärmpegel für die Nacht der Nebenzeichnung 1 zu entnehmen. Für alle anderen Aufenthaltsräume gilt der maßgebliche Außenlärmpegel für den Tag gemäß Nebenzeichnung 2.

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräumen und ähnliche Räume sind 30 dB als Korrekturwert für die Raumart in die Berechnung einzustellen. Für Büros und ähnliche Räume beträgt der Korrekturwert 35 dB. Ein geringes Schallschützmaß kann zugelassen werden, wenn fachgutachterlich unter Berücksichtigung der konkreten Gebäudegeometrie für die betreffende Außenwand ein entsprechend geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel ermittelt worden ist. Der Nachweis der Anforderungen an die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile ist gemäß Kapitel 4.4 der DIN 4109-2:2018-01 zu führen.

Bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von mehr als 58 dB(A) gemäß Nebenzeichnung 1 mit möglicher Reduzierung gemäß Festsetzung 10.1 ist der erforderliche hygienische Luftwechsel für Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, durch schallschützmaßgerechte Lüftungseinrichtungen sicherzustellen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch andere technische Maßnahmen (z. B. durch spezielle Fensterkonstruktionen) sichergestellt wird, dass ein Innenraumpegel von 30 dB auch bei geöffnetem Fenster nicht überschritten wird. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämmung zu berücksichtigen.

Zum Schutz vor Lärm muss bei einem Alten- und Pflegeheim je Geschoss mindestens ein für die Bewohner angemessenen großen gemeinsamen nutzbarer Aufenthaltsraum zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Als lärmabgewandte Gebäudeseite gelten die Außenwände, an denen der maßgebliche Außenlärmpegel für sonstige Räume gemäß Nebenzeichnung 2 (mit möglicher Reduzierung gemäß Festsetzung 10.1) 165 dB(A) nicht überschreitet.

Zum Schutz vor Lärm müssen Wohnungen, bei denen der maßgebliche Außenlärmpegel für die Nacht gemäß Nebenzeichnung 1 (mit möglicher Reduzierung gemäß Festsetzung 10.1) 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. Dabei gelten dabei auch als schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne von Satz 1, wenn sie durch das Vorhandensein eines Esszimmers zum vorübergehenden Aufenthalt geeignet sind. Lärmabgewandt sind alle Außenwände mit einer niedrigeren Lärmbelastung als nach Satz 1.

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

Ausnahmsweise kann für Wohnungen, die zu mindestens zwei Seiten nicht über lärmabgewandte Außenwände verfügen (z. B. Wohnungen an Blockecken), von der vorgenannten Verpflichtung zur Grundrissoorganisation abgesehen werden, wenn bei Wohnungen mit einem oder zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mindestens einer dieser Räume und bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mindestens zwei dieser Räume durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z. B. durch verglaste Loggien) Schallschützmaßdifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass insgesamt (d. h. in Summation der Beurteilungspegel für Verkehrs- und Gewerbelärm) ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den betreffenden Räumen bei mindestens einem teilgeöffnetem Fenster nicht überschritten wird.

In Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel für den Tag von mehr als 63dB(A) gemäß Nebenzeichnung 2 (mit möglicher Reduzierung gemäß Festsetzung 10.1) sind mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Loggien oder verglaste Vorbauten (z. B. Wintergärten) zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich außerhalb der lärmbelasteten Bereiche gemäß Satz 1 verfügen. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen in Bereichen gemäß Satz 1 ist mindestens einer der Außenwohnbereiche als verglaste Loggia oder verglaster Vorbau auszuführen.

**11. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 4 LWG)**

**11.1** Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen und/oder in Sickeranlagen auf dem Grundstück selbst zu versickern.

##### II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 2 LBO)

###### 12. Dächer

**12.1** Die Dächer der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sind als flache oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad auszuführen und gemäß Festsetzung 7.1 zu begrünen.

###### 13. Fassaden

**13.1** Die Fassaden der Hauptbaukörper sind in Verbindungsflächen oder alternativ als Klinkerformen im roten bis rotbraunen Farbspektrum in weißem Putz im weißen, beige- oder hellgelben Farbspektrum auszuführen. Davon abweichend sind andere Materialien und Farben zulässig, sofern sie sich auf die untergeordneten Bauteile beschränken oder insgesamt nicht mehr als 20 % der Fassade der jeweiligen Gebäudeseite in Anspruch nehmen.

**13.2** Die Fassaden von Gebäuden bzw. aneinandergebauten Gebäuden mit einer Länge von über 30 m sind gestalterisch durch eine Gliederung in der Fassade (z. B. durch Wandöffnungen, Auskragungen o. ä.) und durch mindestens einen Farb- oder Materialwechsel in einzelne, aneinandergelagerte Gebäude aufzuteilen. Geringfügige Überschreitungen der vorgenannten Fassadenlängen können zugelassen werden.

###### 14. Solaranlagen

**14.1** Solaranlagen sind ausschließlich auf den Dachflächen, die nicht als Aufenthaltsflächen oder Dachterrassen angelegt sind oder für technische Anlagen benötigt werden, und an den Außenwänden von Hauptgebäuden, Nebenanlagen oder Carports anzuordnen. Die Festsetzung Nr. 8.1 ist dabei zu berücksichtigen. Die Pflicht zur Dachbegrünung gemäß Festsetzung 7.1 bleibt unberührt.

###### 15. (Vor-)Gärten und deren Einfriedung

**15.1** Die zwischen straßenseitiger Außenwand bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und straßenseitiger Grundstücksgrenze gelegenen Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die betreffenden Flächen sind mit bodendeckender Vegetation (Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu bepflanzen bzw. als Blumwiese oder Rasenfläche zu begrünen. Flächen mit Steinsetzungen (Schotter, Kies, Splitt o.ä.) sind unzulässig. Rasenflächen sind auf maximal zwei Drittel der Vegetationsfläche zu beschränken. Aufstellflächen für die Feuerwehr, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Zuwegungen zu den Gebäuden sowie Abstellflächen für Fahrräder und Abfallbehälter sind von der Begrünungspflicht ausgenommen und mit versickerungsfähigen Pflaster oder mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen. (Zu erforderlichen Pflanzbindungen siehe Nr. 6.)

**15.2** An den straßenseitigen Grundstücksgrenzen, an denen gemäß Festsetzung 6.1 Hecken zu pflanzen sind, sind zusätzliche bauliche Einfriedungen nur in Form von durchsichtigen Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig und grundstückseitig anzuordnen. Die Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 50 cm zum Pflanzmittelpunkt der Hecken aufweisen.

###### 16. Werbeanlagen

**16.1** Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an den straßenseitigen Außenwänden zulässig. Freizeitanlagen sind unzulässig.

**16.2** Werbeanlagen sind nach Lage, Größe, Form und Material so zu wählen, dass die architektonische Gestaltung der Fassaden ergänzt wird. Sie dürfen nur soweit in Erscheinung treten, dass das Straßenbild nicht gestört wird.

**16.3** Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

##### III. VERHÄLTNISS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

Die Dächer der Hauptgebäude sind zu mindestens 60 % der Gesamtdachfläche des jeweiligen Gebäudes primär mit Photovoltaikmodulen oder (anteilig) sekundär mit Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Bei der Ausbildung von Staffeleingeschossen bezieht sich der 60 %-Anteil auf die Dachfläche des Staffeleingeschosses zuzüglich der Dachfläche des darunterliegenden Geschosses. Die Pflicht zur Dachbegrünung gemäß Festsetzung 7.1 bleibt unberührt.

##### IV. HINWEISE

**A** Die DIN 4109-1 und die DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1 und Teil 2, Ausgabe jeweils Januar 2018), auf die in der textlichen Festsetzung Nr. 10.1 Bezug genommen wird, liegen zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann, zur Einsicht bereit.

**B** Die DIN 4150-2 (Erschütterungen im Bauwesen - Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden, Ausgabe Juni 1999), auf die in der textlichen Festsetzung Nr. 9.1 Bezug genommen wird, liegen zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann, zur Einsicht bereit.

**C** Zur Realisierung dieses Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Hansestadt Lübeck und der Wohnungsbauverwaltung, u. a. über eine Bauverpflichtung, die im Anteil des geforderten Wohnungsbau bei Errichtung eines Geschosswohnungsbaus, die Herstellung der privaten Freiflächen, die Umsetzung der Maßnahmen aus dem Energiekonzept.

**D** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind Untersuchungen und Untersuchungsberichte durchzuführen; das zuständige Landesministerium (Sachgebiet Katastrophenschutz) ist frühzeitig zu informieren.

**E** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher u. U. Bodenuntersuchungen durchzuführen; die fachgutachterlich unter Berücksichtigung der konkreten Gebäudegeometrie sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.

**F** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann das Vorkommen von archaischen Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen werden. Vor Bodeneingriffen ist daher die untere Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie und Denkmalpflege, rechtzeitig, spätestens jedoch 14 Tage vorher, unter Nennung der ausführenden Baufirma (mit Kontaktdaten des Bauleiters) über den Beginn der Erdarbeiten zu informieren. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 15 Denkmalschutzgesetz. Demnach sind bei der Aufindung von frühgeschichtlichen Funden oder sonstigen Kulturdenkmälern die Erdarbeiten einzustellen und die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.

**G** Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28.29. Februar durchgeführt werden. Vor Rodung der Bestandsgebäude sowie vor Fäll- und Schnittarbeiten an Bäumen und Gehölzen ist zu prüfen, ob Tiere der besonders oder streng geschützte Arten verletzt, getötet oder Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Ist dies der Fall, so sind die Maßnahmen zu unterlassen oder unverzüglich zum Schutz vor Lärm müssen Wohnungen, bei denen der maßgebliche Außenlärmpegel für die Nacht gemäß Nebenzeichnung 1 (mit möglicher Reduzierung gemäß Festsetzung 10.1) 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. Dabei gelten dabei auch als schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne von Satz 1, wenn sie durch das Vorhandensein eines Esszimmers zum vorübergehenden Aufenthalt geeignet sind. Lärmabgewandt sind alle Außenwände mit einer niedrigeren Lärmbelastung als nach Satz 1.

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

Ausnahmsweise kann für Wohnungen, die zu mindestens zwei Seiten nicht über lärmabgewandte Außenwände verfügen (z. B. Wohnungen an Blockecken), von der vorgenannten Verpflichtung zur Grundrissoorganisation abgesehen werden, wenn bei Wohnungen mit einem oder zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mindestens einer dieser Räume und bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mindestens zwei dieser Räume durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z. B. durch verglaste Loggien) Schallschützmaßdifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass insgesamt (d. h. in Summation der Beurteilungspegel für Verkehrs- und Gewerbelärm) ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den betreffenden Räumen bei mindestens einem teilgeöffnetem Fenster nicht überschritten wird.

In Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel für den Tag von mehr als 63dB(A) gemäß Nebenzeichnung 2 (mit möglicher Reduzierung gemäß Festsetzung 10.1) sind mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Loggien oder verglaste Vorbauten (z. B. Wintergärten) zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich außerhalb der lärmbelasteten Bereiche gemäß Satz 1 verfügen. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen in Bereichen gemäß Satz 1 ist mindestens einer der Außenwohnbereiche als verglaste Loggia oder verglaster Vorbau auszuführen.

**11. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 4 LWG)**

**11.1** Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen und/oder in Sickeranlagen auf dem Grundstück selbst zu versickern.

##### II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 2 LBO)

###### 12. Dächer

**12.1** Die Dächer der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sind als flache oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad auszuführen und gemäß Festsetzung 7.1 zu begrünen.

###### 13. Fassaden

**13.1** Die Fassaden der Hauptbaukörper sind in Verbindungsflächen oder alternativ als Klinkerformen im roten bis rotbraunen Farbspektrum in weißem Putz im weißen, beige- oder hellgelben Farbspektrum auszuführen. Davon abweichend sind andere Materialien und Farben zulässig, sofern sie sich auf die untergeordneten Bauteile beschränken oder insgesamt nicht mehr als 20 % der Fassade der jeweiligen Gebäudeseite in Anspruch nehmen.

**13.2** Die Fassaden von Gebäuden bzw. aneinandergebauten Gebäuden mit einer Länge von über 30 m sind gestalterisch durch eine Gliederung in der Fassade (z. B. durch Wandöffnungen, Auskragungen o. ä.) und durch mindestens einen Farb- oder Materialwechsel in einzelne, aneinandergelagerte Gebäude aufzuteilen. Geringfügige Überschreitungen der vorgenannten Fassadenlängen können zugelassen werden.

###### 14. Solaranlagen

**14.1** Solaranlagen sind ausschließlich auf den Dachflächen, die nicht als Aufenthaltsflächen oder Dachterrassen angelegt sind oder für technische Anlagen benötigt werden, und an den Außenwänden von Hauptgebäuden, Nebenanlagen oder Carports anzuordnen. Die Festsetzung Nr. 8.1 ist dabei zu berücksichtigen. Die Pflicht zur Dachbegrünung gemäß Festsetzung 7.1 bleibt unberührt.

**15. (Vor-)Gärten und deren Einfriedung**

**15.1** Die zwischen straßenseitiger Außenwand bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und straßenseitiger Grundstücksgrenze gelegenen Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die betreffenden Flächen sind mit bodendeckender Vegetation (Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu bepflanzen bzw. als Blumwiese oder Rasenfläche zu begrünen. Flächen mit Steinsetzungen (Schotter, Kies, Splitt o.ä.) sind unzulässig. Rasenflächen sind auf maximal zwei Drittel der Vegetationsfläche zu beschränken. Aufstellflächen für die Feuerwehr, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Zuwegungen zu den Gebäuden sowie Abstellflächen für Fahrräder und Abfallbehälter sind von der Begrünungspflicht ausgenommen und mit versickerungsfähigen Pflaster oder mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen. (Zu erforderlichen Pflanzbindungen siehe Nr. 6.)

**15.2** An den straßenseitigen Grundstücksgrenzen, an denen gemäß Festsetzung 6.1 Hecken zu pflanzen sind, sind zusätzliche bauliche Einfriedungen nur in Form von durchsichtigen Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig und grundstückseitig anzuordnen. Die Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 50 cm zum Pflanzmittelpunkt der Hecken aufweisen.

###### 16. Werbeanlagen

**16.1** Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an den straßenseitigen Außenwänden zulässig. Freizeitanlagen sind unzulässig.

**16.2** Werbeanlagen sind nach Lage, Größe, Form und Material so zu wählen, dass die architektonische Gestaltung der Fassaden ergänzt wird. Sie dürfen nur soweit in Erscheinung treten, dass das Straßenbild nicht gestört wird.

**16.3** Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

##### III. VERHÄLTNISS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

Die Dächer der Hauptgebäude sind zu mindestens 60 % der Gesamtdachfläche des jeweiligen Gebäudes primär mit Photovoltaikmodulen oder (anteilig) sekundär mit Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Bei der Ausbildung von Staffeleingeschossen bezieht sich der 60 %-Anteil auf die Dachfläche des Staffeleingeschosses zuzüglich der Dachfläche des darunterliegenden Geschosses. Die Pflicht zur Dachbegrünung gemäß Festsetzung 7.1 bleibt unberührt.

##### VERFAHRENSVERMERKE

**1.** Aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 19.09.2022. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 07.08.05.2023 erfolgt.

**2.** Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 05.05.2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

**3.** Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz. 1 BauGB ist vom 08.05.2023 bis einschließlich 02.06.2023 durchgeführt worden.

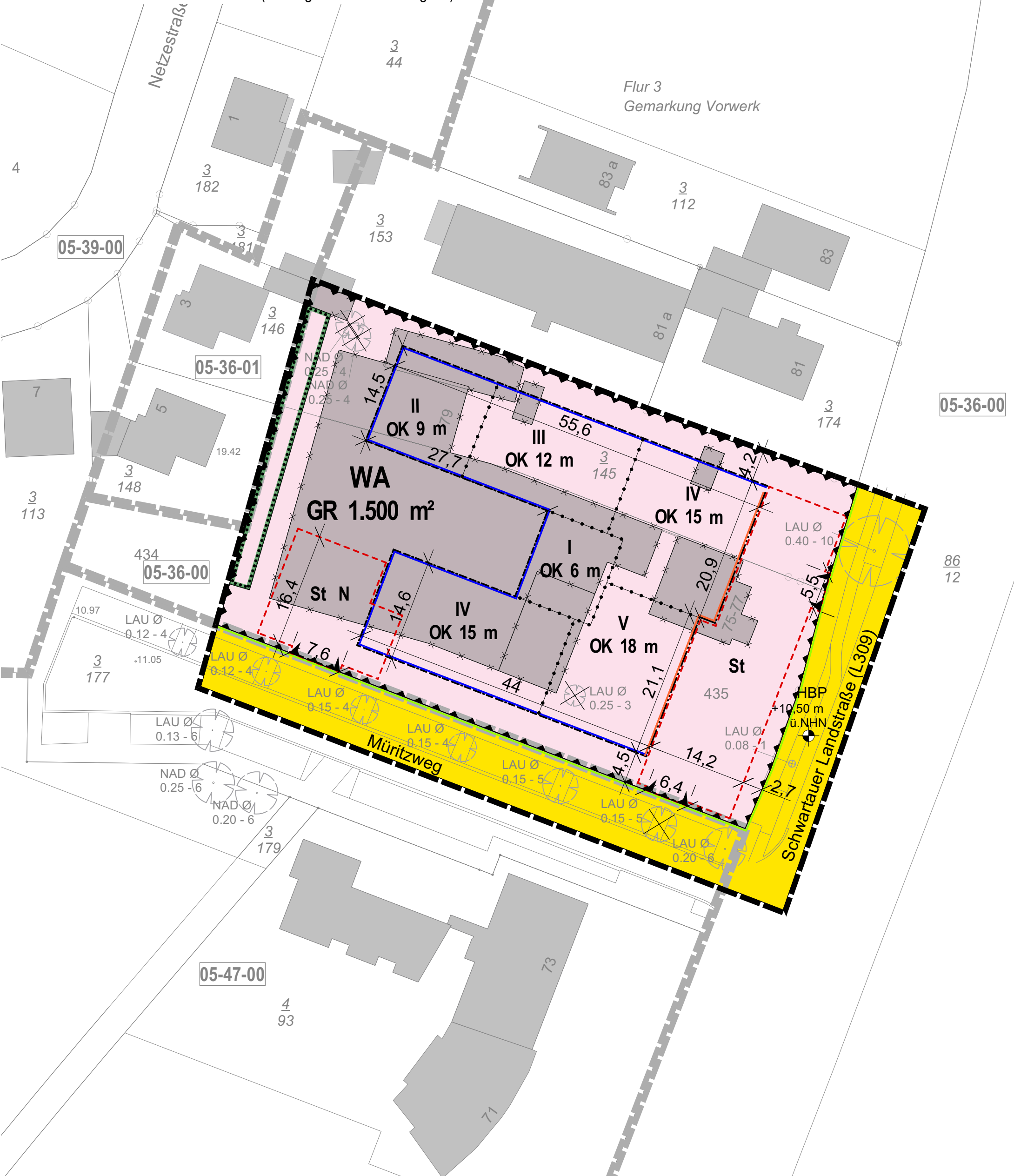
**4.** Der Bauausschuss hat am 00.00.0000 den Entwurf des Bebauungsplanes 05.50.00 - Schwartauer Landstraße / Mürtzweg - mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

**5.** Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 00.00.0000 bis zum 00.00.0000 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 00.00.0000 in den Lübecker Nachrichten öffentlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Planzeichnung der Planverträge und die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter [www.luebeck.de/detaillierteentwicklung/stadtplanung/bauplanplanung/bebauungspläne-im-verfahren.html](http://www.luebeck.de/detaillierteentwicklung/stadtplanung/bauplanplanung/bebauungspläne-im-verfahren.html) internet eingestellt.

**6.** Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 00.00.0000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

**7.** Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen zum Gebäude mit Stand vom 00.00.0000 in dem Planunterlagen erhalten

05.50.00 - SCHWARTAUER LANDSTRASSE/MÜRITZWEG -  
TEIL A - PLANZEICHNUNG (Auszug aus dem Planoriginal)



**SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK  
BEBAUUNGSPLAN 05.50.00  
- SCHWARTAUER LANDSTRASSE / MÜRITZWEG -**

Stand des Verfahrens: Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB  
und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Hansestadt LÜBECK 

Der Bürgermeister  
Fachbereich 5 - Planen und Bauen  
Bereich 5.610 - Stadtplanung



# ZEICHENERKLÄRUNG (Auszug aus dem Planoriginal)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I. Nr. 176) geändert worden ist, in Verbindung mit der 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).

## I. FESTSETZUNGEN

### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB-)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)


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


**GR 1.500 m<sup>2</sup>** Grundfläche in Quadratmetern als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauNVO)

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


**OK 8 m** Höhe baulicher Anlagen in Metern bezogen auf den Bezugspunkt als Höchstmaß (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO)


### Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

 Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

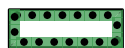
### Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

 Einfahrtsbereich


### Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 b BauGB)

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

### Sonstige Planzeichen


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


 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

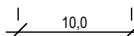
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

**St** Stellplätze

**N** Nebenanlagen / Fahrradraum / Abfallbehältersammelanlagen


 Umgrenzungen von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

 HBP +10,50m  
ü. NHN  
Höhenbezugspunkt - vorhandene Geländehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN) (§ 9 Abs. 3 BauGB) (s. Teil B Nr. 2.5)

 10,0  
Bemaßung in Metern

## II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

 künftig fortfallende Bebauung

 Bestandsbäume

 künftig fortfallende Bäume


 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der umliegenden Bebauungspläne

**05-47-00** Bebauungsplannummer der umliegenden Bebauungspläne

## III. PLANUNTERLAGE

 Flurstücksgrenzen (vorhanden)

25/22  
Flurstücksnummern

 vorhandene Bebauung

<11.09  
vorhandene Geländehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN)

**Bebauungsplan 05.50.00**  
**- Schwartauer Landstraße / Müritzweg -**

**TEIL B - Text (Auszug aus dem Planoriginal)**

**Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und  
zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
Stand: 28.02.2024**

**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 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18 - 20 BauNVO)**

- 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch Dachüberstände sowie Lichtschächte um bis zu 5 % sowie durch Balkone, Erker, Vordächer und Terrassenüberdachungen um bis zu 10 % überschritten werden. Darüber hinaus darf die zulässige Grundfläche durch unmittelbar an das Gebäude anschließende Terrassen um bis zu 15 % überschritten werden. Maßgeblich für die Zulässigkeit ist die Festsetzung gemäß Nr. 4.1.

Insgesamt darf die zulässige Grundfläche durch die in den Sätzen 1 und 2 genannten Gebäudeteile sowie durch die Grundflächen von Stellplätzen und Carports mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 90 % überschritten werden.

- 2.2 Staffelgeschosse/Geschosse mit Aufenthaltsräumen bzw. mit zum Aufenthalt geeigneten und nicht geeigneten Räumen sind oberhalb des maximal zulässigen Vollgeschosses unzulässig.
- 2.3 Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der als Höchstmaße festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten oder technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen um bis zu 2,0 m zugelassen werden.
- 2.4 Die Gebäudehöhen sind auf die festgesetzte Geländehöhe von 10,50 m über NHN zu beziehen.

### **3. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)**

- 3.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Carports nur innerhalb der Sammelstellplatzanlage zulässig. Garagen sind unzulässig
- 3.2 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.
- 3.3 Vorgartenbereiche, d. h. auf den Flächen zwischen der vorderen Grundstücksgrenze und straßenseitiger Baulinie bzw. Baugrenze (bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) dürfen für erforderliche Stellplätze einschließlich Zufahrten, Fahrradbügel, Abfallbehältersammelanlagen und sonstige bauliche und technische Anlagen mit einer Höhe von maximal 1,2 m sowie erforderliche Wege bis zu insgesamt höchstens 60 % ihrer Fläche befestigt werden. Sonstige Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich unzulässig. Die nicht überbauten Flächen sind gemäß Festsetzung Nr. 15.1 durch Bepflanzung zu begrünen.
- 3.4 Nebenanlagen müssen zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Sie sind durch Hecken oder berankte Einfassungen einzugrünen. Die Hecken bzw. berankten Einfassungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang innerhalb von zwei Jahren gleichwertig zu ersetzen. (Zur Gestaltung von Hecken siehe Nr. 6.4.)

### **4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

- 4.1 Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen bzw. Baulinien durch untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Wintergärten, Erker und Balkone um bis zu 2,0 m zugelassen werden, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile insgesamt 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.
- 4.2 Staffelgeschosse und Tiefgaragen dürfen nach § 23 Abs. 2 BauNVO hinter den festgesetzten Baulinien zurückbleiben.
- 4.3 Terrassen können die festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien um bis zu 2,0 m überschreiten.

### **5. Flächen für die soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)**

- 5.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist bei der Errichtung von Wohngebäuden mindestens 30 % der Geschossfläche als Wohnflächen zu errichten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

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

6.1 Die Baugrundstücke sind an den äußeren Grenzen, die an öffentliche Grün- und Verkehrsflächen angrenzen, mit 0,8 m bis 1,5 m hohen Hecken aus heimischen Laubgehölzen einzugrünen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (b)). Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang innerhalb von 2 Jahren gleichwertig zu ersetzen. Von der Pflanzbindung ausgenommen sind Grundstückszufahrten und -zugänge. (Zur Gestaltung zusätzlicher baulichen Einfriedungen siehe Nr. 15.2.)

6.2 Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind an den Außenkanten mit mindestens 1,0 m hohen Hecken aus heimischen Laubgehölzen einzugrünen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (b)). Bei mehr als 4 Stellplätzen ist die Stellplatzanlage darüber hinaus durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 5 Stellplätze ein standortgerechter Baum der 1. oder 2. Ordnung mit einer mindestens 12,0 m<sup>2</sup> großen Baumscheibe und mit einem mindestens 18,0 m<sup>3</sup> durchwurzelbaren Substratvolumen in einem gleichmäßigen Baumraster im Bereich der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (a)). Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen ist innerhalb von 2 Jahren gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die Baumscheiben sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.

Die Bäume entlang der Schwartauer Landstraße sind in einem Abstand zur Grundstücksgrenze von höchstens 2,0 m zwischen den Kronenraum der vorhandenen Straßenbäume zu pflanzen.

6.3 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind mindestens 3 großkronige standortgerechte Bäume der 1. Ordnung in einer mindestens 12,0 m<sup>2</sup> großen Baumscheibe und mit einem mindestens 18,0 m<sup>3</sup> durchwurzelbaren Substratvolumen zu pflanzen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (a)). Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen ist innerhalb von 2 Jahren gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

6.4 Standflächen von Abfallbehältern, die nicht in Gebäuden oder Nebenanlagen integriert sind, sind an den Außenkanten durch mindestens 1,0 m hohe Hecken aus heimischen Laubgehölzen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (b)) oder durch berankte Einfassungen einzugrünen. Die Hecken oder berankte Einfassungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang innerhalb von 2 Jahren gleichwertig zu ersetzen.

6.5 Der auf der Fläche mit Bindungen zur Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb von 2 Jahren gleichwertig zu ersetzen.

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

- 7.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind zu mindestens 60 % der Gesamtdachfläche des jeweiligen Gebäudes mit einer mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (c) und (d)) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Ausbildung von Staffelgeschossen bezieht sich der 60 %-Anteil auf die Dachfläche des Staffelgeschosses zuzüglich der Dachfläche des darunterliegenden Geschosses.
- 7.2 Die Dachflächen von Nebengebäuden, Nebenanlagen und Carports sind mit einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (c) und (d)) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- 7.3 Offene Stellplatzanlagen und ihre Zufahrten sowie Wegeflächen sind in luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Sickersteine, wassergebundene Decken, Drainpflaster oder Rasenpflaster) herzustellen.

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

- 8.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind zu mindestens 60 % der Gesamtdachfläche des jeweiligen Gebäudes primär mit Photovoltaikmodulen oder (anteilig) sekundär mit Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Bei der Ausbildung von Staffelgeschossen bezieht sich der 60 %-Anteil auf die Dachfläche des Staffelgeschosses zuzüglich der Dachfläche des darunterliegenden Geschosses. Die Pflicht zur Dachbegrünung gemäß Festsetzung 7.1 bleibt unberührt.

## **9. Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 9.1 Für Wohngebäude innerhalb der Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Erschütterungen, wird gemäß DIN 4150-2 eine Hochabstimmung der Deckeneigenfrequenzen gegenüber den Anregungsfrequenzen des Schienenverkehrs auf eine Mindesteigenfrequenz von 15 Hz festgesetzt.

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

- 10.1 Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen gesamt bewertete Bau-Schall-dämm-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 Kapitel 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aus der Differenz zwischen dem maßgeblichen Außenlärmpegel ( $L_a$ ) und dem Korrekturwert für die jeweilige Raumart ( $K_{Raumart}$ ) ergeben.

Für Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, ist der maßgebliche Außenlärmpegel für die Nacht der Nebenzeichnung 1 zu entnehmen. Für

alle anderen Aufenthaltsräume gilt der maßgebliche Außenlärmpegel für den Tag gemäß Nebenzeichnung 2.

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliche Räume sind 30 dB als Korrekturwert für die Raumart in die Berechnung einzustellen. Für Büros und ähnliche Räume beträgt der Korrekturwert 35 dB. Ein geringes Schalldämmmaß kann zugelassen werden, wenn fachgutachterlich unter Berücksichtigung der konkreten Gebäudegeometrie für die betreffende Außenwand ein entsprechend geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel ermittelt worden ist. Der Nachweis der Anforderungen an die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile ist gemäß Kapitel 4.4 der DIN 4109-2:2018-01 zu führen.

10.2 Bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von mehr als 58 dB(A) gemäß Nebenzeichnung 1 mit möglicher Reduzierung gemäß Festsetzung 10.1 ist der erforderliche hygienische Luftwechsel für Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen sicherzustellen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch andere technische Maßnahmen (z. B. durch spezielle Fensterkonstruktionen) sichergestellt wird, dass ein Innenraumpegel von 30 dB auch bei geöffnetem Fenster nicht überschritten wird. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämmung zu berücksichtigen.

10.3 Zum Schutz vor Lärm muss bei einem Alten- und Pflegeheim je Geschoss mindestens ein für die Bewohner angemessen großer gemeinschaftlich nutzbarer Aufenthaltsraum zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Als lärmabgewandte Gebäudeseite gelten die Außenwände, an denen der maßgebliche Außenlärmpegel für sonstige Räume gemäß Nebenzeichnung 2 (mit möglicher Reduzierung gemäß Festsetzung 10.1) 63 dB(A) nicht überschreitet.

10.4 Zum Schutz vor Lärm müssen Wohnungen, bei denen der maßgebliche Außenlärmpegel für die Nacht gemäß Nebenzeichnung 1 (mit möglicher Reduzierung gemäß Festsetzung 10.1) 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. Küchen gelten dabei auch dann nicht als schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne von Satz 1, wenn sie durch das Vorhandensein eines Esstisches zum vorübergehenden Aufenthalt geeignet sind. Lärmabgewandt sind 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.

Ausnahmsweise kann für Wohnungen, die zu mindestens zwei Seiten nicht über lärmabgewandte Außenwände verfügen (z. B. Wohnungen an Blockecken), von der vorgenannten Verpflichtung zur Grundrissorganisation abgesehen werden, wenn bei Wohnungen mit einem oder zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mindestens einer

dieser Räume und bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mindestens zwei dieser Räume durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z. B. durch verglaste Loggien) Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass insgesamt (d. h. in Summation der Beurteilungspegel für Verkehrs- und Gewerbelärm) ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den betreffenden Räumen bei mindestens einem teilgeöffnetem Fenster nicht überschritten wird.

- 10.5 In Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel für den Tag von mehr als 63 dB(A) gemäß Nebenzeichnung 2 (mit möglicher Reduzierung gemäß Festsetzung 10.1) sind mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Loggien oder verglaste Vorbauten (z. B. Wintergärten) zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich außerhalb der lärmbelasteten Bereiche gemäß Satz 1 verfügen. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen in Bereichen gemäß Satz 1 ist mindestens einer der Außenwohnbereiche als verglaste Loggia oder verglaster Vorbau auszuführen.

## **11. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 4 LWG)**

- 11.1 Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen und/oder in Sickeranlagen auf dem Grundstück selbst zu versickern.

## **II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 2 LBO)**

### **12. Dächer**

- 12.1 Die Dächer der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sind als flache oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad auszuführen und gemäß Festsetzung 7.1 zu begrünen.

### **13. Fassaden**

- 13.1 Die Fassaden der Hauptbaukörper sind in Verblendmauerwerk oder alternativ als Klinkeriemchen im roten bis rotbraunen Farbspektrum, in Holz oder Putz im weißen, beigefarbenen oder hellgrauen Farbspektrum auszuführen. Davon abweichend sind andere Materialien und Farben zulässig, sofern sie sich auf die untergeordneten Bauteile beschränken oder insgesamt nicht mehr als 20 % der Fassade der jeweiligen Gebäudeseite in Anspruch nehmen.
- 13.2 Die Fassaden von Gebäuden bzw. aneinandergebauten Gebäuden mit einer Länge von über 30 m sind gestalterisch durch eine Gliederung in der Fassade (z. B. durch Wandöffnungen, Auskragungen o. ä.) und durch mindestens einen Farb- oder Materialwechsel in einzelne, aneinandergefügte Gebäude aufzuteilen. Geringfügige Überschreitungen der vorgenannten Fassadenlänge können zugelassen werden.

## **14. Solaranlagen**

- 14.1 Solaranlagen sind ausschließlich auf den Dachflächen, die nicht als Aufenthaltsflächen oder Dachterrassen angelegt sind oder für technische Anlagen benötigt werden, und an den Außenwänden von Hauptgebäuden, Nebenanlagen oder Carports anzuordnen. Die Festsetzung Nr. 8.1 ist dabei zu berücksichtigen. Die Pflicht zur Dachbegrünung gemäß Festsetzung 7.1 bleibt unberührt.

## **15. (Vor-)gärten und deren Einfriedung**

- 15.1 Die zwischen straßenseitiger Außenwand bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und straßenseitiger Grundstücksgrenze gelegenen Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die betreffenden Flächen sind mit bodenbedeckender Vegetation (Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu bepflanzen bzw. als Blumenwiese oder Rasenfläche zu begrünen. Flächen mit Steinschüttungen (Schotter, Kies, Splitt o.ä.) sind unzulässig; Rasenflächen sind auf maximal zwei Drittel der Vegetationsfläche zu beschränken. Aufstellflächen für die Feuerwehr, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Zuwegungen zu den Gebäuden sowie Abstellflächen für Fahrräder und Abfallbehälter sind von der Begrüpfungspflicht ausgenommen und mit versickerungsfähigen Pflaster oder mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen. (Zu erforderlichen Pflanzbindungen siehe Nr. 6.)
- 15.2 An den straßenseitigen Grundstücksgrenzen, an denen gemäß Festsetzung 6.1 Hecken zu pflanzen sind, sind zusätzliche bauliche Einfriedungen nur in Form von durchsehbaaren Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig und grundstücksseitig anzuordnen. Die Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 50 cm zum Pflanzmittelpunkt der Hecken aufweisen.

## **16. Werbeanlagen**

- 16.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an den straßenseitigen Außenwänden zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
- 16.2 Werbeanlagen sind nach Lage, Größe, Form und Material so zu wählen, dass die architektonische Gestaltung der Fassaden ergänzt wird. Sie dürfen nur soweit in Erscheinung treten, dass das Straßenbild nicht gestört wird.
- 16.3 Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

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

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes 05.36.00 – Schwartauer Landstr. / Tremser Teich - außer Kraft.

#### IV. HINWEISE

- A Die DIN 4109-1 und die DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1 und Teil 2, Ausgabe jeweils Januar 2018), auf die in der textlichen Festsetzung Nr. 10.1 Bezug genommen wird, liegen zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann, zur Einsicht bereit.
- B Die DIN 4150-2 (Erschütterungen im Bauwesen - Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden, Ausgabe Juni 1999), auf die in der textlichen Festsetzung Nr. 9.1 Bezug genommen wird, liegen zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann, zur Einsicht bereit.
- C Zur Realisierung dieses Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Hansestadt Lübeck und der Vorhabenträgerin geschlossen, u. a. über eine Bauverpflichtung, den Anteil des geförderten Wohnungsbaus bei Errichtung eines Geschosswohnungsbaus, die Herstellung der privaten Freiflächen, die Umsetzung der Maßnahmen aus dem Energiekonzept.
- D Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen; das zuständige Landeskriminalamt (Sachgebiet Katastrophenschutz) ist frühzeitig zu informieren.
- E 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.
- F Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann das Vorkommen von archäologischen Boden- oder Kulturdenkmalen nicht ausgeschlossen werden. Vor Bodeneingriffen ist daher die untere Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie und Denkmalpflege, rechtzeitig, spätestens jedoch 14 Tage vorher, unter Nennung der ausführenden Baufirma (mit Kontaktdaten des Bauleiters) über den Beginn der Erdarbeiten zu informieren. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 15 Denkmalschutzgesetz. Demnach sind bei der Auffindung von frühgeschichtlichen Funden oder sonstigen Kulturdenkmalen die Erdarbeiten einzustellen und die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.
- G Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden.

Vor Abbruch der Bestandsgebäude sowie vor Fäll- und Schnitarbeiten an Bäumen und Gehölzen ist zu prüfen, ob Tiere der besonders oder streng geschützten Arten verletzt, getötet oder Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Ist dies der Fall, so sind die Maßnahmen zu unterlassen oder unverzüglich einzustellen und die Entscheidung der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

- H In der Bauphase sind die Maßnahmen entsprechend DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07 zu beachten.

## Anhang

### Pflanzlisten

#### Pflanzlisten (a) Baumpflanzungen

<b>Artenauswahl Baumpflanzungen 1. Ordnung (End-Höhen zwischen 20-40 m):</b>		
<b>Artnamen</b>	<b>Wissenschaftlicher Name</b>	<b>Pflanzgröße</b>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv. m.Db.
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	HST, STU min. 14-16 cm, 3xv. m.Db.
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>	HST, STU min. 14-16 cm, 3xv. m.Db.
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv. m.Db.
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv. m.Db.
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv. m.Db.
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv. m.Db.
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	HST, STU min. 14-16 cm, 3xv. m.Db.
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv. m.Db.

<b>Artenauswahl Baumpflanzungen 2. Ordnung (End-Höhen zwischen 12 m / 15-20 m):</b>		
<b>Artnamen</b>	<b>Wissenschaftlicher Name</b>	<b>Pflanzgröße</b>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv. m.Db.
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv. m.Db.
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>	HST, STU min. 14-16 cm, 3xv. m.Db.
Vogel-Kirsche	<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.
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv. m.Db.

<b>Artenauswahl Baumpflanzungen 3. Ordnung (End-Höhen zwischen 7-12 m / 15 m):</b>		
<b>Artnamen</b>	<b>Wissenschaftlicher Name</b>	<b>Pflanzgröße</b>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i> „Elsrijk“	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv. m.Db.
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i> „Pauls Scarlet“	HST, STU min. 10-12 cm, 3xv. m.Db.
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> „Strikta“	HST, STU min. 10-12 cm, 3xv. m.Db.
Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>	Sol. 4xv. m.Db. 150-175
Holz-Apfel	<i>Malus silvestris</i>	HST, STU min. 10-12 cm, 3xv. m.Db.
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv. m.Db.

## Pflanzliste (b) geschnittene Heckenpflanzungen

<b>Artenauswahl geschnittene Heckenpflanzungen:</b>	
<b>Artnamen</b>	<b>Wissenschaftlicher Name</b>
Feldahorn	Acer campestre (kein Kugel-Ahorn)
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus sylvatica
Hunderose (Friesenwall)	Rosa canina
<b>Pflanzgrößen:</b>	
Höhe mind. 80 cm, 2xv.	

## Pflanzliste (c) Extensive Dachbegrünung für sonnenexponierte Dächer

<b>Artenauswahl für sonnenexponierte Dachflächen:</b>	
<b>Artnamen</b>	<b>Wissenschaftlicher Name</b>
Quendelblättriges Sandkraut	Arenaria serpyllifolia
Strand-Grasnelke	Armeria maritima
Rundblättrige Glockenblume	Campanula rotundifolia
Acker-Hornkraut	Cerastium arvense
Fünfmänniges Hornkraut	Cerastium semidecandrum
Wirbeldost	Clinopodium vulgare
Heidenelke	Dianthus deltoides
Gewöhnlicher Reiherschnabel	Erodium cicutarium
Walderdbeere	Fragaria vesca
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Sandmohn	Papaver argemone
Kleine Bibernelle	Pimpinella saxifraga
Silber-Fingerkraut	Potentilla argentea
Kleiner Sauerampfer	Rumex acetosella
Knöllchensteinbrech	Saxifraga granulata
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Gewöhnlicher Thymian	Thymus pulegioides
Gewöhnliches Zittergras	Briza media
Silbergras	Corynephorus canescens
Schafschwingel	Festuca ovina
<b>Saatgutmischung 1</b>	
Kräuteranteil: 75 %, Gräseranteil: 25 %, Ansaatstärke 1,5 g/m <sup>2</sup> + 25 g/m <sup>2</sup> Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung	

## Pflanzliste (d) Extensive Dachbegrünung für halbschattige Dächer

<b>Artenauswahl für halbschattige Dachflächen:</b>	
<b>Artnamen</b>	<b>Wissenschaftlicher Name</b>
Gewöhnliche Schafgarbe	Achillea millefolium
Strand-Grasnelke	Armeria maritima
Rundblättrige Glockenblume	Campanula rotundifolia
Wirbeldost	Clinopodium vulgare
Heidenelke	Dianthus deltoides
Gewöhnlicher Reiherschnabel	Erodium cicutarium
Walderdbeere	Fragaria vesca
Stinkender Storchschnabel	Geranium robertianum
Wald-Habichtskraut	Hieracium murorum
Gewöhnlicher Dost	Origanum vulgare
Klatschmohn	Papaver rhoeas
Kleine Braunelle	Prunella vulgaris
Kleiner Sauerampfer	Rumex acetosella
Echtes Seifenkraut	Saponaria officinalis
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Rote Lichtnelke	Silene dioica
Gewöhnliches Leimkraut	Silene vulgaris
Gewöhnlicher Thymian	Thymus pulegioides
Gewöhnliches Ruchgras	Anthoxanthum odoratum
Waldzwenke	Brachypodium sylvaticum
Gewöhnliches Zittergras	Briza media
Schafschwingel	Festuca ovina
<b>Saatgutmischung 2</b>	
Kräuteranteil: 2/3, Gräseranteil: 1/3, Ansaatstärke 1,5 g/m <sup>2</sup> + 25 g/m <sup>2</sup> Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung	

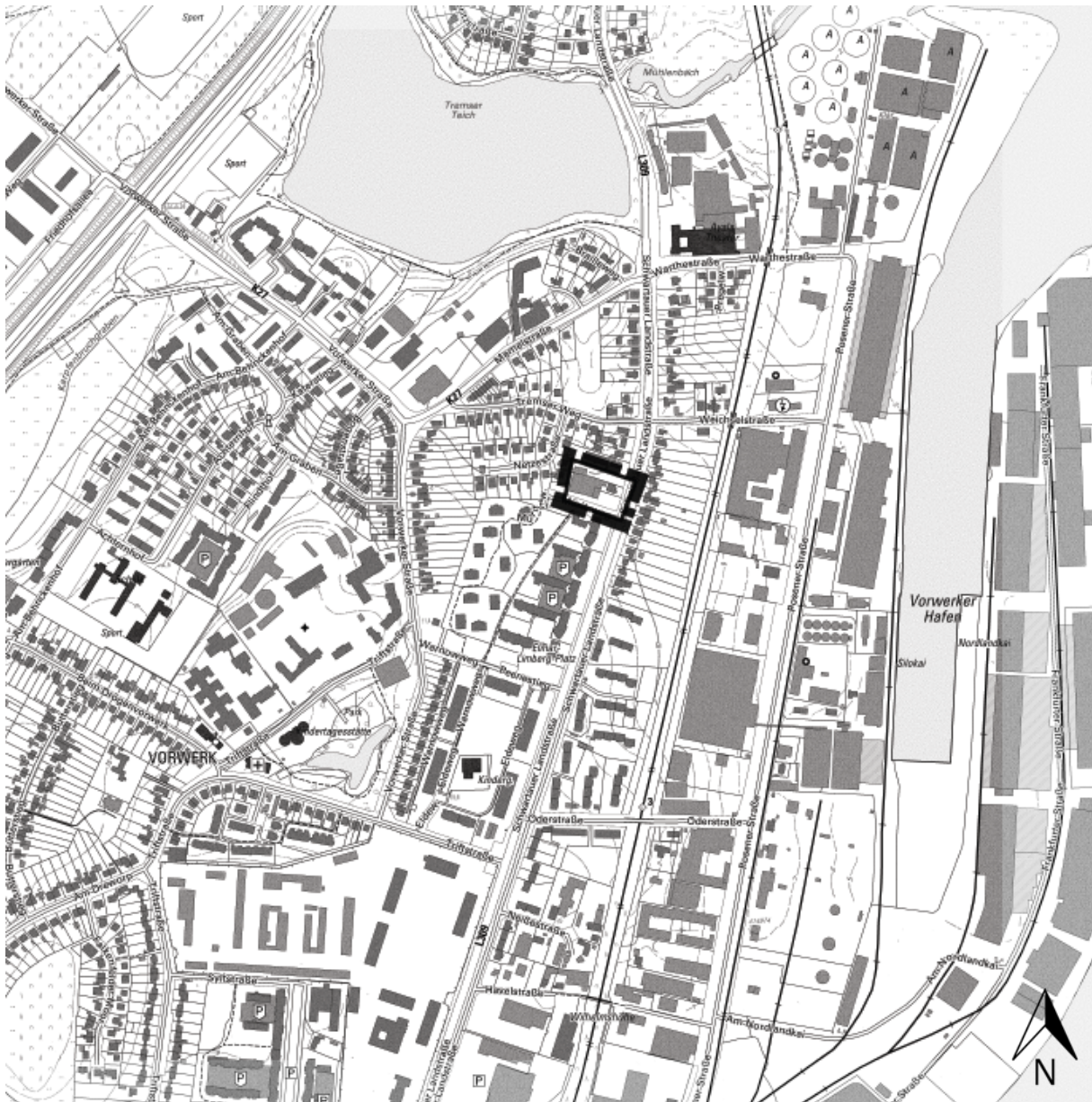
# BEGRÜNDUNG

zum

## Bebauungsplan 05.50.00 - Schwartauer Landstraße / Müritzweg -

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

Fassung vom 28.02.2024



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung  
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Ostholstein, Bad Schwartau

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	4
<b>2.</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>5</b>
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	5
2.2	Natur und Umwelt	6
2.3	Standorteignung nach Klimaschutzkriterien	8
2.4	Denkmalschutz und Archäologie	10
2.5	Eigentumsverhältnisse	10
2.6	Bisheriges Planungsrecht	10
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>10</b>
3.1	Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB	10
3.2	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	11
3.3	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	12
3.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	12
3.5	Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030	12
3.6	Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2020	12
3.7	Landschaftsrahmenplan Planungsraum III 2020	13
3.8	Gesamtlandschaftsplan (GLP) der Hansestadt Lübeck	13
3.9	Thematischer Landschaftsplan (TLP) „Anpassung an den Klimawandel“	13
3.10	Lärmaktionsplan	13
<b>4.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>13</b>
4.1	Städtebauliches Konzept / geplante Nutzungen	14
4.2	Grünordnerisches Konzept	14
<b>5.</b>	<b>Inhalt der Planung</b>	<b>15</b>
5.1	Flächenbilanz	15
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	15
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen	16
5.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	16
5.2.4	Nebenanlagen	17
5.3	Erschließung	17
5.3.1	Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	17
5.3.2	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	18
5.3.3	Stellplätze, Fahrradstellplätze	18
5.4	Ver- und Entsorgung	19
5.4.1	Energie- und Trinkwasserversorgung und Telekommunikation	19
5.4.2	Schmutzwasserentsorgung	20

5.4.3	Regenwasserbehandlung	20
5.4.4	Löschwasserversorgung	21
5.4.5	Abfallentsorgung	21
5.5	Immissionsschutz	21
5.6	Grün, Natur und Landschaft	25
5.6.1	Pflanz- und Erhaltungsbindung	25
5.6.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
5.7	Gestaltung (bauordnungsrechtliche Festsetzungen)	27
5.8	Werbeanlagen	28
5.9	Hinweise	28
<b>6.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>29</b>
6.1	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung	29
6.2	(Sonstige) Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen	29
6.3	Verkehrliche Auswirkungen	29
6.4	Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur	29
6.5	Auswirkungen auf die Umwelt	29
6.5.1	Auswirkungen auf Natur- und Landschaft	29
6.5.2	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	30
6.5.3	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	31
6.5.4	Berücksichtigung des Hochwasserschutzes	32
6.5.5	Sonstige Umweltauswirkungen	32
6.6	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	32
<b>7.</b>	<b>Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes</b>	<b>33</b>
<b>8.</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>33</b>
8.1	Ausgaben (Kosten und Finanzierung)	33
8.2	Einnahmen	33
<b>9.</b>	<b>Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten</b>	<b>34</b>
9.1	Verfahrensübersicht	34
9.2	Rechtsgrundlagen	35
9.3	Fachgutachten	36

## Plananhang

Anhang 1: Städtebaulicher Entwurf, Stand 29.01.2024

## 1. Einleitung

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil St. Lorenz Nord, Stadtbezirk Falkenfeld/Vorwerk. Es umfasst die Flurstücke 3/145, 435 und teilweise die Flurstücke 3/177 und 86/12 aus Flur 3 der Gemarkung Vorwerk an der Schwartauer Landstraße Nr. 75 - 79 (ungerade Nummern).

Begrenzt wird das ca. 0,54 ha große Plangebiet im Osten durch die Schwartauer Landstraße, im Süden durch den Müritzweg, im Westen durch die Wohnbebauung der Netzestraße Nr. 3 und Nr. 5 sowie im Norden durch die Bebauung der Schwartauer Landstraße Nr. 81a und Nr. 81.

Der räumliche Geltungsbereich der Berichtigung des Flächennutzungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 05.50.00 – Schwartauer Landstraße/Müritzweg –.

### 1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die vorgesehene Errichtung eines Pflegeheims. Der Bauherr ist eine Projektgesellschaft der Wernst Werte AG. Diese hat seit 1987 rund 250 Projekte in der Metropolregion Hamburg entwickelt und realisiert.

Zurzeit laufen intensive Gespräche mit möglichen Betreibern, unter anderem auch mit der Hansestadt Lübeck.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da das geplante Vorhaben nach den für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans 05.36.00 (siehe Punkt 2.6) nicht genehmigungsfähig ist.

### 1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan 05.50.00 – Schwartauer Landstraße / Müritzweg – soll als Angebotsbebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB soll dabei nicht verzichtet werden. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben, da

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung einer ansonsten brachfallenden Fläche im innerstädtischen Bereich dient,
- die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen wird ( $GR \leq 1.500 \text{ m}^2$ ),
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, also der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, bestehen (FFH Gebiet „Traveförde und angrenzende Flächen Nr. 2030-392“, Vogelschutzgebiet „Traveförde Nr. 2031-401“ liegen ca. 1,8 km weit entfernt) und
- bei der Errichtung eines Pflegeheims keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)) zu beachten sind.

Ein Umweltbericht und eine Umweltprüfung sind nicht erforderlich. Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich. Unbenommen dessen sind die für die Aufstellung des Bebauungsplans relevanten Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen.

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

## **2. Ausgangssituation**

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

#### Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Die Fläche ist bebaut und gewerblich geprägt. Das straßenseitig vorhandene Wohnhaus steht seit einigen Jahren leer. Der auf rückwärtigen Grundstücksflächen vorhandene Hallenbau mit integriertem Bürotrakt wird für metallverarbeitende Prozesse wie den Werkzeug- und Vorrichtungsbau genutzt. Das Gebäude unterlag dabei im Laufe der Jahrzehnte mehreren An- und Umbaumaßnahmen. Der Betrieb wird umgesiedelt, da der Standort und insbesondere die Halle nicht mehr den zukünftigen Ansprüchen genügen.

Im Norden grenzt ein ebenfalls gemischt genutztes Grundstück (Schwartauer Landstraße Nr. 81/81a) an. Bei der Gewerbeeinheit handelt es sich um nichtstörendes Gewerbe (Steuerberatung, Gesundheitsberatung). Im Westen grenzen Einfamilienhausgrundstücke mit ihren Gärten an.

Die östliche Bebauung der Schwartauer Landstraße ist durch eine relativ homogene Bebauung mit tiefen Gartengrundstücken geprägt. Die westliche Bebauung der Schwartauer Landstraße setzt sich aus unterschiedlichen Bauformen zusammen. Es handelt sich zum einen um eher kleinteilige Einfamilienhäuser nördlich und zum anderen um einen relativ verdichteten Geschosswohnungsbau südlich des Plangebietes. Hier befinden sich Mehrfamilienhäuser mit vier Vollgeschossen plus Staffelgeschoss bzw. rückwärtig mit drei Vollgeschossen.

#### Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)

Bauanträge und Voranfragen bestehen für das Plangebiet derzeit nicht.

#### Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über zwei bereits bestehende Einfahrten abgehend von der Schwartauer Landstraße erschlossen.

Mit dem in ca. 2,2 km bzw. in etwa 5 Minuten Entfernung liegenden Autobahnanschluss Bad Schwartau verfügt das Plangebiet über einen guten Anschluss an die A 1.

Die Lübecker Innenstadt und der Hauptbahnhof sind mit dem PKW in ca. 10 Minuten und mit dem Fahrrad in etwa 15 Minuten zu erreichen.

#### ÖPNV-Anbindung

Durch die Bushaltestelle Peenestieg in der Schwartauer Landstraße südlich des Plangebietes ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Haltestelle

wird von der Stadtbuslinie 1 montags bis freitags tagsüber in einem 15 Min. Takt und am Wochenende in einem 30 Min. Takt bedient. Die Linie verbindet das Plangebiet mit der Lübecker Altstadt, dem Hauptbahnhof und dem Hochschulstadtteil sowie mit Groß Parin über Bad Schwartau. Mit der Buslinie kann die Lübecker Innenstadt in ca. 20 Minuten und der Lübecker Hauptbahnhof innerhalb von ca. 17 Minuten erreicht werden.

### Fuß- und Radverkehr

Entlang der Schwartauer Landstraße sind ausreichend dimensionierte Fuß- und Radwege vorhanden.

## **2.2 Natur und Umwelt**

### Topographie

Das Gelände ist weitgehend eben und weist im Durchschnitt Höhen von 11,00 m über Normalhöhen-Null (NHN) auf.

Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu berücksichtigen sind.

### Landschaftsbild und Erholung

Ein natürliches Landschaftsbild ist für den Siedlungsbereich beiderseits der Schwartauer Landstraße nicht mehr zu erkennen

In ca. 400 m Entfernung befindet sich der Tremser Teich und in ca. 700 m die sogenannten Karpfenbruchwiesen, welche zur Naherholung des Plangebietes und seiner Umgebung beitragen. Der Tremser Teich sowie die Karpfenbruchwiesen sind Teil des Landschaftsschutzgebietes „Fackenburger Landgraben und Tremser Teich“.

### Boden

Das Baugrundstück ist ca. 80 % durch die gepflasterten Auffahrten/Zuwegungen und den Gebäuden versiegelt.

Der Bodentyp stellt sich nach der Bodenübersichtskarte des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein (2016) als Pseudogley-Braunerde dar. Bei diesem Bodentyp ist eine niedrige bis hohe Wasserdurchlässigkeit möglich.

### Vegetationsbestand

Das Baugrundstück ist teilweise durch intensiv gepflegte Heckenpflanzungen an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken eingegrünt und weist insgesamt nur eine geringe Gartenbepflanzung auf. Im Norden stehen zwei Nadelbäume und im Süden ein Laubbaum, jeweils mit Stammumfängen von 78 cm:

- LAU Ø 0,25 m – 3 m; Stammumfang: 78 cm
- NAD Ø 0,25 m – 4 m; Stammumfang: 78 cm
- NAD Ø 0,25 m – 4 m; Stammumfang: 78 cm

Entlang der Schwartauer Landstraße steht eine Baumreihe mit Winterlinden und entlang des Müritzweges sind Kirschbäume gepflanzt:

- LAU Ø 0,40 m – 10 m; Stammumfang: 125 cm
- LAU Ø 0,08 m – 1 m; Stammumfang: 25 cm
- LAU Ø 0,12 m – 4 m; Stammumfang: 37 cm
- LAU Ø 0,15 m – 4 m; Stammumfang: 47 cm
- LAU Ø 0,15 m – 5 m; Stammumfang: 47 cm
- LAU Ø 0,15 m – 5 m; Stammumfang: 47 cm
- LAU Ø 0,20 m – 6 m; Stammumfang: 62 cm

Geschützt sind gemäß der Baumschutzsatzung von 2006 der Hansestadt Lübeck unter anderem Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in 1,30 m Höhe. Somit weist nur ein Laubbaum Merkmale auf, um durch die Lübecker Baumschutzsatzung geschützt zu sein. Dieser befindet sich innerhalb der Straßenverkehrsfläche (Schwartauer Landstraße) und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Der restliche bestehende Baumbestand weist keine Merkmale auf, um durch die Lübecker Baumschutzsatzung geschützt zu sein.

#### Altlasten(verdacht)

Auf dem Grundstück ist derzeit noch ein metallverarbeitender Betrieb mit vier unterirdischen Heizöltanks und zwei Lagern für Abfallstoffe / anfallende Metallreste angesiedelt. Im Rahmen einer Orientierenden Altlastenerkundung (OU 21-1242, Bericht vom 01.03.2023) wurde diesen Verdachtsmomenten nachgegangen und Sondierungen durchgeführt.

Bei den bisherigen vorgenommenen Untersuchungen konnten keine erheblichen Verunreinigungen festgestellt werden. Das detektierte Schadstoffinventar der Böden, welches das versickerte Wasser beeinflussen könnte, ist als gering einzuschätzen. Der überwiegende Teil der Böden ist ohne relevante Schadstoffe (Einbauklasse (EBK) 0 gemäß LAGA TR Boden) und es kommt zu keiner Überschreitung der EBK 2. Auf dieser Grundlage spricht aus umwelttechnischer Sicht zunächst nichts gegen eine Versickerung. Dies wird vor dem Hintergrund verstärkt, dass die angestrebte Baumaßnahme in der Regel mit dem Einbringen von sauberem Material einhergeht. Es wird nochmals für eine Verbesserung des ohnehin geringen Schadstoffinventars gesorgt.

Aufgrund der historischen Nutzung kann eine Verunreinigung des Untergrundes mit branchenspezifischen Schadstoffen in den bisher nicht untersuchten Bereichen unterhalb des Gebäudebestands nicht vollständig ausgeschlossen werden. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird vor Zuführung zu einer sensibleren Nutzung eine ergänzende Orientierende Untersuchung gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) § 2 Abs. 4 mit der unteren Bodenschutzbehörde im Planvollzug durchgeführt.

Die im Rahmen der Neubebauung notwendige ergänzende Orientierende Untersuchung wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Lübeck und der Vorhabenträgerin vereinbart.

#### Potenzielle Kampfmittelbelastung

Gemäß Schreiben des Kampfmittelräumdienstes vom 08.03.2022 sind im Plangebiet keine Kampfmittel zu erwarten. Die Gültigkeit dieser Auskunft ist auf einen Zeitraum von fünf Jahren befristet.

### Natur- und Artenschutz

Im Umfeld des Plangebiets liegen keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

Da es sich um eine stark anthropogen beeinflusste Fläche handelt, wird insgesamt von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter aufgrund der Realisierung der Planung ausgegangen. Unter Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung des Tötens von Tieren bei der Räumung von Gehölz- oder Nebengebäuden sind keine Konflikte mit dem Artenschutz zu erwarten (Erläuterungen dazu unter Kapitel 6.5.2).

### Immissionsschutz

Das Plangebiet ist Belastungen aus Verkehrslärm ausgesetzt. Als maßgebenden Quelle für den Verkehrslärm wirkt die Schwartauer Landstraße auf das Plangebiet ein. Zusätzlich ist das Plangebiet Belastungen aus Gewerbelärm aus Gewerbe- und Industriegebieten östlich der Schwartauer Landstraße am Vorwerker Hafen ausgesetzt. Dabei nehmen die Beurteilungspegel mit der Höhe deutlich zu. Erforderliche Immissionsschutzmaßnahmen werden im Kapitel 5.5 beschrieben.

## 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
++	+	o	-	--

Die klimaschutzbezogene Bewertung der Eignung des Standortes Schwartauer Landstraße/Müritzweg für die beabsichtigte Entwicklung als Wohngebiet – hier die Errichtung eines Pflegeheimes - ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Klimaschutzkriterium	Eignung	Erläuterung
<b>Flächenrecycling / -aufwertung</b> <i>Je geringer der Eingriff in ökologisch / landwirtschaftlich wertvolle Flächen, desto besser die Standorteignung</i>	++	Die Fläche ist bebaut. Die Wohnnutzung ist bereits aufgegeben und der Gewerbebetrieb soll umgesiedelt werden, so dass die innerstädtischen Flächen in naher Zukunft brachfallen werden.
<b>Verkehrsvermeidende Lage</b> <i>Je mehr Infrastruktur in der Nähe (z.B. Nahversorgung, Schule, Kita,</i>	++	Im Einzugsgebiet sind fußläufig mehrere Lebensmittelmärkte, zwei Kitas, die Gemeinschaftsschule

<i>Naherholung), desto besser die Standorteignung</i>		Tremser Teich bzw. die Paul Burwick Schule und als Erholungsgebiet die Karpfenbruchwiesen und der Tremser Teich zu erreichen.
<b>Verkehrsreduzierende Lage</b> <i>Je besser die Anbindung an den Umweltverbund (z. B. ÖPNV, Fuß- und Radwegenetz), desto besser die Standorteignung</i>	+	Die Stadtbuslinie 1 verbindet das Plangebiet mit der Lübecker Altstadt, dem Hauptbahnhof und dem Hochschulstadtteil sowie mit Groß Parin über Bad Schwartau.  Die Lübecker Innenstadt und der Hauptbahnhof sind mit dem Fahrrad in etwa 15 Minuten zu erreichen.
<b>Gefährdung gegenüber Starkregen</b> <i>Je geeigneter die Fläche für die Pufferung von Starkregenereignissen (insb. hinsichtlich Versickerung), desto besser die Standorteignung</i>	o	Durch die bestehende Versiegelung (über 80 %) ist die Fläche zurzeit nicht für die Pufferung von Starkregen geeignet. Ziel der Bauleitplanung ist es, durch Entsiegelung und Ausbildung von Gründächern Abhilfe zu schaffen.
<b>Stadtklimatische Verhältnisse</b> <i>Je weniger bedeutsam die Fläche für das (lokale) Stadtklima, desto besser die Standorteignung</i>	o	Die Fläche ist wenig bedeutsam für das lokale Stadtklima. Vorhanden ist ein Siedlungsraum mit mäßiger bioklimatischer Belastung, der eine hohe Empfindlichkeit gegen eine weitere Verdichtung aufweist. Ziel der Bauleitplanung ist es, Flächen zu entsiegeln und den Vegetationsanteil zu erweitern.
<b>Wärmeversorgungspotenziale</b> <i>Je größer die Potenziale für den Einsatz erneuerbarer Energien (z.B. Wärmenetze, Geothermie), desto besser die Standorteignung</i>	++	Die Fläche soll an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. Auf den großen Flachdächern des geplanten Pflegeheimes ist Photovoltaik vorgesehen.
<b>Besitzverhältnisse</b> <i>Je besser der Zugriff auf die Flächen durch die Stadt, desto besser die Standorteignung</i>	+	Der Standort wird durch eine Vorhabenträgerin entwickelt, die die Umsetzung der Planung – Errichtung eines Pflegeheimes - in einem städtebaulichen Vertrag mit der Hansestadt Lübeck vereinbart.

Fazit: Der Standort Schwartauer Landstraße/Müritzweg ist für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gut geeignet.

## **2.4 Denkmalschutz und Archäologie**

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann das Vorkommen von archäologischen Boden- oder Kulturdenkmalen nicht ausgeschlossen werden. Vor Bodeneingriffen ist daher die untere Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie und Denkmalpflege, rechtzeitig, spätestens jedoch 14 Tage vorher, unter Nennung der ausführenden Baufirma (mit Kontaktdaten des Bauleiters) über den Beginn der Erdarbeiten zu informieren. Mitteilungen sind schriftlich oder telefonisch an die Abteilung Archäologie zu richten. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 15 Denkmalschutzgesetz. Demnach sind bei der Auffindung von frühgeschichtlichen Funden oder sonstigen Kulturdenkmalen die Erdarbeiten einzustellen und die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.

## **2.5 Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück Schwartauer Landstraße Nr. 75 – 79 (ungerade Nummern) befindet sich in Privateigentum. Die Vorhabenträgerin hat die Flächen bereits fest angekauft. Eine Auflassungsvormerkung ist eingetragen.

Die Straßenverkehrsflächen der Schwartauer Landstraße (Flurstück 86/12, Flur 3, Gemarkung Vorwerk) und des Müritzweges (Flurstück 3/177, Flur 3, Gemarkung Vorwerk) befinden sich in städtischem Eigentum.

## **2.6 Bisheriges Planungsrecht**

### Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 05.36.00

Für das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes 05.50.00 – Schwartauer Landstraße/Müritzweg – gilt bisher der Bebauungsplan 05.36.00. Der im Jahr 1965 beschlossene und in Kraft getretene Bebauungsplan 05.36.00 – Schwartauer Landstraße/Tremser Teich – setzt für das Plangebiet ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf sowie ein Kleinsiedlungsgebiet fest.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Innerhalb des Kleinsiedlungsgebiet ist eine offene, zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,3 zulässig.

## **3. Übergeordnete Planungen**

### **3.1 Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB**

Durch den § 1a BauGB wird bezogen auf den Aspekt des Umweltschutzes die allgemeine Ermittlungsaufgabe der Gemeinde bei der Zusammenstellung und Bewertung der in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange verdeutlicht. Der § 1a BauGB greift vier Komplexe besonders heraus, die als Kern des Umweltschutzes in der Bauleitplanung

zwingend zu beachten sind. Die Vorschrift integriert den materiellen Umweltschutz in die Bauleitplanung und es sollen vier spezielle Themenbereiche des Umweltschutzes in ihrer Bedeutung für die Bauleitplanung verstärkt werden. Hierzu zählen neben der Bodenschutzklausel (Abs. 2) die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung (Abs. 3), die FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Abs. 4) sowie der Klimaschutz (Abs. 5). Nach der Rechtsprechung des BVerwG bedarf ein Zurückstellen der in den Absätzen 2 bis 5 genannten Belange des Umweltschutzes einer besonderen Rechtfertigung.

#### Bodenschutzklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen soll insbesondere durch Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung vermieden werden. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird der Bodenschutzklausel voll entsprochen.

#### Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zu Eingriffen in die Natur und Landschaft. Durch die vorhandene hohe Bodenversiegelung im Plangebiet werden die Eingriffe bereits im Vorfeld begrenzt. Mit der Anwendung des § 13a BauGB verzichtet die Hansestadt Lübeck auf einen Ausgleich. Über das Vorhabengebiet hinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

#### FFH- und Vogelschutzrichtlinie

Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet nicht vorhanden und sind durch die Planung nicht betroffen.

#### Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Mit dem Bebauungsplan werden Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, sowie Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, ermöglicht und festgelegt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde ein Energiekonzept erstellt. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Begrünung der Außenanlagen reduzieren eine Aufheizung des Quartiers. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans und durch die Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Lübeck und der Vorhabenträgerin werden Anlagen zur Nutzung solarer Energien und der Anschluss an das Wärmenetz gefördert.

### **3.2 Ziele und Grundsätze der Landesplanung**

Die gemeindliche Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) sowie im Regionalplan für den Planungsraum II dargelegt.

#### Landesentwicklungsplan (Fortschreibung 2021)

In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP) wird die Hansestadt Lübeck als Oberzentrum innerhalb eines Verdichtungsraumes dargestellt.

Auf Grundlage des LEP werden die Regionalpläne neu aufgestellt. Für das Plangebiet gilt der Regionalplan II in der Fassung von 2004 und der aktuelle Entwurf des Regionalplanes für den Planungsraum III (2023).

### Regionalplan II (2004) und Regionalplan III (2023)

Beide Regionalpläne stellen 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 auf die baulich zusammenhängenden Siedlungsbereiche des Oberzentrums. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung, sofern Überlastungstendenzen vermieden und ausreichende Freiräume erhalten bleiben. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgte Entwicklung von Wohnbauflächen steht somit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

### **3.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar.

Unter Berücksichtigung des Planungsziels, der Errichtung eines Pflegeheims, soll das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt werden. Die Änderung des FNP wird gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung nach Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan erfolgen.

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

Das im März 2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) beschreibt St. Lorenz Nord als Stadtteil mit einer durchschnittlichen Bevölkerungs- und Sozialstruktur. Hinsichtlich seiner Baustruktur weist der Stadtteil aufgrund der Größe sehr heterogene Strukturen auf.

Für den Stadtbezirk Falkenfeld/Vorwerk werden keine konkreten Ziele und Maßnahmen, die im Rahmen der Bauleitplanung für das Plangebiet zur berücksichtigen wären, benannt.

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

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

### **3.6 Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2020**

Gemäß Wohnungsmarktbericht 2020, der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der letzten Bevölkerungs- und Haushaltsprognose fortschreibt, wird Lübeck bis 2040 voraussichtlich einen zusätzlichen Bedarf von ca. 5.300 Wohnungen haben.

Unter anderem aufgrund der voraussichtlich auch in den nächsten Jahren noch anhaltenden Zuzüge wird dabei das Gros der erwarteten Bevölkerungs- und Haushaltszunahme bereits in den nächsten Jahren auf die Hansestadt Lübeck zukommen. Es wird von einem Bedarfsschwerpunkt im Bereich des Geschosswohnungsbaus ausgegangen.

Gemäß Wohnungsmarktbericht sind Brach- und Konversionsflächen in städtebaulich integrierten Lagen bevorzugt zu entwickeln. Dadurch kann eine nachhaltige Stadtentwicklung gewährleistet werden, da Flächen revitalisiert, vorhandene Infrastrukturen genutzt und der freie Landschaftsraum geschützt werden.

Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Lübeck und der Vorhabenträgerin wird vereinbart, dass im Plangebiet auf den festgesetzten Wohnbauflächen ein Pflegeheim errichtet werden soll. Im Bericht Pflegebedarfsplanung 2017 – 2030 der Hansestadt Lübeck vom Mai 2020 wird prognostiziert, dass der Bedarf in der stationären Pflege um ca. 500 Plätze ansteigen wird. Die im Plangebiet vorgesehene Errichtung eines Pflegeheims mit ca. 100-120 Pflegeplätzen auf den festgesetzten Wohnbauflächen trägt zur Deckung dieses Bedarfes bei und sorgt gleichzeitig mit dem Freiwerden von Wohnungen zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt.

### **3.7 Landschaftsrahmenplan Planungsraum III 2020**

Der 2020 neu aufgestellte Landschaftsrahmenplan weist für den Planungsraum III in seinen Hauptkarten 1 bis 3 Blatt 2 für die Flächen des Plangebiets keine Inhalte auf.

### **3.8 Gesamtlandschaftsplan (GLP) der Hansestadt Lübeck**

Der am 04.03.2008 beschlossene Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck stellt die Plangebietsfläche als Gemischte Bauflächen/Stadtgebiete dar. Der Landschaftsplan trifft in seinem Entwicklungsteil keine Aussagen zum Plangebiet.

### **3.9 Thematischer Landschaftsplan (TLP) „Anpassung an den Klimawandel“**

Der Thematische Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck stellt das Plangebiet in seinen Grundlagenkarten als Siedlungsfläche, Industrie und Gewerbe dar. Zudem wird das Plangebiet in der Grundlagenkarte: Gesundheit und Erholung sowie in den Klimafunktionskarten als Siedlungsfläche mit weniger günstigem Bioklima dargestellt.

Weitere Hinweise zur klimatischen Einschätzung des Plangebiets zeigt die Klimafunktionskarte der „Klimaanalyse Lübeck“ (2017). Demnach weisen die vorhandenen Grün- und Freiflächen im Plangebiet eine geringe und die vorhandenen Siedlungsräume eine günstige bioklimatische Bedeutung auf.

### **3.10 Lärmaktionsplan**

Der Lärmaktionsplan der Hansestadt Lübeck 2018/2019 stellt den Straßenabschnitt, der an das Plangebiet grenzt, als Lärmschwerpunkt der dritten Priorität dar.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 05.50.00 – Schwartauer Landstraße / Müritzweg – soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Pflegeheims im Stadtbezirk Falkenfeld/Vorwerk geschaffen werden. Ziel der Hansestadt Lübeck ist es, an diesem Standort eine angemessene Entwicklung für die Befriedigung der Wohnbedürfnisse, insbesondere von alten und pflegebedürftigen Menschen, zu ermöglichen. Auf dem Grundstück soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, um auch spätere Nutzungsänderungen (zum Beispiel den Umbau zu Wohnungen) genehmigungsfähig zu machen.

Die Planung beinhaltet folgende Maßnahmen (Liste ist nicht abschließend):

- Umnutzung einer ansonsten brachfallenden Fläche im innerstädtischen Bereich
- Umsetzung eines Baukonzeptes für ein Pflegeheim mit ca. 100-120 Plätzen
- Umsetzung der Klimaschutzziele der Hansestadt Lübeck

#### **4.1 Städtebauliches Konzept / geplante Nutzungen**

Das Pflegeheim wird mit ca. 100 bis 120 Plätzen geplant. Die Unterbringung erfolgt vorwiegend in Einzelzimmern.

Es handelt sich um ein freistehendes Gebäude, welches sich durch höhenmäßige Abstufungen in die nähere Umgebung eingliedert. Zur angrenzenden niedrigeren Bebauung nach Norden und Westen wird der Baukörper höhenmäßig abgestuft. In Richtung Schwartauer Landstraße weist das Gebäude fünf beziehungsweise vier Geschosse auf, die den Höhenverlauf der südlich angrenzenden viergeschossigen Bebauung, zum Teil mit Staffelgeschossen, nach Norden hin verlängert. Der rückwärtige Gebäudeteil weist in nördliche Richtung drei beziehungsweise zwei Geschosse auf und reagiert damit auf die angrenzenden eingeschossigen Einfamilienhäuser mit ausgebautem Satteldach an der Netzestraße. In Richtung Müritzweg ist der rückwärtige Gebäudeteil mit vier Geschossen geplant und rahmt zusammen mit dem Bestandsgebäude Schwartauer Landstraße Nr. 73 den Straßenraum baulich ein. Zum Innenhof hin öffnet sich der Baukörper und bezieht damit die geplante parkähnliche Gartenanlage als nutzbaren Freiraum für die Bewohner:innen in die Gesamtkonzeption mit ein.

Durch die Aufnahme der nördlichen und der südlichen Gebäudefluchten entlang der Schwartauer Landstraße ergibt sich ein Versatz im Baukörper, der die Baumasse in der Hauptansicht in zwei überschaubare Einheiten unterteilt.

Eine Fassadengliederung wird durch einen Rücksprung eines Gebäudeteiles sowie durch einen Materialwechsel erzeugt. Zusätzlich wird die Fassade durch unterschiedliche Fensterformate und -anordnungen gegliedert.

Die aktuelle Architekturplanung sieht eine Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,36, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und eine oberirdische Bruttogeschossfläche von circa 5.100 m<sup>2</sup> vor.

#### **4.2 Grünordnerisches Konzept**

Als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel werden mindestens 60 % der Dachflächen als Gründach mit Photovoltaik hergestellt. Der Rest kann als Dachterrasse ausgeführt oder für notwendige technische Anlagen und Aufbauten genutzt werden.

Die Freiflächen im Innenhof werden gärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern angelegt und als Bewegungsraum für das Pflegeheim gestaltet. Zwischen den Stellplätzen an der Schwartauer Landstraße sind Baumpflanzungen vorgesehen, die die vorhandenen Alleebäume ergänzen. Die Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und die Stellplatzanlagen werden mit Hecken eingegrünt.

Die Vorgartenbereiche sind zu mind. 40 % Prozent gärtnerisch anzulegen. Sie sind mit einer bodendeckenden Vegetation zu bepflanzen oder mit Stauden oder Gehölzen zu begrünen. Ziel ist die Unterbindung von Schottergärten und eine ökologische, klimatische und stadtgestalterische Qualifizierung.

Zusätzliche Einfriedungen sind nur in Form von durchsehbaren Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig und grundstücksseitig an der Innenseite der Hecke anzuordnen.

## 5. Inhalt der Planung

### 5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca. 5.382 m <sup>2</sup>
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 4.137 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	ca. 1.245 m <sup>2</sup>

### 5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

#### 5.2.1 Art der baulichen Nutzung

##### Allgemeines Wohngebiet

Die künftigen Wohnbauflächen werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Aufgrund der Zielsetzung, ein Wohnquartier zur Deckung des dringenden Bedarfes an Wohnraum zu entwickeln, werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen.

##### Unzulässigkeit von Ferienwohnungen

Da Ferienwohnungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnnutzungen häufig Störungen des Dauerwohnen nach sich ziehen, wodurch im Konfliktfall nur mit Mitteln des Polizei- und Ordnungsrechts begegnet werden kann, werden Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, gleiches gilt für Beherbergungsbetriebe. Zusätzlich zu der Sicherung der Wohnruhe kann durch den Ausschluss von Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben sichergestellt werden, dass die geplanten Wohneinheiten dauerhaft für das Wohnen zur Verfügung stehen und nicht durch finanziell lukrativere Nutzungen der Fremdenbeherbergung verdrängt werden.

##### Berücksichtigung einer 30 %-Quote für den sozialen Wohnungsbau

Nach dem Beschluss der Bürgerschaft „Kurswechsel in der Wohnungspolitik“ (VO/2019/07446 beschlossen am 28.03.2019) soll bei allen neuen Projekten der Anteil des geförderten Wohnungsbaus mindestens 30 % der Wohneinheiten betragen.

Im Falle der Errichtung einer Wohnbebauung ist der Beschluss der Bürgerschaft einzuhalten. Zur Umsetzung des Beschlusses der Bürgerschaft, werden daher entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dabei gegenüber der Stadt im Falle der Errichtung einer Wohnbebauung, 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 1. Förderwegs mit 35-jähriger Zweckbindung.

### **5.2.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen**

Zur Sicherung der geplanten unterschiedlichen Bebauungsstruktur werden im Plangebiet teilgebietsbezogene Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundfläche (GR), zur maximalen Geschossigkeit (Anzahl der Vollgeschosse) und zu maximalen Gebäudehöhen (Oberkante) getroffen.

Durch die festgesetzte Grundfläche ermöglicht der Bebauungsplan auf dem Grundstück rechnerisch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,36. Damit wird eine Verdichtung der vorhandenen städtischen Struktur ermöglicht, die auf die umliegende Bebauung mit festgesetzten GRZ-Werten von 0,2 bis 0,3 Rücksicht nimmt. Da bei der Ermittlung der Grundfläche auch die Flächen von Terrassen, soweit diese unmittelbar an Gebäude anschließen, und Balkone einzurechnen sind, ermöglicht der Bebauungsplan eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Terrassen und Balkone um bis zu 15 %.

Nach § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO darf die GRZ durch die in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit reicht nicht aus, um die notwendigen Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO realisieren zu können. Auf Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO lässt der Bebauungsplan daher eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Dachüberstände und Lichtschächte (5%), Balkone, Erker, Vordächer und Terrassenüberdachungen (10 %) sowie durch die Grundflächen von Stellplätzen und Carports mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um insgesamt bis zu 90 % zu.

Aufgrund der Lage im städtischen Raum und der bereits vorhandenen Bebauung in der Umgebung soll sich die Geschossigkeit sowie die Gebäudehöhen an eben dieser orientieren. Der Baukörper wird durch Vor- und Rücksprünge sowie durch unterschiedliche Gebäudehöhen optisch gegliedert und passt sich damit an die Gebäudestruktur entlang der Schwartauer Landstraße an. Zu angrenzenden niedrigeren Bebauung nach Norden und nach Westen wird der Baukörper höhenmäßig abgestuft. Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf einen Höhenbezugspunkt (in m über NHN) innerhalb der Verkehrsfläche. Um das Ziel der harmonischen Einfügung in die Bestandsbebauung zu erreichen, sind Staffelgeschosse / Geschosse mit Aufenthaltsräumen bzw. mit zum Aufenthalt geeigneten und nicht geeigneten Räumen oberhalb des maximal festgesetzten Vollgeschosses unzulässig.

Die Gebäudehöhe kann ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten oder technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen um bis zu 2,00 m überschritten werden. Hierdurch wird die Planung nicht durch erforderliche (technische) Anlagen eingeschränkt.

### **5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Auf eine Festsetzung der Bauweise kann verzichtet werden, da ohne die Festsetzung der offenen Bauweise Längen über 50 m zulässig sind.

Entlang der Schwartauer Landstraße wird eine Baulinie festgesetzt, um eine Eingliederung des Baukörpers in die Umgebung zu gewährleisten. Dabei dürfen Staffelgeschosse und Tiefgaragen hinter der Baulinie zurückbleiben.

Um eine größtmögliche Ausnutzung der Baufenster zu ermöglichen, dürfen für Terrassen die festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien um bis zu 2,00 m überschritten werden. Zusätzlich

darf die Baugrenze bzw. Baulinie durch untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Wintergärten, Erker und Balkone um bis zu von 2,00 m überschritten werden, wenn der Anteil der vortretenden Gebäudeteile insgesamt 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

#### **5.2.4 Nebenanlagen**

Nebenanlagen wie (Fahrrad-)Abstellanlagen und Abfallbehältersammelanlagen sind ausschließlich in den dafür vorgesehenen Flächen, die mit „N“ gekennzeichnet sind, 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.

Im Vorgartenbereich werden Nebenanlagen bis auf Fahrradbügel, Abfallbehältersammelanlagen und sonstige bauliche und technische Anlagen mit einer Höhe von maximal 1,2 m ausgeschlossen, um eine gärtnerisch gestaltbare Vorgartenzone freizuhalten und um ein ruhiges Straßenbild zu gewährleisten. Daher wird auch der Versiegelungsgrad auf maximal 60 % begrenzt. Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zu festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen einhalten. So ist gewährleistet, dass die Nebenanlagen eingegrünt werden können und keine Beeinträchtigungen durch überstehende Bauteile, Türen oder Tore auf öffentlichen Flächen entstehen.

Die Dachflächen von Nebengebäuden und -anlagen sind mit einem mindestens 6 cm staken durchwurzelbaren Substrataufbau zu begrünen.

### **5.3 Erschließung**

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

Das Plangebiet wird über die Schwartauer Landstraße bzw. vom Müritzweg erschlossen. Die Hauptzufahrt zum Pflegeheim liegt an der Schwartauer Landstraße. Der Verkehr durch Besucher, Lieferfahrzeuge u. ä. soll vor dem Gebäude als Einbahnverkehr geregelt werden und über den Müritzweg abfließen, so dass eine bestehende Zufahrt von der Schwartauer Landstraße entfällt. Damit wird die Übersichtlichkeit (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs) an der Schwartauer Landstraße – auch im Hinblick auf den geplanten Radschnellweg – erhöht.

Durch die zweite Zufahrt über den Müritzweg in den rückwärtigen Grundstücksteil kann die Flächenversiegelung sowie die Schallbelastung im Plangebiet minimiert werden. Zudem wird die Freiraumqualität für die südorientierten Pflegezimmer im südlichen Gebäudeflügel erhöht. Anstelle eines Zufahrtsstreifens für Fahrzeuge kann ein begrünter Aufenthalts- und Bewegungsbereich für Bewohner und Mitarbeiter mit Stauden, Hecken und Sträuchern vor den Pflegezimmern angelegt werden. Eine weitere Versiegelung durch Feuerwehraufstellflächen kann ausgeschlossen werden, da der zweite Rettungsweg über die an den Enden der Gebäuderiegel angebauten außenliegenden Fluchttreppen für die zum Teil stark mobilitätseingeschränkten die Bewohner:innen des Pflegeheims erfolgt. Somit stehen jedem Bereich zwei unabhängig voneinander funktionierende bauliche Rettungswege zur Verfügung und weitere Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge o. ä. werden nicht benötigt.

Die beiden Zufahrten vom Müritzweg erfordern eine Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche. Der Entfall einer Pflanzinsel mit mittelgroßem Kirschbaum wird durch (Straßen-)Baumpflanzungen ausgeglichen. Die Auswirkungen durch den Entfall von maximal

acht öffentlichen Parkplätzen von zurzeit insgesamt 56 Parkplätzen (14 %) am Müritzweg werden als gering angesehen, da auch beidseitig der Schwartauer Landstraße zahlreiche, wenig genutzte Parkbuchten vorhanden sind, so dass im Gebiet mit keinem höheren Parkdruck gerechnet werden muss.

Die Umgebung ist größtenteils durch Einfamilienhäuser geprägt, hier wird auf dem eigenen privaten Grundstück geparkt. Die angrenzende Mehrfamilienhausbebauung hat einen Stellplatzschlüssel von 0,7 St/WE und orientiert sich dabei an die Richtzahltabelle der LBO SH. Der Stellplatznachweis wurde entsprechend auf Sammelstellplatzanlagen sowie in den Tiefgaragen erbracht. Die Mehrfamilienhausbebauung an der Schwartauer Landstraße 41 – 73 (ungerade Nrn.) wurde zum großen Teil mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus errichtet.

Durch den Wegfall der Parkmöglichkeit auf der Schwartauer Landstraße durch den geplanten Radschnellweg wird der Parkdruck auf die zurzeit wenig genutzten Parkbuchten entlang der Schwartauer Landstraße erhöht. Auch da in diesem Bereich vor allem abends und am Wochenende Sattelzüge parken. Dieser Parkdruck entsteht durch den geplanten Radschnellweg und wird nicht durch die Planung des Bebauungsplanes 05.50.00 verursacht. Die wegfallenden Parkplätze im Müritzweg sind bereits heute nicht für Sattelzüge nutzbar. Zudem trägt der geplante Radschnellweg zu einer Verschiebung der Prioritäten vom Kfz-gerechtem Ausbau hin zu einer Gleichberechtigung der Verkehrsträger bei. Dies hat letztlich auch Auswirkungen auf die Art und die Anzahl an erforderlichen Parkplätzen. Daher wird davon ausgegangen, dass mehr Bewohner durch die Entwicklungen auf das Rad umsteigen und der Bedarf an Parkplätzen abnimmt. Zudem wird durch die Reduzierung der Überfahrten zur Schwartauer Landstraße die Sicherheit der Radfahrer und Fußgänger erhöht

Alle Belange für den Umbau der vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur Herstellung der zwei Zufahrten vom Müritzweg und zum Rückbau der zweiten Zufahrt von der Schwartauer Landstraße (u. a. Wegfall von öffentlichen Parkplätzen, Wegfall und Ersatzpflanzung eines Straßenbaumes, Ausbau der Überfahrtsflächen, Kostenübernahme) werden im Zuge der Überfahrtsgenehmigungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

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

Die ÖPNV-Erschließung, siehe Punkt 2.1, genügt den Standards des aktuellen Nahverkehrsplanes (RNVP) der Hansestadt Lübeck.

### **5.3.3 Stellplätze, Fahrradstellplätze**

Die erforderlichen Stellplätze werden in zwei Sammelstellplatzanlagen untergebracht, die in direkter Nähe zu den Grundstückszufahrten angeordnet sind. Um Störungen durch ein- und ausparkende Autos möglichst gering zu halten, sind auf den restlichen Flächen des Plangebietes Stellplätze und Carports ausgeschlossen. Garagen sind unzulässig.

Die Ermittlung des Stellplatzbedarfes für Kraftfahrzeuge erfolgte gemäß des Stellplatzleitfadens für Schleswig-Holstein vom Oktober 2022. Demnach ist für ein Altenheim ein Stellplatz je 8-15 Pflegeplätze erforderlich, davon mindestens 75 % öffentlich zugänglich. Das entspricht bei 120 Plätzen einen Bedarf von 15 Stellplätzen. Mindestens 30 % dieser Stellplätze (5 Stellplätze) werden als Behindertenstellplätze hergestellt. 75 % aller Stellplätze sind öffentlich für Besucher:innen zugänglich. Die restlichen 25 % sind nicht öffentlich zugänglich und den Mitarbeiter:innen vorbehalten. Wenn eine Wohnbebauung geplant wird, ist im Rahmen der Baugenehmigung der entsprechende Stellplatzschlüssel anzuwenden.

Die Ausstattung der Stellplätze mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität gemäß den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen erfolgt durch die Vorhabenträgerin.

Für die Ermittlung der Abstellanlagen für Fahrräder wurde sich ebenso an die Richtzahltabelle für den Mindestbedarf des Stellplatzleitfadens für Schleswig-Holstein orientiert. Demnach ist für ein Altenheim ein Stellplatz je 10 Pflegeplätze erforderlich. Daraus resultiert ein Stellplatzbedarf für Fahrräder von 12 Stellplätzen, davon mindestens 50 % öffentlich zugänglich. Davon stehen sechs Stellplätze öffentlich zugänglich für die Besucher:innen im vorderen Bereich des Grundstücks zur Verfügung. Die restlichen sechs Stellplätze werden im hinteren Bereich für die Mitarbeiter:innen überdacht bereitgestellt.

## **5.4 Ver- und Entsorgung**

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

### **5.4.1 Energie- und Trinkwasserversorgung und Telekommunikation**

Anschlussleitungen für die Trinkwasser- und Stromversorgung sind in der Schwartauer Landstraße vorhanden. Gleiches gilt für Telekommunikationsleitungen.

Mit dem Klimaanpassungskonzept für die Hansestadt Lübeck wurde im September 2020 eine Strategie für die Umsetzung einer klimaangepassten Stadt mit Hilfe von fünf Leitlinien und 21 Maßnahmen beschlossen.

Um die nachhaltige Sicherung einer umweltverträglichen und wirtschaftlichen Energieversorgung unter Berücksichtigung möglicher Energieeffizienzmaßnahmen im Plangebiet zu erreichen, wurde ein Energiekonzept erstellt. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Kompakte Gebäudeform,
- Gebäudehülle wird in Wärmedämmverbundsystem ausgeführt, um Wärmeverluste gering zu halten,
- Große Fensterflächen sorgen für gute solare Erträge und Tageslichtnutzung,
- Flachdächer als Gründächer wirken sich durch ihren Schichtaufbau und die Verdunstungsvorgänge in der Vegetationszone positiv auf den sommerlichen Wärmeschutz des Gebäudes,
- Verschattungsanlagen vor den Fenstern sorgen im Sommer die solaren Erträge zu reduzieren und eine Überhitzung des Gebäudes vorzubeugen,
- Anschluss an Fernwärmenetz
- Installation von Fußbodenheizung oder Niedertemperaturheizkörper
- Nutzung einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Installation von Photovoltaikanlagen auf dem Dach

Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Lübeck und der Vorhabenträgerin und mit der textlichen Festsetzung zur Energieversorgung gesichert.

Mit der Festsetzung zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie möchte die Hansestadt Lübeck eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 (5) S. 2 BauGB gewährleisten. Die Vorgabe, auf 60 % der Dachflächen Solarenergieanlagen zu errichten, würdigt die Belange des Umweltschutzes und der Versorgung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB. Gerade

Photovoltaikanlagen bieten ein großes, einfach nutzbares Potenzial zur lokalen, schadstofffreien Stromproduktion und Luftreinhaltung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a und e BauGB.

Um den Gestaltungsspielraum bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht zu erhöhen, wird mit der vorliegenden Festsetzung ermöglicht, Photovoltaik oder Solarthermie auf den Dachflächen zu errichten.

Die Vorgabe mindestens 60 % der nutzbaren Dachfläche für Solarenergie zu nutzen, ist wirtschaftlich vertretbar, weil sich Solarenergieanlagen bei den derzeitigen Baukosten, Förderungsbedingungen und Stromkosten nach maximal 10 Jahren amortisieren und danach wesentlich geringere Stromkosten zu erwarten sind. Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG)) ist daher zumutbar. Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches der Hauptgebäude, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO errichtet werden.

#### **5.4.2 Schmutzwasserentsorgung**

Die aktuelle Planung sieht vor, die bereits vorhandene Schmutzwasseranschlussleitung (DN 125) zu nutzen. Weitere Details werden im Rahmen des Bauantrages vorgenommen.

#### **5.4.3 Regenwasserbehandlung**

##### Wasserwirtschaftlicher Begleitplan

Die im Zuge der orientierenden Altlastenerkundung (21-1242, Bericht vom 03.04.2022) erkundete sandige Auffüllung und die darunter folgenden Mittelsande ergeben überschlägig kf-Werte im Bereich von  $10^{-4}$  -  $10^{-6}$  m/s und sind damit gemäß DIN 18130 als „durchlässig“ einzustufen. Das Grundwasser steht bei rund 5,50 m u. GOK. Eine grundsätzliche Versickerungsfähigkeit auf dem Grundstück ist damit gegeben. Unterhalb dieser sandigen Einheiten folgen jedoch bindige Böden mit deutlich geringerer Durchlässigkeit die ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Aufgrund der grundsätzlichen Versickerungsfähigkeit auf dem Grundstück sowie des ausreichenden Grundwasserabstandes erfolgt die Entwässerung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers durch eine Versickerungsanlage (Muldenversickerung bzw. Boxen-Rigolen-Versickerung) auf dem Baugrundstück.

##### Starkregenvorsorge/Überflutungsschutz

Für das konkrete Bauvorhaben eines Pflegeheimes erfolgt die Auslegung der Versickerungsanlagen unter Berücksichtigung einer Überflutung durch ein 30-jähriges Regenwasserereignis.

##### Notwasserweg

Es ist davon auszugehen, dass die Summe der befestigten Flächen im Vergleich zwischen Neubau und Bestand ähnlich oder sogar verringert ist und somit kein deutlich erhöhter Abfluss bei Starkregenereignissen auf diesem Grundstück entsteht. Daher kommt es im Rahmen des Bauleitplanverfahren zu keiner detaillierten Betrachtung des Notwasserweges. Es ist bei Planumsetzung sicherzustellen, dass mögliche Schäden der umliegenden Bebauung durch Starkregenereignisse ausgeschlossen werden. Entsprechenden Vereinbarungen werden im städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

### Wasserhaushaltsbilanz

Das Hauptziel einer naturnahen Niederschlagswasserbeseitigung ist der weitgehende Erhalt eines naturnahen Wasserhaushaltes und damit einhergehend die Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagsmenge zur Entlastung oberirdischer Fließgewässer.

Das Plangebiet wird als ein Gesamteinzugsgebiet betrachtet. Es befindet sich gemäß naturräumlicher Gliederung des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume SH im Hügelland in der Teilfläche H-9 – Hansestadt Lübeck.

Es wurde die Bestandssituation mit der Planung verglichen. Der Bestand kommt dabei in Fall 3. Durch die Maßnahmen (Dachbegrünung, Boxen-Rigolen-System) kommt die Planung in den Fall 2. Es kommt somit zu einer Verbesserung des Wasserhaushalts. Dadurch ist die geringe Abweichung zu der Zielvorgabe des A-RW 1 (Fall 1) akzeptabel.

#### **5.4.4 Löschwasserversorgung**

Unter Heranziehung des DVGW Arbeitsblattes W 405 wird ein Löschwasserbedarf für das geplante Baugebiet (Wohngebiet, Bebauung mit mehr als drei Vollgeschosse und mittlerer Gefahr der Brandausbreitung) von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden als ausreichend erachtet. Dies stellt den Grundschutz in einem Baugebiet dar, der durch die Gemeinde (hier die Hansestadt Lübeck) als Löschwasserversorgung vorzuhalten ist.

Spätere, vom Bebauungsplan abweichende Bauungen, können zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung einen höheren Löschwasserbedarf erfordern, der dann als Objektschutz von den Bauherr:innen nachzuweisen ist.

#### **5.4.5 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Entsorgungsbetriebe der Hansestadt Lübeck.

### **5.5 Immissionsschutz**

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung und eine Erschütterungsprognose erstellt (siehe 9.3).

#### Gewerbe- und Hafentlärm

Als maßgebliche Gewerbelärmquelle sind die großflächigen gewerblichen und industriellen Nutzungen rund um den Vorwerker Hafen sowie der Hafenbetrieb selbst als potenzielle Schallquellen bei der Planung zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung der auf das Plangebiet potenziell einwirkenden Lärmimmissionen hat die für den Bebauungsplan erstellte schalltechnische Untersuchung flächenbezogene Schalleistungspegeln für die emittierenden Hafen- und Gewerbeflächen in die Berechnungen eingestellt, die für betreffenden Flächen in Bebauungsplänen festgesetzt sind bzw. die typischerweise für diese Nutzungen gemäß DIN 18.005 anzusetzen sind. Unberücksichtigt geblieben sind dabei Einschränkungen des Emissionsverhaltens, die sich in Anwendung der TA Lärm durch die unmittelbare Nachbarschaft zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen beiderseits der Schwartauer Landstraße ergeben. Insofern stellen die gutachterlich ermittelten Beurteilungspegel für den Gewerbe- und Hafentlärm Worst-Case-Werte dar, die unter Berücksichtigung der östlich der Schwartauer Landstraße und damit näher zu dem Emissionsquellen gelegenen Wohnbebauung in Anwendung der TA Lärm nicht in der gutachterlich errechneten Höhe auftreten können.

Gleichwohl können die ermittelten Worst-Case-Werte als grober Orientierungsrahmen für die Beurteilung des auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbe- und Hafenslärms dienen.

Gemäß den gutachterlichen Berechnungen können tags an einem Gebäude innerhalb der Baugrenzen sowie auf vorgelagerten Außenwohnbereichen in 2 m Höhe Beurteilungspegel zwischen 46 und 49 dB(A) erreicht werden. In Höhe des 3. und 4. Obergeschosses wären Beurteilungspegel bis zu 53 dB(A) zu erwarten. Der Orientierungswert der DIN 18005 wie auch der maßgebliche Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) würde somit selbst bei den errechneten Maximalwerten für den Gewerbe- und Hafenslärm nicht überschritten.

In der Nacht wären unter den vorangehend beschriebenen Annahmen innerhalb der Baugrenzen Beurteilungspegel von 36 dB(A) im Erdgeschoss und bis zu 41 dB(A) in dem 3. und 4. Obergeschoss zu erwarten. Der Orientierungswert der DIN 18005 wie auch der maßgebliche Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von nachts 40 dB(A) würde somit in den unteren Geschossen noch eingehalten. Lediglich für die oberen Geschosse wären zur Schwartauer Landstraße hin Richtwertüberschreitungen bis zu 1 dB gegeben. Wie einleitend dargelegt kann jedoch unter Berücksichtigung der östlich der Schwartauer Landstraße vorhandenen Immissionsorte (lärmzugewandte Außenwände der dort vorhandenen Wohngebäude) davon ausgegangen werden, dass an den Immissionsorten der westlich der Schwartauer Landstraße geplanten schutzbedürftigen Nutzungen die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm nicht nur eingehalten, sondern mehr als unwesentlich unterschritten werden.

#### Verkehrslärm

Westlich des Bauvorhabens verläuft die Bahnstrecke 1100 der Deutschen Bahn in Südwest-Nordost-Richtung von Lübeck Hauptbahnhof bis Bad Schwartau. Auf der Strecke verkehren Fernverkehrszüge, Regionalbahnen sowie Güterzüge. Östlich der Bahnstrecke 1100 ist die Strecke der Fehmarnbeltquerung in Planung. Auf dieser sind Regionalbahnen und Güterzüge vorgesehen.

Auf das Plangebiet wirken darüber hinaus unmittelbar die östlich angrenzende Schwartauer Landstraße, die nördlich gelegene Memelstraße, von Westen die Vorwerker Straße sowie mit weiterem Abstand auch die BAB A 1 ein. Die Schwartauer Landstraße stellt hierbei die Hauptlärmquelle dar.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan ist tags bei freier Schallausbreitung innerhalb der Baugrenzen und auf den vorgelagerten wohnungsnahen Freibereichen mit Beurteilungspegeln zwischen 60 und 65 dB(A) in 2 m Höhe zu rechnen. In Höhe des 3. Obergeschosses sind innerhalb der Baugrenzen Beurteilungspegel bis zu 67 dB(A) und in Höhe des 4. Obergeschosses bis zu 68 dB(A) zu erwarten. Der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wie auch der für Mischgebiete von 60 dB(A) wird somit zumindest an den lärmzugewandten Außenwänden deutlich überschritten. Die nach geltender Rechtsauffassung bei 70 dB(A) liegende Schwelle der Gesundheitsgefährdung wird jedoch nicht erreicht. Wie die differenzierten Berechnungen der Beurteilungspegel für die Außenwände der geplanten Bebauung jedoch zeigen, wird an den lärmzugewandten (d.h. zum Innenhof oder nach Westen ausgerichteten) Außenwänden des Gebäudes selbst der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) in allen Geschossen eingehalten bzw. unterschritten. Gleiches gilt für die im Innenhof gelegenen Freiflächen.

In der Nacht sind bei freier Schallausbreitung innerhalb der Baugrenzen Beurteilungspegel zwischen 54 und 58 dB(A) im Erdgeschoss und bis zu 63 dB(A) in Höhe des 3. und 4. Obergeschosses zu erwarten. Der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) wie auch der für Mischgebiete von 50 dB(A) wird somit ohne Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung durch Baukörper deutlich überschritten. Da auch unter Berücksichtigung der geplanten Gebäudekonfiguration an den lärmabgewandten Gebäudeseiten lediglich der für Mischgebiete anzusetzende Orientierungswert von nachts 50 dB(A) eingehalten werden kann, sind passive Maßnahmen zur Gewährleistung einer hinreichenden Nachtruhe unerlässlich. Da eine hinreichende Schlafruhe jedoch durch schallgedämmte Lüfter oder andere bauliche oder technische Maßnahmen des passiven Schallschutzes gewährleistet werden kann, schließen auch die für die lärmzugewandten Außenwände ermittelten Beurteilungspegel von nachts über 60 dB(A), die damit auch über der Schwelle der Gesundheitsgefährdung liegen, die geplante Wohnnutzung nicht aus.

### Maßnahmen zum Lärmschutz

Es liegt somit ein anstehender Lärmkonflikt vor, der im Bauleitplanverfahren gelöst werden muss. Unterschiedliche Maßnahmen wurden geprüft:

- Ein deutliches Abrücken von der Schwartauer Landstraße als Hauptlärmquelle würde eine Überschreitung der Gesundheitsgefährdungsschwellen nach geltender Rechtsauffassung verhindern, jedoch widerspricht dies dem Planungsziel.
- Die vorgesehene Ausweisung als allgemeines Wohngebiet fügt sich in die Umgebung ein.
- Eine Geschwindigkeitsreduzierung von 50 auf 30 km/h oder eine Lärmsanierung der Straßenoberfläche der Schwartauer Landstraße von Gussasphalt auf Asphaltbeton oder Splittmastixasphalt würde eine Pegelminderung von 2 bis 3 dB bedeuten. Hierauf kann der Bebauungsplan jedoch keinen Einfluss nehmen.
- Ein lärmrobuster Städtebau ist durch die Baulinie zur Schwartauer Landstraße, welche eine geschlossene Fassade zur Schwartauer Landstraße erzwingt, und die Baugrenzen, welche eine Öffnung schallabgewandt ermöglichen, bereits umgesetzt.
- Aufenthaltsräume sowie Außenwohnbereiche sollten lärmabgewandt ausgerichtet werden. Anderenfalls wird ein Schutz der Außenwohnbereiche mit Hilfe von (Teil)Verglasungen sowie der Aufenthaltsräume durch den ausreichenden Schutz des Innenraums (30 dB(A) am Ohr des Schlafers) bei teilgeöffneten Bauteilen empfohlen.

Es werden entsprechende Festsetzungen zu den Schallschutzanforderungen an Außenbauteile gemäß DIN 4109, zum Schutz der Außenwohnbereiche und zur Grundrissorganisation getroffen.

#### a) Schallschutzanforderungen an Außenbauteile gemäß DIN 4109

An allen Fassaden wird der Anhaltswert von 45 dB(A) in der Nacht überschritten, ab dem ein gesunder Nachtschlaf (30 dB(A) am Ohr des Schlafers) bei geöffnetem Fenster ohne Maßnahmen zum Schutz vor Lärm nicht mehr gegeben ist. Für überwiegend zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume wird ein ausreichender baulicher Schallschutz an der Außenfassade gemäß DIN 4109 in Kombination mit schallgedämmten Lüftungen erforderlich, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise, z. B. durch kontrollierte Wohnraumbelüftung, sichergestellt werden kann.

Die öffentlich-rechtlich geschuldete Mindestanforderung an die Schalldämmung der Außenbauteile für das Bauvorhaben sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 einzuhalten und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ sind den Nebenzeichnungen 1 und 2 zu entnehmen. Da die in den Nebenzeichnungen

dargestellten Werte auf einer freien Schallausbreitung beruhen, das für den Bebauungsplan erstellte Schallgutachten aber auch außenwandbezogene Berechnungen differenziert nach Geschossen beinhaltet, wird im Regelfall auf die dort ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel zurückgegriffen werden. Die textliche Festsetzung zum Schallschutz nach DIN 4109 sieht dies ausdrücklich vor.

#### b) Grundrissorganisation und Schutz der Außenwohnbereiche

Da im Plangebiet kein aktiver Lärmschutz möglich ist, 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. Unter Lärmschutzaspekten optimale Wohnverhältnisse könnten z. B. durch eine Grundrissorganisation erreicht werden, indem alle Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 sowie die mit dem Gebäude baulich verbundenen Außenwohnbereiche ausschließlich lärmabgewandt angeordnet werden. Eine solche Festsetzung führt bei der Grundrissgestaltung jedoch zu der Schwierigkeit, dass die betreffenden Wohnräume und Außenwohnbereiche ausschließlich zu dem Innenhofbereich orientiert werden müssten. Eine solche Grundrissorganisation ist bei der besonderen Wohnform eines Alten- und Pflegeheimes mit zweispännig angeordneten Pflegezimmern nicht möglich. Auch bei der Realisierung eines Geschosswohnungsbaus wäre eine unter Lärmschutzaspekten optimierte Grundrissorganisation kaum bzw. allenfalls bei erheblicher Reduzierung der Gesamtwohnflächen möglich.

Daher wird festgesetzt, dass in einem Alten- und Pflegeheim je Geschoss mindestens ein für die Bewohner ausreichend großer gemeinschaftlich nutzbarer Aufenthaltsraum zur lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert sein muss. Als lärmabgewandt gelten dabei alle Außenwände mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von nicht mehr als 63 dB(A) am für den Tag. Da der Beurteilungspegel für den Verkehrslärm an den betreffenden Außenwänden gemäß Lärmgutachten an keiner Stelle 55 dB(A) überschreitet, ist in den angrenzenden Räumen eine störungsfreie Unterhaltung auch bei teilgeöffnetem Fenster problemlos möglich.

Im Geschosswohnungsbau muss bei kleineren Wohnungen mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum, bei größeren Wohnungen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume lärmabgewandt mit offenbaren Fenstern angeordnet werden. Als lärmabgewandt gelten hier alle Außenwände mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von nicht mehr als 63 dB(A) in der Nacht. Da die Beurteilungspegel für den Gesamtlärm aus Verkehr und Gewerbe an den betreffenden Außenwänden sämtlich unterhalb von 50 dB(A) liegen, ist hier ggf. das Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster möglich, auch wenn eine hinreichende Schlafruhe bei teilgeöffnetem Fenster erst bei Werten von maximal 45 dB(A) als gesichert gilt. Küchen gelten nicht als Aufenthaltsraum im Sinne der Festsetzung, auch wenn sie z. B. durch das Vorhandensein eines Esstisches zum vorübergehenden Aufenthalt geeignet sind. Dies kann aufgrund des städtebaulichen Konzepts nicht überall umgesetzt werden (z. B. bei Wohnungen an den Blockenden), weshalb Ausnahmen zugelassen werden können. Sofern die sogenannte architektonische Selbsthilfe (Grundrissorganisation) bei Wohnungen nicht möglich ist, kann ausnahmsweise der Lärmschutz für schutzbedürftige Aufenthaltsräume durch bauliche Maßnahmen (z. B. besondere Fensterkonstruktionen, verglaste Loggien) erfolgen – mit dem Ziel, den Innenraumpegel nachts von 30 dB(A) (d. h. in Summation der Beurteilungspegel für Verkehrs- und Gewerbelärm) bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht zu überschreiten. Bei allen Aufenthaltsräumen, die keine offenbaren Fenster zu lärmabgewandten Gebäudeseiten aufweisen, ist der notwendige hygienische Mindestluftwechsel über schallgedämmte Lüfter oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung sicherzustellen.

Für mindestens einen Außenwohnbereich von Wohnungen ist der ausreichende Schallschutz entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten umzusetzen oder es sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, wie z. B. verglaste Loggien oder Wintergärten. Da Außenwohnbereiche nur am Tage (6:00-22:00 Uhr) vor Lärm geschützt sein müssen, bezieht sich die Bindung zum baulichen Schallschutz der Außenwohnbereich auf den maßgeblichen Außenlärmpegel für den Tag und hier auf die Überschreitung eines Wertes von 63 dB(A). Die Schwelle von 63 dB(A) wird hier gewählt, da die Beurteilungspegel für Verkehrs- und Gewerbelärm hier bei Überschreitung dieses Wertes in Summe über 60 dB(A) und damit im Bereich gewerbegebietstypischer Lärmbelastungen liegen.

#### Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft

Die höchsten Beurteilungspegel werden im Nahbereich der Abfallentsorgung mit Beurteilungspegeln bis zu 54 dB(A) am Tag und 38 dB(A) in der Nacht hervorgerufen. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) in der lautesten Nachtstunde werden somit unterschritten. Die schalltechnischen Auswirkungen durch das Planvorhaben rufen somit keine Konflikte im Sinne der TA Lärm hervor. Die gilt auch für einzelne Geräuschspitzen. Ein relevanter Mehrverkehr im Sinne einer spürbaren Verkehrssteigerung um mindestens 1 dB ist nicht zu erwarten.

Durch die Planung sind somit keine relevanten Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten.

#### Erschütterungen

Am 13.07.2023 erfolgte eine Schwingungsmessung, bei der drei verschiedene signifikante Verkehrseignistypen (Güterzug, Bus und LkW) gemessen und protokolliert wurden. Die maximal bewertete Schwinggeschwindigkeit auf Grund von Bahnverkehr für das Grundstück liegt unterhalb  $KB_{Fmax} < 0,15 \text{ mm/s}$  und damit unterhalb des unteren Anhaltswertes der DIN 4150-2 [1]. Die Norm wird somit auch unabhängig vom Bahnverkehr eingehalten. Diese Prognose stützt sich auf die Geschwindigkeit, Bahnlänge und Zustand der Bahnanlage, wie sie zurzeit vorliegt. Aufgrund des sehr niedrigen Niveaus der Erschütterung durch Bahnverkehr ist davon auszugehen, dass der Ausbau nach dem neuesten Stand der Technik mit den geplanten Minderungsmaßnahmen an der Quelle nicht dazu führen wird, dass die Grenzwerte durch Bahnverkehr durch Zunahme des Güterverkehrs überschritten werden, wenn in unmittelbarer Nähe keine neuen Weichen eingefügt werden. Der Empfehlung, vorsichtshalber Deckenfrequenzen unterhalb von 15 Hz zu vermeiden, wurde in einer Festsetzung nachgekommen.

Für das Grundstück liegt die die maximal bewertete Schwinggeschwindigkeit auf Grund von Straßenverkehr im ungünstigsten Fall oberhalb von  $KB_{Fmax} > 0,3 \text{ mm/s}$ , sodass je nach Häufigkeit, Last und Geschwindigkeit der LkW's die Norm nicht erfüllt sein könnte. Die Ursache liegt an Unebenheiten der Straße in unmittelbarer Nähe des Grundstücks. Es wird empfohlen, diese zu reparieren, damit die Erschütterungen minimiert werden. Hierauf kann der Bebauungsplan jedoch keinen Einfluss nehmen.

## **5.6 Grün, Natur und Landschaft**

### **5.6.1 Pflanz- und Erhaltungsbindung**

Die festgesetzten Pflanzgebote für Bäume dienen der Gestaltung des Parkraums und der Verbesserung des Kleinklimas. Daher ist bei mehr als 4 Stellplätzen die Stellplatzanlage durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 5 Stellplätze ein standortgerechter,

heimischer Laubbaum der 1. oder 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 12,0 m<sup>2</sup> großen Baumscheibe und mit mindestens 18,0 m<sup>3</sup> Wurzelraum in einem gleichmäßigen Baumraster im Bereich der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen. Mögliche Reduzierungen der Baumscheibe bis auf eine Flächengröße von 10 m<sup>2</sup> und des Substratvolumens bis auf 15 m<sup>3</sup> müssen im Einzelfall begründet werden. Um eine optische Ergänzung der unterbrochenen Allee entlang der Schwartauer Landstraße zu etablieren, sind die Bäume entlang der Schwartauer Landstraße maximal mit einem Abstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze zwischen den Kronenraum der vorhandenen Straßenbäume zu pflanzen. Zur Durchgrünung des Grundstückes werden drei großkronige Bäume der 1. Ordnung im allgemeinen Wohngebiet vorgesehen. Es wird dabei von einer Verortung im Bebauungsplan abgesehen, um bei der Hofgestaltung einen Spielraum zu ermöglichen. Die Festsetzungen dienen der Sicherung, langfristigen Entwicklung und Erhaltung der Bäume.

Als Ausgleich für den für die neue Zufahrt entfallenden Kirschbaum am Müritzweg wird ein Straßenbaum in gleicher Qualität gepflanzt. Mögliche Alternativstandorte werden in der Überfahrtsgenehmigung zum Bauantrag vereinbart.

Die Vorgartenbereiche sind gärtnerisch anzulegen, um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Die betreffenden Flächen sind mit bodeneckender Vegetation (z. B. Gräser, Kletterpflanzen) oder mit Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen. Von dieser Begrünungsverpflichtung ausgenommen sind Stellplätze mit ihren Zufahrten, Zuwegungen zu den Gebäuden sowie notwendige Abstellflächen für Fahrräder oder Abfallbehälter.

Abfallbehälter, die nicht in oder direkt an den Gebäuden oder Nebenanlagen integriert sind, müssen mit mindestens 1,0 m hohen Hecken oder Rankgittern eingefasst werden, um eine ausreichende Eingrünung und Einbindung in die Außenanlagen zu erzielen.

Die für die Baum- und Heckenpflanzung zulässigen heimischen und standortgerechten Gehölze sowie die Saatgutmischungen für sonnenexponierte und halbschattige Dachflächen sind den Pflanzlisten im Anhang zu den textlichen Festsetzungen aufgelistet.

Mit den vorgenannten Festsetzungen soll ein durchgrüntes Siedlungsbild geschaffen werden sowie die Verdunstungskühlung angesichts klimawandelbedingter heißer Sommer erhöht und die biologische Vielfalt gefördert werden. Bäume und Hecken bieten für zahlreiche Tierarten ein Nahrungs- und Brutbiotop.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Baum, der der Baumschutzsatzung unterliegt. Dieser liegt innerhalb der Straßenverkehrsfläche und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die restlichen Bäume im Plangebiet unterliegen nicht der Baumschutzsatzung.

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

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

Dennoch werden zur Minderung der Auswirkungen der Neubebauung auf Natur und Landschaft Dachbegrünungen auf Hauptgebäuden (Flachdächer) sowie Nebengebäuden festgesetzt. Dadurch werden positive Auswirkungen auf das Lokalklima erwartet, wie Luftbefeuchtung durch langsam verdunstendes Wasser, Staubfilterung und Lufterneuerung.

### Extensive Dachbegrünung

Für flache und flach geneigte Dächer wird eine extensive Dachbegrünung mit einer mind. 15 cm starken durchwurzelbaren Substratdicke festgesetzt. Für die Dachflächen von Nebengebäuden wird ein mindestens 6 cm starker durchwurzelbarer Substrataufbau festgesetzt.

Mit der extensiven Dachbegrünung wird das Ziel verfolgt, trotz der geplanten umfangreichen Versiegelungen die negativen Auswirkungen auf das Mikroklima zu minimieren, den Aufheizeffekt von Dachflächen zu verringern und damit die Umgebungstemperatur positiv zu regulieren, den temporären Wasserrückhalt und die Verdunstungskühlung zu erhöhen, die sommerliche Hitzebelastung zu verringern und Schadstoffe aus der Luft zu absorbieren. Gleichzeitig schaffen begrünte Dachflächen Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Die Festsetzung der Mindestabdeckung für den Substrataufbau ist erforderlich, um Pflanzen geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung bereitzustellen, indem die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers ermöglicht und damit Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden werden.

### Private Wege und Stellplatzanlagen

Private Wegeflächen sowie offene Stellplatzanlagen im Sinne des § 12 BauNVO sind im luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Sickersteine, wassergebundene Decken, Drainpflaster oder Rasenpflaster) herzustellen. Hierdurch soll ein möglichst geringer Versiegelungsgrad ermöglicht werden.

## **5.7 Gestaltung (bauordnungsrechtliche Festsetzungen)**

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

### Dächer

Dächer der Gebäude und von sonstigen baulichen Anlagen sind als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 10 Grad auszuführen und zu begrünen, um durch eine einheitliche Gestaltung ein harmonisches, ruhiges Siedlungsbild im Zusammenhang mit der südlichen Mehrfamilienhausbebauung zu erhalten.

### Fassaden

Die Fassaden der Hauptbaukörper sind in Verblendmauerwerk oder alternativ als Klinkerriemchen im roten bis rotbraunen Farbspektrum, in Holz oder Putz im weißen, beigefarbenen oder hellgrauen Farbspektrum auszuführen. Davon abweichend sind andere Materialien und Farben zulässig, sofern sie sich auf die untergeordneten Bauteile beschränken oder insgesamt nicht mehr als 20 % der Fassade der jeweiligen Gebäudeseite in Anspruch nehmen. Ziel der Festsetzung ist eine ortsbildtypische, reduzierte Farbgestaltung der Fassaden, um einen harmonischen Siedlungscharakter zu erzeugen.

Zusätzlich sind die Fassaden von Gebäuden, die länger als 30 m sind, gestalterisch durch mindestens einen Farb- oder Materialwechsel und einen Wechsel in der Fassadenaufteilung zu gliedern. Eine neue Fassadenaufteilung kann zum Beispiel durch geänderte Fensteröffnungen, abwechslungsreiche Balkon- und Erkergestaltung, dem Einfügen von Lisenen und Gesimsen usw. erreicht werden. Dadurch entsteht der Eindruck einzelner,

aneinandergefügt Gebäude. Eine geringfügige Überschreitung der vorgenannten Fassadenlänge kann zugelassen werden.

#### (Vor-)gärten und Einfriedungen

Die Bereiche zwischen straßenseitiger Außenwand bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und straßenseitiger Grundstücksgrenze gelegene Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Flächen sind mit bodenbedeckender Vegetation (Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu bepflanzen bzw. als Blumenwiese oder Rasenfläche zu begrünen. Flächen mit Steinschüttungen sind unzulässig. Maximal zwei Drittel der Vegetationsfläche darf als Rasenfläche angelegt werden.

Im Vorgartenbereich (zwischen Baulinie/Baugrenze bzw. deren Verlängerung) sind mindestens 40 % der Flächen zu begrünen (vgl. Kapitel 4.2.4 Nebenanlagen). Stellplätze mit ihren Zufahrten, Zuwegungen zu Gebäuden, Abstellflächen für Fahrräder und Abfallbehälter sowie die Aufstellfläche für die Feuerwehr sind von dieser Begrüpfungspflicht ausgeschlossen. Diese sind mit versickerungsfähigem Pflaster oder mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen.

#### Solaranlagen

Die vorgegebenen Dachformen bieten gute Voraussetzungen zur Nutzung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen. Klarstellend wird daher festgesetzt, dass die Installation dieser Anlagen den Festsetzungen zur Dachgestaltung nicht widerspricht. Solaranlagen sind im baulichen Zusammenhang mit den Hauptgebäuden oder Nebenanlagen anzuordnen, dabei dürfen andere Nutzungen (technische Anlagen, Erholungsfunktion der Dachterrassen) nicht beeinträchtigt werden. Die Pflicht zur Dachbegrünung bleibt unberührt.

### **5.8 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an den straßenseitigen Außenwänden zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind ebenfalls nicht zulässig. Damit soll eine Beeinträchtigung des Siedlungsbildes durch aggressive Werbung verhindert werden. Mit den Festsetzungen zu den Werbeanlagen soll ein möglicher „Schilderwald“ unterbunden und ein Standardmaß an Gestaltungsqualität erhalten werden. Dennoch werden Werbeanlagen nicht generell ausgeschlossen, da den ansässigen 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 Bebauungsplanes im Anschluss an die textlichen Festsetzungen hingewiesen.

## **6. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung**

#### Zusätzliche Wohneinheiten

Der Bebauungsplan dient dem Planungsziel ein Pflegeheim mit ca. 100-120 Plätzen zu errichten. Dadurch wird dem Bedarf nach Pflegeheimplätzen nachgegangen.

Ein Pflegeheim ist eine Einrichtung, in der pflegebedürftige Menschen untergebracht sind und durch Pflegekräfte gepflegt und versorgt werden. Durch dieses Planungsziel kann davon ausgegangen werden, dass keine weiteren Wohnfolgebedarfe (Kindergartenplatz- und/oder Grundschulplatz- und/oder Spielplatzbedarfe) entstehen.

### **6.2 (Sonstige) Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen**

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen zu erwarten.

Die Realisierung eines Pflegeheimes berührt die Belange von Kindern und Jugendlichen nicht. Die Realisierung eines Wohnungsbauvorhabens mit mehr als 10 Wohnungen löst gemäß Landesbauordnung einen Bedarf an Kinderspielplätzen aus. Gemäß § 8 Abs. 2 LBO kann dabei alternativ zum grundstücksbezogenen Einzelnachweis auch ein Nachweis über eine Gemeinschaftsanlage geführt werden. Über das Erfordernis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Bauaufsichtsbehörde zu prüfen und zu entscheiden.

### **6.3 Verkehrliche Auswirkungen**

Durch die Zusatzverkehre des Pflegeheims werden in der Schwartauer Landstraße und auch bei den direkt angrenzenden Streckenabschnitten und Knoten keine Verkehrsprobleme erwartet. Die vorhandenen Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert. Durch die Planung wird es zu keiner signifikanten Zunahme der Verkehrsströme kommen.

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

Es ergeben sich keine zusätzlichen Bedarfe an Ver- und Entsorgungsanlagen.

### **6.5 Auswirkungen auf die Umwelt**

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

Durch die Umnutzung bereits versiegelter Flächen im Innenbereich kann davon ausgegangen werden, dass die Auswirkungen auf Natur und Landschaft als nicht erheblich betrachtet werden können. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden zusätzlich bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen vorgesehen. Die Bodenversiegelung soll auf das notwendige Maß beschränkt werden. Mit der Umsetzung der Planung auf bereits versiegelten Flächen, die sich im Zusammenhang bebauter Ortsteile befinden, wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a BauGB entsprochen. Zudem wird durch die Planung eine Entsiegelung stattfinden, da sie mehr Grünflächen vorsieht als der heutige Bestand.

Über das Vorhabengebiet hinausgehenden erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten. Insgesamt wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter aufgrund der Planung ausgegangen.

### **6.5.2 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote**

Durch das Planungsziel kann es zu Umbau- oder Abrissarbeiten kommen, die zu artenschutzrechtlichen Konflikten führen kann. Dabei werden auf die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG verwiesen. Für den Bebauungsplan ist somit zu überprüfen, ob folgende Verbote ausgelöst werden: Das Töten von geschützten Tieren, das Stören von geschützten Arten mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand sowie das Zerstören von Lebensstätten der Arten sind verboten. Das Plangebiet wurde am 15.08.2022 durch einen Biologen überprüft (Artenschutzrechtliche Stellungnahme, 14.09.2022).

#### Brutvögel

In den Ziergehölzen ist vereinzelt mit störungstoleranten Gehölzbrutvögeln zu rechnen. In den bestehenden Gehölzen sind Reviere von zum Beispiel Zaunkönig und Teilreviere von Arten mit größeren Revieren wie zum Beispiel Ringeltauben zu erwarten. Höhlenbrüter können aufgrund der Voraussetzungen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Die Gebäude weisen keine Eignung als Brutplatz auf und es konnten bei der Begehung auch keine Nester festgestellt werden. Ein Lagerraum als Anbau weist Balken auf, die ein Potenzial für Nischenbrüter darstellen. Je nach Abrisszeitpunkt sind hier erneute Überprüfungen direkt vor den Abrissarbeiten erforderlich.

#### Fledermäuse

Die Gehölze sind für Quartiere von Fledermäusen entweder zu klein oder ungeeignet (Thuja). Tages- und Balzquartiere sind nicht möglich. Da die Außenverschalung der Gebäude keine offensichtlichen Spalten oder Ritzen aufweist, besteht keine Eignung für Fledermausquartiere. Dachunterstände mit Holzverschalung oder geeignete Fensterläden für Sommerquartiere sind nicht vorhanden. Vorhandene Außenrollläden sind ebenfalls keine geeigneten Quartiere. Die Innenräume sind nach außen abgeschlossen oder wie die vorhandene Halle nicht für die Fauna geeignet.

#### Amphibien und Reptilien

Das Plangebiet weist keine Gewässer oder Gehölzflächen auf, die für Amphibien und Reptilien geeignet sind.

#### Kleinsäuger

Der Gehölzsaum an der Grundstücksgrenze kann für Kleinsäuger als (Teil-)Lebensraum dienen. Aufgrund der dominierenden Bebauung mit neueren Gebäuden werden nur störungstolerante Arten angenommen. Streng oder europäisch geschützte Arten sind nicht zu erwarten.

#### Haselmaus

Aufgrund der Artenzusammensetzung von Gehölzen und geringen Vernetzung zu Waldbeständen sowie des hohen Störungsumfanges ist mit Haselmäusen nicht zu rechnen.

Weitere streng geschützte Arten sind nicht zu erwarten. Als besonders geschützte Arten können Laufkäfer im Garten in Verbindung mit Freiflächen vorkommen. Wildbienen oder Tagfalter werden aufgrund des hohen Anteils an Ziergehölzen und intensiven Nutzung der Fläche nicht angenommen. Für weitere besonders geschützte Arten ist keine Habitateignung festzustellen.

#### Tötung von geschützten Arten

Durch den Gebäudeabriss sind keine Fledermäuse in Sommer- oder Winterquartieren betroffen. Durch die geringe Entfernung zwischen Gehölzen und Nebengebäuden kann zu Verbotstatbeständen bei Brutvögeln führen. Zur Vermeidung von Tötungen ist vor den Fäll- oder Abrissarbeiten eine Überprüfung, ob sich Brutvögel in Gehölzen oder Nebengebäuden befinden, erforderlich. Bei Brutbetrieb in betroffenen Gehölzen ist deren Entfernung nur zwischen 1. Oktober bis Ende Februar zulässig.

#### Störung von Tieren

Der Abriss der Gebäude und die Entfernung von Gehölzen wird zu Störungen der umgebenden Habitate und damit der dort vorkommenden Brutvögel führen. Da hier in den Gärten nur störungsunempfindliche Arten zu erwarten sind, ist eine Störung mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Arten nicht zu erwarten.

#### Zerstörung von Lebensstätten

Arten, die die Gehölze im Plangebiet als Teilhabitate nutzen, können auf benachbarte Gehölzbereich ausweisen. Die Gebäude weisen keine Brutplatzfunktion auf. Daher werden keine Lebensstätten zerstört.

Verbote nach § 44 BNatSchG werden unter Berücksichtigung der oben genannten Vermeidungsmaßnahme nicht ausgelöst. Eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

### **6.5.3 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen**

#### Integrierte Lage

Das Plangebiet liegt integriert in einem bestehenden Ortsgefüge, welches bereits erschlossen ist. Durch die geplante Nutzung eines Pflegeheims wird zwar ein minimaler Zusatzverkehr erzeugt, der allerdings durch die vorhandenen Verkehrsstrukturen bewältigt werden kann. Die Neuversiegelung steigt durch die Planung nicht an und wird sogar reduziert. Insgesamt kann von nicht erheblichen Auswirkungen auf den Klimaschutz ausgegangen werden.

#### Energetische Optimierung

Das geplante Pflegeheim weist eine effiziente Gebäudekubatur auf. Durch die kompakte Gebäudeform steht das Gebäudevolumen zur Gebäudehülle in einem guten Verhältnis. Um Wärmeverlust möglichst zu minimieren, wird die Gebäudehülle in einem guten Dämmstandard ausgeführt. Die Fassaden werden mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen, dessen Oberfläche teils mit Klinkerriemchen, teils mit Putz versehen sein wird. Die großen Fensterflächen sorgen zum einen für ein angenehmes Wohnumfeld und zum anderen auch für gute solare Erträge und eine gute Tageslichtnutzung. Im Sommer helfen Verschattungsanlagen vor den Fenstern wiederum die solaren Erträge zu reduzieren und eine Überhitzung des Gebäudes vorzubeugen. Die Flachdachflächen erhalten neben der Wärmedämmung eine extensive bzw. die genutzten Dachbereiche eine intensive

Dachbegrünung mit Dachterrassen. Die Dachbegrünung wirkt sich durch den Schichtaufbau und die Verdunstungsvorgänge in der Vegetationszone positiv auf den sommerlichen Wärmeschutz des Gebäudes aus.

#### Versorgungstechnik

Die geplante Energieversorgung soll durch den Anschluss an das Fernwärmenetz der Hansestadt Lübeck erfolgen. Das Fernwärmenetz Vorwerk weist mit einem aktuellen Primärenergiefaktor von 0,35 einen hohen Anteil an erneuerbaren Energien auf und stellt damit eine energieeffiziente und CO<sup>2</sup>-arme Beheizung des Gebäudes sicher. Die Wärmeübergabe in den Räumen erfolgt mittels Fußbodenheizung oder Niedertemperaturheizkörper. Somit wird ein Niedertemperaturheizungsnetz im Gebäude was zu reduzierten Wärmeverlusten in den Verteilleistungen führt ermöglicht. Eine optimale Luftqualität bei gleichzeitig geringen Lüftungswärmeverlusten wird durch eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung gesichert. Diese wirkt sich zudem positiv auf den Schallschutz des Gebäudes aus, da die Fenster zu Lüftungszwecken nicht geöffnet werden müssen. Es werden auf den Flachdachflächen Photovoltaikanlagen installiert, die für eine dezentrale und regionale Stromerzeugung sorgen. Aufgrund der Gründächer werden die PV-Anlagen einen guten Wirkungsgrad erreichen. Der energieeffiziente Betrieb des Gebäudes wird durch intelligente Beleuchtungssteuerung, Steuerung der Beschattungsanlagen oder Nutzung der Wärme des Abwassers ergänzt werden. Die genauen Bausteine werden in der Fachplanung des Gebäudes erarbeitet und festgelegt.

Das Gebäude wird mit seiner Gebäudehülle und der Anlagentechnik die aktuellen gesetzlichen Anforderungen übertreffen. Überdies ist eine Zertifizierung für das Gebäude angedacht.

#### Topografie / Kleinklima

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Großklima hat. Durch die geplanten Dachbegrünungen kann das Kleinklima positiv beeinflusst werden, in dem Schadstoffe und Staub gebunden werden sowie die Luft befeuchtet und durch Wasserverdunstung gekühlt wird.

### **6.5.4 Berücksichtigung des Hochwasserschutzes**

Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu berücksichtigen sind.

### **6.5.5 Sonstige Umweltauswirkungen**

Das Plangebiet ist Verkehrs- und Gewerbegeräuschen und Erschütterungen ausgesetzt, die jeweils in Fachbeiträgen untersucht und bewertet werden. Der Bebauungsplan setzt Maßnahmen zum Lärmschutz und zu Erschütterungen fest, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt bzw. Schäden an dem geplanten Gebäude nicht zu erwarten sind. Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht erwartet.

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

Es kann davon ausgegangen werden, dass dem Eigentümer durch den Bebauungsplan 05.50.00 – Schwartauer Landstraße/Müritzweg – keine Vermögensnachteile entstehen.

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

### Bodenordnung

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

### Städtebaulicher Vertrag

Zur Absicherung der Planung werden städtebauliche Verträge (Planungs- und Maßnahmenvertrag) zwischen der Vorhabenträgerin und der Hansestadt Lübeck geschlossen. In diesen sollen u. a. folgende Inhalte vertraglich vereinbart werden:

- die Sicherstellung der Errichtung und Herstellung der Bezugsfertigkeit des Pflegeheimes oder eines Geschosswohnungsbaus innerhalb der Frist von sieben Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplans (Bauverpflichtung);
- im Falle der Errichtung eines Geschosswohnungsbaus die vollständige Realisierung als Mietwohnungsbau und die Realisierung eines Anteils von mindestens 30 % der Wohneinheiten für die Versorgung von Wohnungssuchenden innerhalb der Einkommensgrenzen des Wohnraumförderungsgesetzes (Sozialer Wohnungsbau im ersten Förderweg);
- die Herstellung der privaten Freiflächen;
- die Verpflichtung zur Bodensanierung / zum Bodenmanagement;
- die Umsetzung der Maßnahmen des Energiekonzepts.

Die Umsetzung der Maßnahmen aus den Verträgen (Bauverpflichtung, Umsetzung des frei finanzierten Wohnungsbaus, Herstellung der privaten Freiflächen, Umsetzung des Energiekonzepts) werden durch Vertragsstrafen gesichert.

## **8. Finanzielle Auswirkungen**

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

#### **unmittelbare Kosten**

Die Hansestadt Lübeck entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine unmittelbaren Kosten.

#### **mittelbare Kosten**

Die Hansestadt Lübeck entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine mittelbaren Kosten. Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen werden in der Überfahrtsgenehmigung der Vorhabenträgerin übertragen.

### **8.2 Einnahmen**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine Einnahmen, z. B. durch Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe, erzielt.

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

### **9.1 Verfahrensübersicht**

#### Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 19.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes 05.50.00 – Schwartauer Landstraße/Müritzweg – beschlossen.

Durch die Aufstellung im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

#### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

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

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wird in der Zeit vom 08.05.2023 bis einschließlich 02.06.2023 durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangszeit besteht zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

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

- Prüfung der Beeinträchtigung anliegenden PV-Anlagen durch Verschattung.

Durch die Vorhabenträgerin wurde eine Vereinbarung mit dem Nachbarn geschlossen, durch die alle Bedenken ausgeräumt werden konnten. Eine Änderung der Planung erfolgte nicht.

#### 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 konnte verzichtet werden, weil die Belange von Kindern und Jugendlichen durch die Bauleitplanung nicht im besonderen Maße berührt werden (siehe Punkt 6.2).

#### Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LaPlaG)

Auf eine Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 Landesplanungsgesetz wird aus folgenden Gründen verzichtet: Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, bei dem eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung erfolgt, innerhalb eines zentralen Ortes aufgestellt. Es ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

#### Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 05.05.2023 über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme in der Zeit vom 08.05.2023 bis einschließlich 02.06.2023 aufgefordert.

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

- Überprüfung der Erschließung
- Baumstandorte / Freiraumplanung
- Berechnung und Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz
- Entwässerungsplanung
- Überprüfung von Immissionen (Lärm, Erschütterungen)

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

## 9.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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 durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1962)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Februar 2022 (GVOBl. Schl.-H. S. 91)

### 9.3 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Orientierende Altlastenerkundung, IGB Ingenieurgesellschaft mbH, Hamburg, 04.03.2023
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme, BBS-Umwelt GmbH, Kiel, 14.09.2022
- Kurzstellungnahme Energiekonzept, HvG Architekten, Hamburg, 08.09.2022
- Erläuterungsbericht zum Wasserwirtschaftlichen Begleitplan, Thomas Huntgeburth, Braunschweig, 14.10.2023
- Bericht über die Ergebnisse der Schwingungsmessungen, ISD Institut für Statik und Dynamik, Hannover, 25.07.2023
- Schalltechnische Untersuchung, Lärmkontor GmbH, Hamburg, 03.11.2023

Lübeck, 02.02.2024

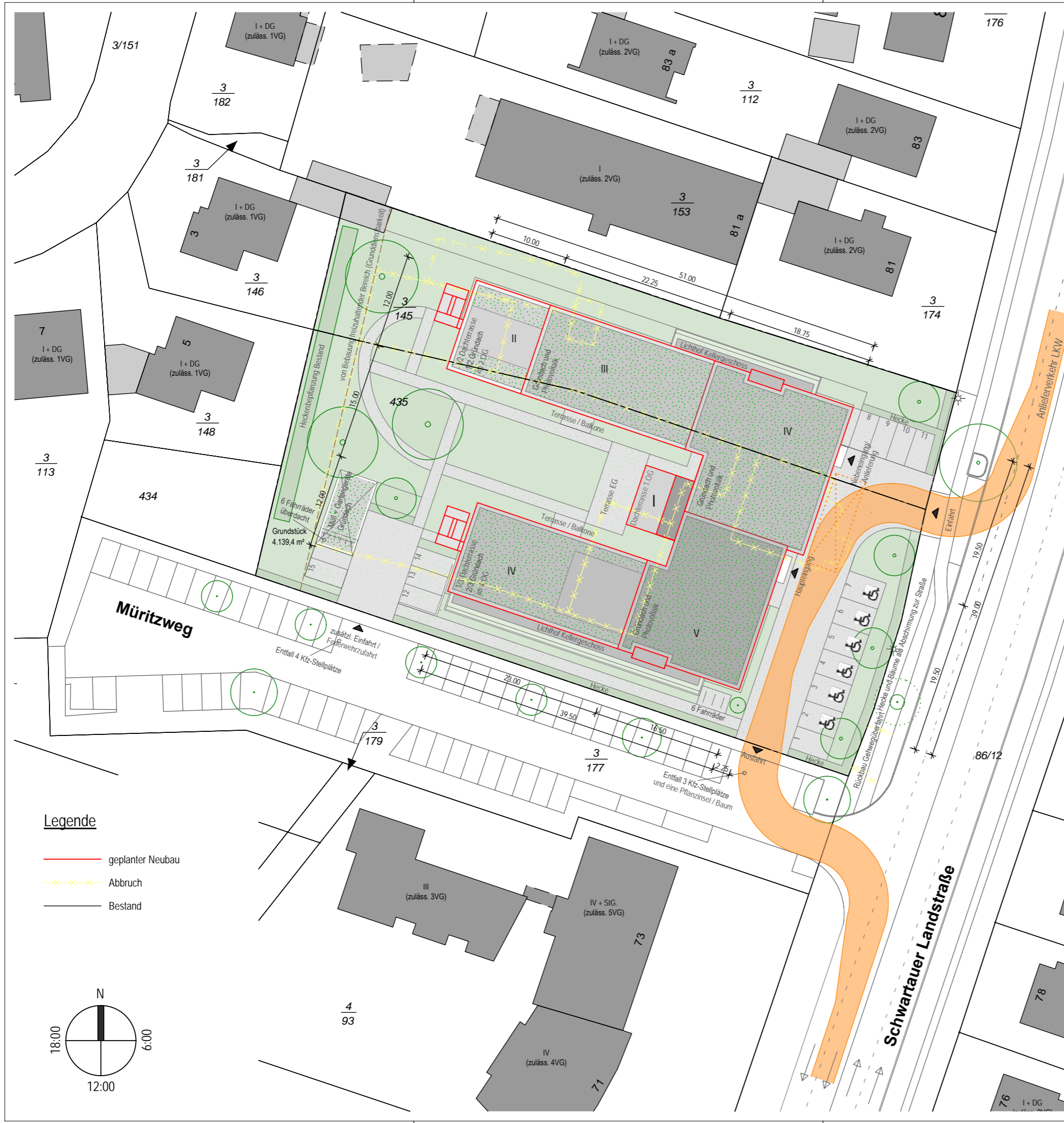
Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung 5.610.4

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Ostholstein



<b>Bauherr</b> Wernst & Cie Lübeck 1 GmbH & Co. KG Nobistor 16 22767 Hamburg Tel: 040 / 68 98 789 - 720 Fax: 040 / 68 98 789 - 799		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">Anhang 1</div>	
<b>Ersteller Visualisierung</b> Ingo Erik Moltzen Reichskanzlerstraße 27 22609 Hamburg			<b>Maßstab</b> o. M. <b>Planstand</b> <b>Vorentwurf</b>
<b>Bauvorhaben</b> Neubau Pflegeheim "Jürs Hof" Schwartauer Landstraße 75-79 23554 Lübeck			<b>Plan</b> <b>Visualisierung</b>
<b>Flurstück</b> Projektnummer 21072	<b>Datum</b> 29.01.2024 <b>gezeichnet</b> LH	<b>Plannummer</b> E00	

H/B = 297 / 420 (0.12m<sup>2</sup>)



Index / Bearb.	Datum	Änderung
a / LH	05.05.2022	Rücksprung Straßenfassade, Gründächer, Beh.-Parkplätze
b / LH	10.06.2022	Versprung Baukörper
c / LH	05.07.2022	Stellplätze, Feuerwehr-Schleppkurven, Außenanlagen
d / LH	02.09.2022	Zufahrten, Stellplätze, Bäume und Hecken
e / LH	19.09.2022	Anordnung Stellplätze, Bäume und Hecken
f / LH	23.12.2023	Parkplätze/Pflanzinseln Müritzweg gem. Aufmaß Vermesser geändert
g / LH	30.08.2023	Fahrspuren, Größe Müll- und Gerätehaus, Bepflanzung gem Abstimmung mit der uNB
h / LH	20.11.2023	Außenanlagen gem. Freiflächenplanung
i / LH	12.12.2023	Anpassungen Freiflächenplan gem. Planfreigabe
j / LH	22.01.2024	Ergänzung Baum SO-Ecke Gebäude, Ergänzung Kronengröße Straßenbäume

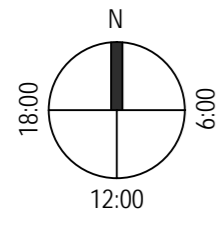
**Bauherr**  
 Wernst & Cie Lübeck 1 GmbH & Co. KG  
 Nobistor 16  
 22767 Hamburg  
 Tel: 040 / 68 98 789 - 720 Fax: 040 / 68 98 789 - 799

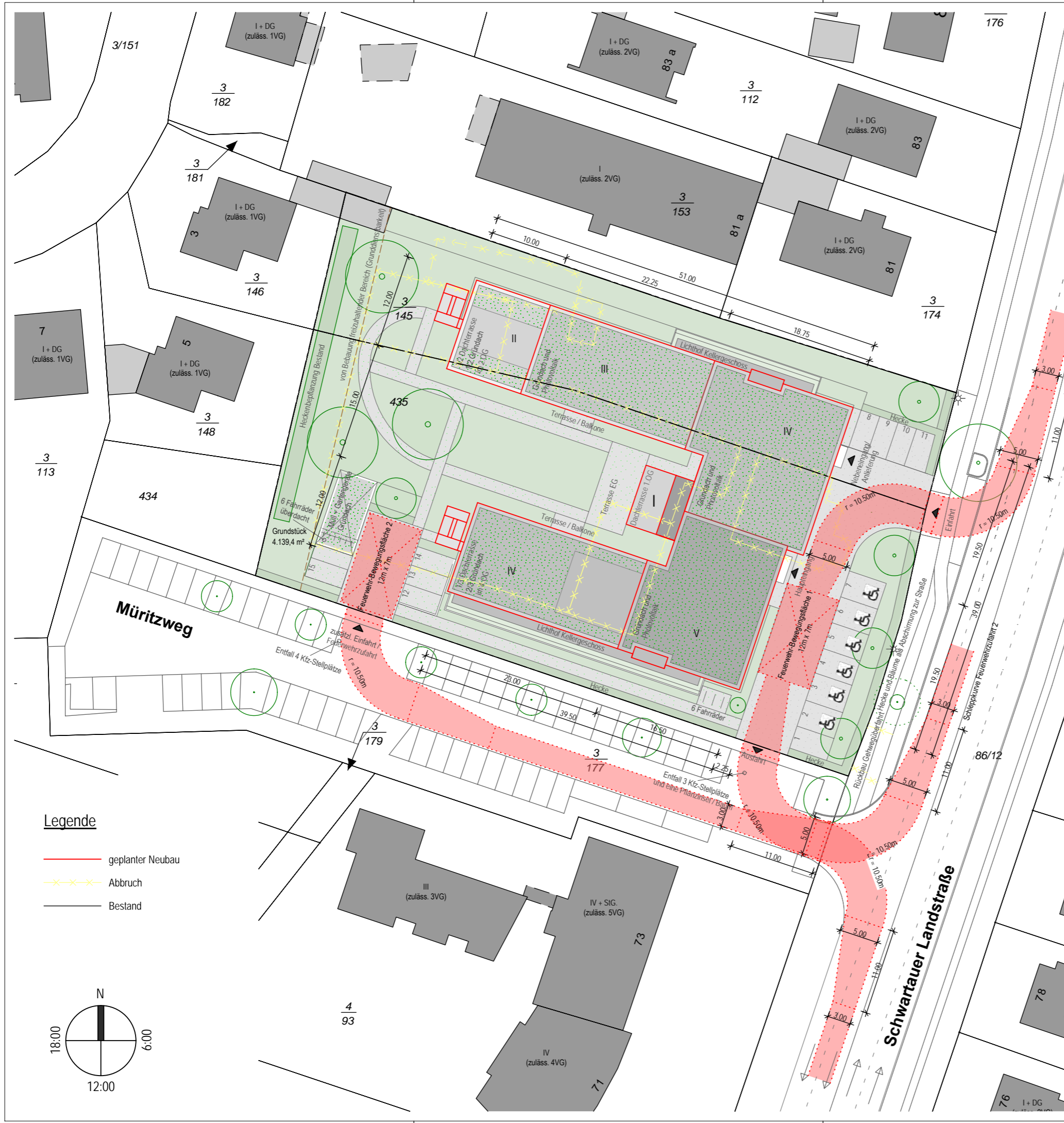
**Planung**  
 HvG Architekten  
 Held und von Gersdorff PartG mbB  
 Köppenstraße 9  
 22453 Hamburg  
 Tel: 040 / 46 77 53 92 Fax: 040 / 46 77 53 91  
 www.hvgarchitekten.de

**Bauvorhaben**  
 Neubau Pflegeheim "Jürs Hof"  
 Schwartauer Landstraße 75-79  
 23554 Lübeck

<b>Flurstück</b>	21072	<b>Datum</b>	26.04.2022	<b>Plannummer</b>	E 01
<b>Projektnummer</b>	21072	<b>gezeichnet</b>	LH		

- Legende**
- geplanter Neubau
  - ✂ Abbruch
  - Bestand





- Legende**
- geplanter Neubau
  - ✂ Abbruch
  - Bestand

Index / Bearb.	Datum	Änderung
a / LH	19.09.2022	Anordnung Stellplätze, Bäume und Hecken
b / LH	23.12.2022	Parkplätze/Pflanzinseln Müritzweg gem. Aufmaß Vermesser geändert
c / LH	30.08.2023	Fahrspuren, Größe Müll- und Gerätehaus, Bepflanzung gem Abstimmung mit der uNB
d / LH	20.11.2023	Größe der Feuerwehr-Bewegungsflächen, Außenanlagen gem. Freiflächenplanung
e / LH	12.12.2023	Anpassungen Freiflächenplan gem. Planfreigabe
f / LH	22.01.2024	Ergänzung Baum SO-Ecke Gebäude, Ergänzung Kronengröße Straßenbäume

**Bauherr**  
 Wernst & Cie Lübeck 1 GmbH & Co. KG  
 Nobistor 16  
 22767 Hamburg  
 Tel: 040 / 68 98 789 - 720 Fax: 040 / 68 98 789 - 799

**Planung**  
 HvG Architekten  
 Held und von Gersdorff PartG mbB  
 Köppenstraße 9  
 22453 Hamburg  
 Tel: 040 / 46 77 53 92 Fax: 040 / 46 77 53 91  
 www.hvgarchitekten.de

**Bauvorhaben**  
 Neubau Pflegeheim "Jürs Hof"  
 Schwartauer Landstraße 75-79  
 23554 Lübeck

<b>Flurstück</b>	<b>Datum</b>	02.09.2022	<b>Plannummer</b>	E 01.1
<b>Projektnummer</b>	<b>gezeichnet</b>	LH		



Die dargestellten Bäume dienen lediglich der Illustration.  
Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit.

Index / Bearb.	Datum	Änderung
a / LH	02.09.2022	Entfall 2. Nebeneingang (Südost)
b / LH	23.12.2022	Ergänzung Straßenverlauf und Höhenkoten
c / LH	30.08.2023	Anpassungen an Grundrissplanung
d / LH	09.11.2023	Überarbeitung Planung
e / MP	22.01.2024	Bäume ergänzt

<b>Bauherr</b> Wernst & Cie Lübeck 1 GmbH & Co. KG Nobistor 16 22767 Hamburg Tel: 040 / 68 98 789 - 720 Fax: 040 / 68 98 789 - 799		
<b>Planung</b> HvG Architekten Held und von Gersdorff PartG mbB Köppenstraße 9 22453 Hamburg Tel: 040 / 46 77 53 92 Fax: 040 / 46 77 53 91 www.hvgarchitekten.de		<b>HvG</b> ARCHITEKTEN
<b>Bauvorhaben</b> Neubau Pflegeheim "Jürs Hof" Schwartauer Landstraße 75-79 23554 Lübeck		<b>Maßstab</b> 1:200 <b>Planstand</b> <b>Vorentwurf</b>
<b>Flurstück</b> Datum 05.07.2022 <b>Projektnummer</b> 21072 <b>gezeichnet</b> LH		<b>Plan</b> <b>Ansicht</b> <b>Ost</b> <b>Plannummer</b> E 03

H/B = 297 / 420 (0.12m<sup>2</sup>)

Allplan 2020



Ansicht Süd

Die dargestellten Bäume dienen lediglich der Illustration.  
Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit.

Index / Bearb.	Datum	Änderung
a / LH	30.08.2023	Anpassungen an Grundrissplanung
b / LH	09.11.2023	Überarbeitung Planung
c / MP	22.01.2024	Bäume ergänzt
d /		
e /		

<b>Bauherr</b> Wernst & Cie Lübeck 1 GmbH & Co. KG Nobistor 16 22767 Hamburg Tel: 040 / 68 98 789 - 720 Fax: 040 / 68 98 789 - 799		
<b>Planung</b> HvG Architekten Held und von Gersdorff PartG mbB Köppenstraße 9 22453 Hamburg Tel: 040 / 46 77 53 92 Fax: 040 / 46 77 53 91 www.hvgarchitekten.de		<b>HvG</b> ARCHITEKTEN
<b>Bauvorhaben</b> Neubau Pflegeheim "Jürs Hof" Schwartauer Landstraße 75-79 23554 Lübeck		<b>Maßstab</b> 1:200 <b>Planstand</b> Vorentwurf
<b>Flurstück</b> 21072		<b>Datum</b> 05.07.2022 <b>gezeichnet</b> LH
		<b>Plan</b> Ansichten Süd
		<b>Plannummer</b> E 04



Ansicht West

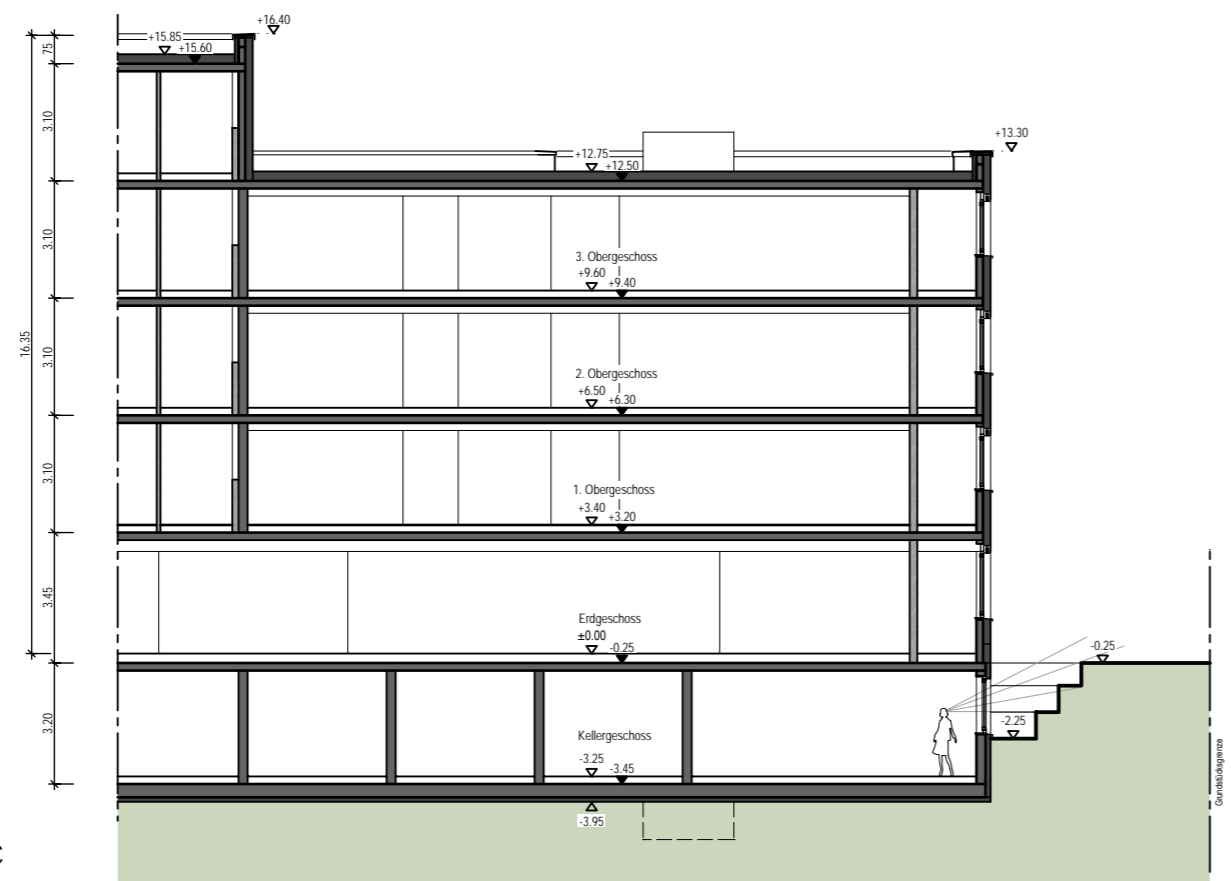
Die dargestellten Bäume dienen lediglich der Illustration.  
Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit.

Index / Bearb.	Datum	Änderung
a / LH	30.08.2023	Anpassungen an Grundrissplanung
b / LH	09.11.2023	Überarbeitung Planung
c / MP	22.01.2024	Bäume ergänzt
d /		
e /		

<b>Bauherr</b> Wernst & Cie Lübeck 1 GmbH & Co. KG Nobistor 16 22767 Hamburg Tel: 040 / 68 98 789 - 720 Fax: 040 / 68 98 789 - 799		
<b>Planung</b> HvG Architekten Held und von Gersdorff PartG mbB Köppenstraße 9 22453 Hamburg Tel: 040 / 46 77 53 92 Fax: 040 / 46 77 53 91 www.hvgarchitekten.de		<b>Maßstab</b> 1:200 <b>Planstand</b> <b>Vorentwurf</b>
<b>Bauvorhaben</b> Neubau Pflegeheim "Jürs Hof" Schwartauer Landstraße 75-79 23554 Lübeck		<b>Plan</b> <b>Ansicht</b> <b>West</b>
<b>Flurstück</b> Projektnummer 21072	<b>Datum</b> 05.07.2022 <b>gezeichnet</b> LH	<b>Plannummer</b> E 05



Ansicht Nord



Schnitt C-C

Die dargestellten Bäume dienen lediglich der Illustration.  
Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit.

Index / Bearb.	Datum	Änderung
a / LH	30.08.2023	Anpassungen an Grundrissplanung
b / LH	09.11.2023	Überarbeitung Planung
c / MP	22.01.2024	Bäume ergänzt
d /		
e /		

<b>Bauherr</b> Wernst & Cie Lübeck 1 GmbH & Co. KG Nobistor 16 22767 Hamburg Tel: 040 / 68 98 789 - 720 Fax: 040 / 68 98 789 - 799		
<b>Planung</b> HvG Architekten Held und von Gersdorff PartG mbB Köppenstraße 9 22453 Hamburg Tel: 040 / 46 77 53 92 Fax: 040 / 46 77 53 91 www.hvgarchitekten.de		<b>HvG</b> ARCHITEKTEN
<b>Bauvorhaben</b> Neubau Pflegeheim "Jürs Hof" Schwartauer Landstraße 75-79 23554 Lübeck		<b>Maßstab</b> 1:200 <b>Planstand</b> <b>Vorentwurf</b> <b>Plan</b> <b>Ansicht Nord + Schnitt C-C</b>
<b>Flurstück</b> Projektnummer 21072	<b>Datum</b> 05.07.2022 <b>gezeichnet</b> LH	<b>Plannummer</b> E 06



**Legende**

- 
 Neupflanzung Hochstamm gemäß Bebauungsplan  
 mittel- oder großkröniger standortgerechter Laubbäum, Stammumfang mind. 12 cm, Pflanzung laut Angabem UND  
 - 1 x Quercus petraea, Hochst., 3kv, SU 12-14, m. DB (1. Ordnung)  
 - 1 x Salix alba, Hochst., 3kv, SU 12-14, m. DB (1. Ordnung)  
 - 1 x Tilia cordata, Hochst., 3kv, SU 12-14, m. DB (1. Ordnung)  
 - 1 x Acer campestre, Hochst., 3kv, SU 12-14, m. DB (2. Ordnung)  
 - 4 x Prunus avium, Hochst., 3kv, SU 12-14, m. DB (2. Ordnung)
  - 
 Neupflanzung Solitärgehölze, freiwachsende Zentralsäulen  
 (Gestaltungsvorschlag, nicht verbindlich)
  - 
 Baumbestand zu erhalten (öffentlicher Grund), Stamm- und Kronendurchmesser gemäß Aufmaß (Stand 20.12.2022)
  - 
 Baumbestand zu fällen (öffentlicher Grund, Privatgrundstück), Stamm- und Kronendurchmesser gemäß Aufmaß (Stand 20.12.2022), Fällartweg zu erhalten
  - 
 Neupflanzung von freiwachsenden Blütensträuchern an der Nordfassade und eines säulenförmigen Baumes an der Südfassade und gemäß B-Plan / nach Vorgaben UNB mit vorwiegend heimischen Gehölzarten, u.a.:  
 - 3x Cornus mas (H 125-150, 3kv, m. B/C)  
 - 2x Cotoneaster monogyna (H 125-150, 3kv, m. B/C)  
 - 4x Malus sylvestris (H 125-150, 3kv, m. B/C)  
 - 1x Malus 'Red Obelisk' (Hochst., SU 10-12, 3kv, m. B/C)
  - 
 Neupflanzung geschrittene Hecke gemäß Bebauungsplan, aus heimischen Laubbäumen laut Vorgabe UNB, 120 cm Höhe (Cornus lacinata, H 100-125, 2kv, m. B/C), 2-3 Pflanzen pro lfm, mind. 2 Schritte pro Jahr
  - 
 Freiwachsende Hecke gemischte Strauchpflanzung zu erhalten (Privatgrundstück, Nutzungsvereinbarung mit Nachbar)
  - 
 Grundstücksgrenze Nachbar (Zuwegung, Erweiterung der Gartenanutzung)
- Flächen:**
- 
 Zufahrt und Stellplätze (vorwiegend versickerungsfähiges Pflaster)
  - 
 Fußwege nicht befahrbar (Betonpflaster, ggf. wasserberg. Wegedecke)
  - 
 Terrassen (Betonplatten)
  - 
 Tausalte (Kies od. Natursteinwechster)
  - 
 Bodenbedeckende Gehölze und Stauden, alternativ Rasen / Weidenanbau
  - 
 Rasen / Wiese
  - 
 extensiv begrüntes Flachdach (Hauptgebäude, 15cm Substratbau)
  - 
 extensiv begrüntes Flachdach (Nebengebäude, 5cm Substratbau)

ALLE MASSE SIND AM BAU ZU NEHMEN UND AUF IHRE RICHTIGKEIT ZU ÜBERPRÜFEN. UNSTIMMIGKEITEN SIND VOR AUSFÜHRUNGSBEGINN MIT DEM BAULEITENDEN LANDSCHAFTSARCHitekten ZU KLÄREN

INDEX	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	BEARBEITER

Diese Zeichnung darf ohne unsere Genehmigung weder veröffentlicht, noch dritten Personen überlassen werden (Urhebergesetz vom 9. Sept. 1965).



**MAGNOLIA LANDSCHAFTSARCHITEKTUR**

Dipl.-Ing. Anke Hunrath, Landschaftsarchitektin HAK  
 Henry-Budge-Straße 10a | D-22297 Hamburg  
 Tel. +49 40 63 73 51 75 | hunrath@magnolia-landschaft.com

PROJEKT **NEUBAU PFLEGEHEIM "JÜRS HOF"**  
 Schwartauer Landstraße 75-79 | D- 23554 Lübeck

TITEL **FREILÄCHENGESTALTUNGSPLAN - VORENTWURF**

BAUHERR **Wernst & Cie Lübeck 1 GmbH & Co. KG**  
 Nobistor 16 | D- 22767 Hamburg

BEARBEITET	DATUM	MAßSTAB	BLATT	ZEICHNUNG NR.	INDEX
AH	27.11.2023	1 : 200	DIN A1	JÜR_2_01	-

LANDSCHAFTSARCHITEKTIN AUFTRAGGEBER

**Eckpunkte der städtebaulichen Verträge zum****BEBAUUNGSPLAN 05.50.00  
- SCHWARTAUER LANDSTRASSE / MÜRITZWEG -****Planungsvertrag (Abschluss vor frühzeitiger Beteiligung)**

Zur Sicherung der städtebaulichen Maßnahmen des o. g. Bebauungsplanes wurde zwischen der Hansestadt Lübeck und der Vorhabenträgerin am 26.09.2022/11.10.2022 ein städtebaulicher Vertrag über die Verpflichtung zur Übernahme der Planungskosten gem. § 11 BauGB geschlossen. Hierin wurden u. a. folgende Inhalte vertraglich vereinbart:

- die Übernahme notwendiger Planungs- und Gutachterkosten für die Bauleitplanung;
- die Sicherung einer durchgängigen Qualität der Planung auf gebäudeplanerischen Ebene.

**Maßnahmenvertrag (Abschluss vor Satzungsbeschluss)**

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele und Maßnahmen des o. g. Bebauungsplanes wird zwischen der Hansestadt Lübeck und der Vorhabenträgerin ein Maßnahmenvertrag als wichtige Ergänzung zum o. g. Planungsvertrag gem. § 11 BauGB geschlossen. Die Absicherung der Inhalte erfolgt durch angemessene Fristen und Vertragsstrafen.

Unter anderem sollen folgende Inhalte vertraglich gesichert werden:

- die Sicherstellung der Errichtung und Herstellung der Bezugsfertigkeit des Pflegeheimes mit mindestens 90 Pflegeplätzen oder eines Geschosswohnungsbaus mit mindestens 4.500 m<sup>2</sup> Geschossfläche innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplans;
- im Falle der Errichtung eines Geschosswohnungsbaus die vollständige Realisierung als Mietwohnungsbau mit mindestens 30 % der Wohnungen als öffentlich geförderten Mietwohnungsbau gemäß den Wohnraumförderungsrichtlinien für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein;
- Maßnahmen zur Qualitätssicherung in Bezug auf die Gestaltung der Vorgartenzonen entlang der Erschließungsstraßen und der restlichen privaten Flächen;
- die Umsetzung der Maßnahmen zur Bodensanierung / zum Bodenmanagement;
- die Umsetzung der Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung auf privaten Flächen
- die Umsetzung der Maßnahmen des Energiekonzeptes.