



► Nr. VO/2024/13240
öffentlich

Lübeck, 02.05.2024

Vorlage -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Sönke Patt (E-Mail: soenke.patt@luebeck.de Telefon: 122-6132)

Bebauungsplan 05.49.00 - Marie-Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) - Beschluss über Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
13.05.2024	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
03.06.2024	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt den Auswertungsbericht der bisher zum Bebauungsplan 05.49.00 – Marie-Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) – durchgeführten Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) zur Kenntnis.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes 05.49.00 sowie die dazugehörige Begründung werden in der vorliegenden Fassung (Anlagen 2-5) gebilligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen. Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig mit der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
4. Sollte der Entwurf des Bebauungsplanes nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt werden, ist er gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und öffentlich auszulegen sowie sind die Stellungnahmen erneut einzuholen, es sei denn, die Änderung oder Ergänzung führt offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen. Werden durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, wird die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

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.

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. Auch im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB können sich Kinder und Jugendliche beteiligen und zu der Planung entsprechende Stellung nehmen. Eine gesonderte Kinder- und Jugendbeteiligung ist im Nachgang des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der Vorentwurfsplanung zur geplanten Parkanlage mit Spielangeboten geplant.

Die Maßnahme ist:

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch:

BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

Ja (Anlage 1)
Nein (zu den mittelbaren finanziellen Auswirkungen siehe Kap. 10 der Begründung)

Auswirkung auf den Klimaschutz:

Nein
Ja – Begründung:

Die Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf das Klima werden in der Begründung zum B-Plan dargelegt. Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

Begründung:

Siehe Anlage 5

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan 05.49.00 – Marie-Juchacz-Weg (Wilhelms Höhe) – wird auf Grundlage der aktuellen Fassung des Baugesetzbuches weitergeführt. Mit der Digitalisierungsnovelle des Baugesetzbuches aus dem Jahr 2023 ist die Öffentlichkeit in der Hauptsache nicht mehr – wie bisher üblich – durch Auslegung, sondern durch Veröffentlichung der Unterlagen im Internet zu beteiligen. Insofern wird von der Begrifflichkeit „Auslegungsbeschluss“ im Titel der Vorlage abgesehen.

Anlagen:

- 1 Auswertungsbericht zu den bisher durchgeführten Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- 2 Bebauungsplan 05.49.00, Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden (Planoriginal)
- 3 Teil A - Planzeichnung mit Legende (DIN-A3)
- 4 Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)
- 5 Begründung zum Bebauungsplan 05.49.00, Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Senatorin Joanna Hagen

Bebauungsplan 05.49.00 – Marie-Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) –

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

Stand: 09.04.2024

Vorbemerkung:

Der vorliegende Prüf- und Abwägungsbericht beinhaltet die Auswertung der vor der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführten Beteiligungsverfahren. Der Bericht umfasst dementsprechend folgende Teile:

Teil A: Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB (Seiten 2 bis 8)

Teil B: Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB (Seiten 9 bis 62)

Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

Bebauungsplan 05.49.00 – Marie-Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) –

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


Stand: 09.04.2024

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

Vorbemerkung: Der Vorentwurf zum o. g. Bebauungsplan (Begründung mit städtebaulichen Entwürfen, Variante A und B) wurden im Foyer des Fachbereichs Planen und Bauen der Hansestadt Lübeck vom 28.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022 ausgehängt und auf der Internetseite der Hansestadt Lübeck eingestellt. Es gingen während der Beteiligungsfrist vier schriftliche Stellungnahmen mit Anregungen zu der Planung ein. Im Folgenden werden die vorgebrachten Anregungen ausgewertet.


Die Anregungen und Fragen werden thematisch geordnet aufgeführt:

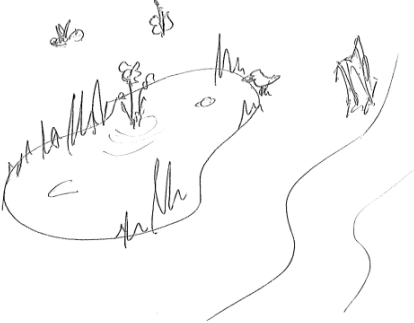
Inhalt der Anregungen und Fragen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 Vorgesehener Träger der im Gebiet geplanten Kita		
<p>1.1 <u>Forderung nach einer Vergrößerung des Kitagrundstückes zugunsten der Frei- und Bewegungsfläche</u></p> <p>Die der Kita zur Verfügung stehende Freifläche und Bewegungsfläche ist sehr klein: Eine Vergrößerung der Fläche um 10-15% gemäß beiliegendem Plan würde den Kindern mehr Bewegungsfreiheit geben.</p>	<p>Eine zusätzliche Vergrößerung der Frei- und Bewegungsflächen zulasten der öffentlichen Grünfläche wird abgelehnt.</p> <p>Gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird das Grundstück jedoch um die geplante Feuerwehrezufahrt und den südlichen Gehölzstreifen erweitert. Das Grundstück bemisst sich damit auf eine Gesamtfläche von ca. 2.170 m².</p> <p>Gemäß Raumprogramm für eine viergruppige Kita sind als Richtwert je Kind 10 m² Außenspielfläche vorzusehen. Bei 60 Kindern, diese Kapazität soll die Kita zukünftig aufnehmen können, sind mit der Planung entsprechend (mindestens) 600 m² Außenspielraum sicherzustellen.</p> <p>Abzüglich der nicht als Außenraum nutzbaren Flächen (Grundfläche Hauptgebäude, Stellplätze, Gehölzstreifen) ist aufgrund der (großzügigen) Grundstücksgröße von ca. 2.170 m² ein nutzbarer Außenraum von deutlich mehr als 600 m² zu erwarten.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>Darüber hinaus kann ebenfalls die öffentliche Grünfläche durch die Kita genutzt werden.</p>	
<p>1.2 <u>Wunsch nach einer Zuordnung der Feuerwehzufahrt zum Kitagrundstück</u></p> <p>Wir würden uns wünschen, die Feuerwehzufahrt als freie befestigte Spielfläche (Erbpacht) mit einplanen zu können unter Berücksichtigung der Hauptnutzung Feuerwehzufahrt. Der vordere Bereich der Feuerwehzufahrt könnte auch als Anlieferungsstrasse für unsere Lebensmittel mitgenutzt werden, um Flächen nicht doppelt zu versiegeln, unter Berücksichtigung der Hauptnutzung Feuerwehzufahrt.</p>	<p>Die Feuerwehzufahrt wird mit dem Bebauungsplan dem Kitagrundstück zugeordnet. Es wird überlagernd ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Schule, der Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge festgesetzt.</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p>1.3 <u>Wunsch nach einer Zuordnung des südlichen Gehölzstreifens zum Kitagrundstück</u></p> <p>Könnte der ca. 5 Meter breite Gehölzstreifen auch dem Kitabereich -Spielbereich – zugeordnet (Erbpacht) werden, d.h. einzäunen, Gestaltung und Pflege dann durch den DKSB?</p>	<p>Der südliche Gehölzstreifen wird mit dem Bebauungsplan dem Kitagrundstück zugeordnet. Mit einer Pflanzbindung wird er als zu erhalten festgesetzt. Die Pflege und Unterhaltung obliegt dem Kitaträger.</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p>1.4 <u>Begrenzung des südlichen Gehölzstreifens auf eine Höhe von max. 8-10 m</u></p> <p>Die geplante Kita soll ökologisch und klimaneutral ausgerichtet werden: Kann der öffentliche Gehölzstreifen an der Kita in der Wuchshöhe max. 8 bis 10 Meter Höhe begrenzt werden, um nicht Schattenwurf auf die Solarelemente auf dem Dach zu bekommen?</p>	<p>Der öffentliche Gehölzstreifen an der Kita ist gemäß derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan als eine „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung 9.3. des Bebauungsplanes 05.31.03 – Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe – sind innerhalb dieser Fläche standortgerechte, einheimische <u>Straucharten</u> unter Berücksichtigung artspezifischer Pflanzabstände zu pflanzen und</p>	<p>Berücksichtigung</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	dauernd zu unterhalten. Diese Festsetzung wird mit dem nunmehr in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan durch eine Pflanzbindung ersetzt. Die Wuchshöhe von Sträuchern überschreitet in der Regel nicht die Höhe von 10 m. Dies spiegelt sich auch im Bestand wider. Eine Beeinträchtigung der Nutzung solarer Strahlungsenergie wird mit dem Pflanzstreifen nicht begründet.	
<p>1.5 <u>Wunsch nach der Festsetzung eines „großzügigen“ Baufensters zur Wahrung einer hohen Flexibilität</u></p> <p>Für die optimale Ausrichtung der Kita in Bezug auf die Solarelemente und die geplante Geothermienutzung des Bodens sowie die Regenwasserversickerung, wäre ein Baufenster, in dem der Baukörper entsprechend ausgerichtet werden könnte, wünschenswert. Das würde auch die Möglichkeit geben, Gebäude und Spielflächen maximal zu verzahnen.</p>	Es wird ein „großzügiges“ Baufenster festgesetzt, das eine hohe Flexibilität in der Ausgestaltung des Grundstückes ermöglicht.	Berücksichtigung
<p>1.6 <u>Die Variante B mit der Schaffung von Wohnraum wird bevorzugt</u></p> <p>Bevorzugte städtebauliche Variante: Der DKSB bevorzugt die Variante B.</p>	Wird zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung der Variante B wird weiterverfolgt.	Berücksichtigung
Nr. 2 Bürger:in A		
<p>2.1 <u>Geplante Grün- und Freifläche mit Anbindung an die Hochstraße wird begrüßt</u></p> <p>Als Anwohnerin der Hochstraße wäre eine Parkanlage eine wirkliche Bereicherung für die Natur, Tiere und uns Menschen. Auch besonders, wenn er für Fußgänger auch von der Hochstraße aus zu begehen ist.</p>	Wird zur Kenntnis genommen. An der öffentlichen Grün- und Freifläche mit Zugang zur Hochstraße wird mit der Planung festgehalten. Zusätzlich wird in einem Teilbereich des Plangebiets die Schaffung von Wohnraum (vgl. Variante B) vorgesehen/festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche wird als „Spielplatz/Notwassersammelfläche“ festgesetzt.	Kenntnisnahme
<p>2.2 <u>Erschließung der Kita über die Hochstraße mit dem PKW wird abgelehnt</u></p> <p>Was furchtbar wäre, wenn Autos über die Hochstraße zur Kita fahren und die Kita und Wohnräume mit KFZ von der Hochstraße</p>	Die Wegeführung von der Grün- und Freifläche zur Hochstraße dient ausschließlich dem Nicht-Motorisierten-Individualverkehr (NMIV). Insofern wird von einer verkehrlichen Anbindung der Hochstraße an die Grün- und Freifläche für den Motorisierten-Individualverkehr oder auch dem ÖPNV abgesehen.	Berücksichtigung

Inhalt der Anregungen und Fragen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>anzufahren wären. Die Hochstraße ist eng und beparkt, hier fährt man langsam im Slalom, es dürfen keine LKWs hineinfahren, es ist Tempo 30 und wir möchten keine wartenden und vor allem KFZ mit laufendem Motor im Stau sehen, mit denen Kinder abgeholt oder hingebacht werden. Hier spielen sogar ab und an noch die Kinder auf der Straße, da sie kaum und fast nur von Anwohnern befahren wird.</p> <p>Die Hochstraße ist eine Oase, hier hören wir Vögel zwitschern und Hühner gackern, es leben Igel hier und wir Menschen haben nach unseren anstrengenden Arbeiten Ruhe trotz der Lage zwischen 2 Hauptstraßen. Die Natur und die großen Bäume sind lebenswichtig und arbeiten gegen die Auspuffgase!!</p> <p>Ich bitte inständig keinen AUTO-Durchgang von der Hochstraße zu schaffen. Ich spreche da im Namen von den Anwohnern. (Fussweg ist natürlich ok)</p>		
<p>2.3 <u>Kitastandort soll Richtung Schule orientiert werden</u></p> <p>Und bei aller Liebe zu Kindern, bitte ich Sie Kita-"Lärm" zu berücksichtigen und sie eher in die Nähe der lebhaften Schule zu platzieren.</p>	<p>Gemäß § 22 (1a) BImSchG stellen Kindergartenlärm und Geräusche, die von Spielplätzen und ähnlichen Einrichtungen ausgehen, i. d. R. keine schädliche Umweltwirkung dar. Unabhängig davon ist der Standort der Kita so gewählt, dass möglichst wenige Lärmeinwirkungen auf hintere Gartenbereiche (vgl. Bebauung Hochstraße und Josephinenstraße) einwirken.</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p>2.4 <u>Geplante Grün- und Freifläche mit möglichst weitgehenden Erhalt der Bäume wird begrüßt</u></p> <p>... und nochmal gesagt: ein Park mit im bestem Falle sogar Erhaltung der großen Birke und anderer Bäume ist eine tolle und notwendige Idee für den Klimaschutz.</p>	<p>Der Erhalt der Sandbirke ist mit Umsetzung der Variante B vorgehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>2.5 <u>Vorschlag zum Erhalt des Nadelbaums im Übergang zur Hochstraße</u></p> <p>Auch der prächtige, gesunde Nadelbaum, der im kommenden neuen Durchweg an der Hochstraße steht, ist mehr als erhaltenswert. Er bietet Lebensraum für die dort ansässigen Vögel, Lärmschutz und wandelt viel Co2 in Sauerstoff um. Sollte er für den Durchweg unten zu breit, zu ausladend sein, schlage ich vor, die unteren Äste bis auf 2,50 m Höhe am Stamm zu entfernen. So ist</p>	<p>Auf ein explizites Erhaltungsgebot für Bäume (hier der Nadelbaum) im Bereich des Anschlusses der Grün- und Freifläche an die Hochstraße wird verzichtet. Dies dient der Wahrung einer möglichst hohen Flexibilität in der konkreten Ausgestaltung des Wegeanschlusses an die Hochstraße. Die Ausgestaltung des Wegeanschlusses, auch hinsichtlich der Wegeführung, wird im Rahmen der Ausführungsplanung, diese ist dem Bebauungsplanverfahren nachgestellt, abschließend geplant. Es liegt in der Zu-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>der Durchweg gut passierbar und der Baum darf weiterleben. Auch könnte der Weg geschwungen sein und er wäre ein schönes Merkmal für den Parkeingang „Dort wo die große Tanne steht“. In der Anlage 3 habe mal etwas skizziert</p> 	<p>ständigkeit des Bereichs Stadtgrün und Verkehr, diese Fläche baulich umzusetzen und zu unterhalten. Die Stellungnahme mit Gestaltungshinweisen wird entsprechend an den Bereich Stadtgrün und Verkehr weitergeleitet.</p>	
<p>2.6 <u>Vorschlag zur Integration eines Teichs in die öffentliche Grünfläche</u></p> <p>Schön wäre auch ein ebenerdiger kleiner Teich mit einer Schilfumrandung und Pflanzen für die Insekten. Vielleicht siedelt sich wieder die eine oder andere Libelle an. Auch wäre er Wasserquelle für Vögel, Insekten und die Igel. Auch dafür habe ich kurz etwas skizziert</p>	<p>Die konkrete Planung des Grün- und Freiflächenbereichs erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung, die dem Bebauungsplanverfahren nachgestellt erfolgt. Es liegt in der Zuständigkeit des Bereichs Stadtgrün und Verkehr, diese Fläche baulich umzusetzen und zu unterhalten. Die Stellungnahme mit Gestaltungshinweisen wird entsprechend an den Bereich Stadtgrün und Verkehr weitergeleitet.</p> <p>Im Hinblick auf den dort vorgesehenen Spielplatz müsste ein dauerhafter Teich eingezäunt werden. Von daher wird dieses Gestaltungselement vsl. nicht verfolgt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis
		
<p>2.7 <u>Angebot zur Mitwirkung bei der Planung der öffentlichen Grün- und Freifläche</u> Als Grafikerin mit einem Herz für die Natur stehe ich gern als Ideengeberin für das Projekt zur Verfügung</p>	Die Stellungnahme mit Gestaltungshinweisen wird an den Bereich Stadtgrün und Verkehr weitergeleitet.	Kenntnisnahme
Nr. 3 Bürger:in B		
<p>3.1 <u>Geplante Grün- und Freifläche wird begrüßt, die Zuwegung zur Hochstraße soll als Fußweg ausgestaltet werden</u> Über einen Park, bitte nur mit Fußweg von der Hochstraße aus, freuen wir uns.</p>	Wird zur Kenntnis genommen. Die Wegführung von der Grün- und Freifläche zur Hochstraße dient ausschließlich dem Nicht-Motorisierten-Individualverkehr (NMIIV). Insofern wird von einer verkehrlichen Anbindung der Hochstraße an die Grün- und Freifläche für den Motorisierten-Individualverkehr oder auch dem ÖPNV abgesehen.	Berücksichtigung
<p>3.2 <u>Kitastandort soll Richtung Schule orientiert werden</u> Wenn eine Kita gebaut wird, dann bitte nach hinten zur Schule.</p>	Gemäß § 22 (1a) BImSchG stellen Kindergartenlärm und Geräusche, die von Spielplätzen und ähnlichen Einrichtungen ausgehen, i. d. R. keine schädliche Umweltwirkung dar. Unabhängig davon ist der Standort der Kita so gewählt, dass möglichst wenige Lärmeinwirkungen auf hintere Gartenbereiche (vgl. Bebauung Hochstraße und Josephinenstraße) einwirken.	Berücksichtigung
<p>3.3 <u>Grün- und Freifläche wird begrüßt</u> Wir benötigen unbedingt eine Grünanlage bei uns.</p>	Wird zur Kenntnis genommen. An der öffentlichen Grünfläche wird mit der Planung festgehalten. Zusätzlich wird in einem Teilbereich des Plangebiets die Schaffung von Wohnraum (vgl. Variante B)	Berücksichtigung

Inhalt der Anregungen und Fragen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	vorgesehen/festgesetzt.	
Nr. 4 Bürger:in C		
<p>4.1 <u>Bevorzugung der Variante A ohne die Schaffung von Wohnraum</u></p> <p>Ich persönlich würde die Bauvariante A bevorzugen, da ein schöner ruhiger Park in dieser Gegend fehlt. Viele Menschen wollen nicht weit fahren, um mal in einem schönen Park ausspannen zu können. Ebenfalls wäre es für die Kinder der Schule und der neuen Kita ein toller Bewegungs- und Entdeckungsraum. Dieser fehlt leider immer mehr in der heutigen Zeit. Für ein besseres Klima wäre der große Park auch ein großes Zutun.</p>	<p>An der Planung einer öffentlichen Grünfläche wird festgehalten. Jedoch soll die Variante B mit der Schaffung von Wohnraum umgesetzt werden. Mit Umsetzung der Variante B (in leicht abgeänderter Form) kann sowohl dem gesamtstädtischen Ziel nach der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Innenbereich – im Sinne einer doppelten Innenentwicklung – als auch gleichzeitig dem stadtteilspezifischen Ziel nach der Etablierung einer Grün- und Freifläche mit der intendierten Schaffung von hochwertigen Aufenthaltsbereichen (insb. Spielangebote für Kinder) nachgekommen werden. Die gleichzeitige Erreichung genannter Ziele kann mit der Variante A nicht gewährleistet werden. Zwar ist mit der Variante B der geplante Grün- und Freiflächenbereich quantitativ geringflächiger, dies jedoch nicht ausschlaggebend zulasten der möglichen Qualität dieser Fläche. Nach wie vor soll und kann die Fläche gestalterisch und mit ihren Angeboten ein attraktiver Anziehungspunkt für die Bewohner:innen im Stadtteil sein. Darüber hinaus wird mit der Schaffung von Wohnraum die soziale Kontrolle über den Freiflächenbereich gesichert. Insofern dient die Schaffung von Wohnraum auch präventiv der Bekämpfung von Vandalismus und begegnet der Etablierung von möglichen Angsträumen. Die soziale Kontrolle wäre mit der Variante A insbesondere in den Abendstunden und am Wochenende, wenn die angrenzenden Nutzungen der Kita und Schule nicht in Betrieb sind, nicht zufriedenstellend gesichert. Auch kommt der direkt anliegende Wohnraum einer positiven Belebung des Grün- und Freiflächenbereichs zugute.</p>	Kenntnisnahme

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

Bebauungsplan 05.49.00 – Marie-Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) –

Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Teilnahmeverfahren eingegangenen Stellungnahmen Stand: 09.04.2024

Teil B: Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB

Vorbemerkung: Im Rahmen der Behördenbeteiligung vom 05.04. bis 06.05.2022 wurden insgesamt 43 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Im Ergebnis der Beteiligung sind 29 Stellungnahmen beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung eingegangen.

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

1. HL, Bereich 1.201 Haushalt und Steuerung (Schreiben vom 06.04.2022)
2. HL, Bereich 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften (Schreiben vom 11.04.2022)
3. HL, Bereich 2.500 Soziale Sicherung (Schreiben vom 05.05.2022)
4. HL, Bereich 3.370 Feuerwehr (Schreiben vom 27.04.2022)
5. HL, Bereich 3.390 Umwelt, Natur und Verbraucherschutz, Abteilung Natur, Klima, Immissionen (Schreiben vom 05.05.2022)
6. HL, Bereich 3.390 Umwelt, Natur und Verbraucherschutz, untere Abfallbehörde, untere Bodenschutzbehörde, untere Wasserbehörde (Schreiben vom 06.05.2022)
7. HL, Bereich 3.700 Entsorgungsbetriebe (Schreiben vom 26.04.2022)
8. HL, Bereich 4.041 Fachbereichsdienste - Jugendhilfeplanung (Schreiben vom 05.04.2022)
9. HL, Bereich 4.401 Schule und Sport (Schreiben vom 25.04.2022)
10. HL, Bereich 4.491 Archäologie und Denkmalpflege, Abteilung Archäologie (Schreiben vom 25.04.2022)
11. HL, Bereich 4.491 Archäologie und Denkmalpflege, Abteilung Denkmalpflege (Schreiben vom 13.06.2022)
12. HL, Bereich 5.651 Gebäudemanagement (Schreiben vom 02.05.2022)
13. HL, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 06.05.2022)
14. Polizeidirektion Lübeck - Sachgebiet 1.3 - Verkehrssicherheit (Schreiben vom 05.04.2022)
15. Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein – Landeseisenbahnverwaltung (Schreiben vom 06.04.2022)
16. Stadtverkehr Lübeck GmbH – Verkehrsplanung (Schreiben vom 07.04.2022)
17. Eisenbahn-Bundesamt (Schreiben vom 08.04.2022)
18. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume SH – Untere Forstbehörde (Schreiben vom 11.04.2022)
19. Deutsche Bahn AG (Schreiben vom 25.04.2022)
20. Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 02.05.2022)

21. Handwerkskammer Lübeck (Schreiben vom 03.05.2022)
 22. TraveNetz GmbH (Schreiben vom 03.05.2022)
- b) Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen keine Bedenken und Anregungen vorgebracht und/oder sonstige nicht bebauungsplanrelevante Hinweise gegeben.
23. HL, Bereich 5.691 Lübeck Port Authority (Schreiben vom 05.04.2022)
 24. Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 05.04.2022)
 25. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH (Schreiben vom 07.04.2022)
 26. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (Schreiben vom 19.04.2022)
 27. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume – Technischer Umweltschutz / Regionaldezernat Südost (Schreiben vom 28.04.2022)
 28. Industrie- und Handelskammer zu Lübeck (Schreiben vom 09.05.2022)
 29. Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung - Referat IV62 Regionalentwicklung und Regionalplanung
- 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.
- HL, Bereich 5.610 Stadtplanung und Bauordnung, Abteilung Bauaufsicht, Bauberatung
 - HL, Bereich 5.610 Stadtplanung und Bauordnung, Abteilung Stadtentwicklung
 - Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein – Katasteramt Lübeck
 - Landesweite Nahverkehrsservicegesellschaft mbH
 - Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration, Abteilung IV 5 Bauen und Wohnen
 - Seniorenbeirat
 - Stadtwerke Lübeck GmbH – Planung und Steuerung
 - Vodafone GmbH – Region Nord
 - Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH
 - Stadt Bad Schwartau
 - Behindertenbeauftragte / Behindertenrat Lübeck
 - Maxim Loboda – Vertreter der Jugend – Jugendhilfeausschuss Hansestadt Lübeck
 - Stadtschülersprecherin
 - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Bergbaubehörde für Niedersachsen, Bremen und SH

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 HL, Bereich 1.201 Haushalt und Steuerung (Schreiben vom 06.04.2022)		
<p>1.1 <u>Hinweis zur rechtzeitigen Einwerbung der erforderlichen Haushaltsmittel im Rahmen des Haushaltsplanaufstellungsverfahrens</u></p> <p>Seitens des Bereichs Haushalt und Steuerung der Hansestadt Lübeck werden keine Bedenken erhoben und die Vorlage in dem derzeitigen Planungsstand zur Kenntnis genommen, da die konkreten finanziellen Auswirkungen aktuell noch nicht vollständig bezifferbar sind.</p> <p>Sobald dieses im Rahmen der Umsetzung der Planung der Fall ist, sollten erforderliche Haushaltsmittel rechtzeitig im Rahmen des regulären Haushaltsplanaufstellungsverfahrens unter Beachtung der jeweils aufgestellten Vorgaben eingeworben werden, ggf. im Rahmen der dann vorzunehmenden Prioritäten. Eine Aufnahme in den Finanzplan /das Investitionsprogramm erfolgt dann im Rahmen der finanzierbaren Möglichkeiten.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.	Berücksichtigung
Nr. 2 HL, Bereich 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften (Schreiben vom 11.04.2022)		
<p>2.1 <u>Forderung nach der Schaffung von Wohnraum</u></p> <p>Nach Ihren Unterlagen ist die von uns als Grundstückseigentümer geforderte Ausweisung von Wohneinheiten lediglich in einer alternativen Variante B vorgesehen. Die Schaffung von Wohnraum auf zumindest einem Teil des Grundstückes, wie es in der Variante B vorgesehen ist, wird vom Bereich Wirtschaft und Liegenschaften dringend gefordert. Eine Variante ohne Wohneinheiten wird von hier abgelehnt.</p>	Die Variante B mit der Schaffung von Wohnraum soll umgesetzt werden. Mit Umsetzung der Variante B (in leicht abgeänderter Form) kann sowohl dem gesamtstädtischen Ziel nach der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Innenbereich – im Sinne einer doppelten Innenentwicklung – als auch gleichzeitig dem stadtteilspezifischen Ziel nach der Etablierung einer Grün- und Freifläche mit der intendierten Schaffung von hochwertigen Aufenthaltsbereichen (insb. Spielangebote für Kinder) nachgekommen werden. Die gleichzeitige Erreichung genannter Ziele kann mit der Variante A nicht gewährleistet werden. Zwar ist mit der Variante B der geplante Grün- und Freiflächenbereich quantitativ geringflächiger, dies jedoch nicht ausschlaggebend zulasten der möglichen Qualität dieser Fläche. Nach wie vor soll und kann die Fläche gestalterisch und mit ihren Angeboten ein attraktiver Anziehungspunkt für die Bewohner:innen im Stadtteil sein. Darüber hinaus wird mit der Schaffung von Wohnraum die soziale Kontrolle über den Freiflächenbereich gesichert. Insofern dient die	Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Schaffung von Wohnraum auch präventiv der Bekämpfung von Vandalismus und begegnet der Etablierung von möglichen Angsträumen. Die soziale Kontrolle wäre mit der Variante A insbesondere in den Abendstunden und am Wochenende, wenn die angrenzenden Nutzungen der Kita und Schule nicht in Betrieb sind, nicht zufriedenstellend gesichert. Auch kommt der direkt anliegende Wohnraum einer positiven Belegung des Grün- und Freiflächenbereichs zugute.	
Nr. 3 HL, Bereich 2.500 Soziale Sicherung (Schreiben vom 05.05.2022)		
<p>3.1 <u>Präferenz zur Umsetzung der städtebaulichen Variante B mit Schaffung von Wohnraum</u></p> <p>Aus Sicht des Bereichs 2.500 Soziale Sicherung wäre Variante B mit der Schaffung von Wohnraum zu bevorzugen.</p>	Die Variante B mit der Schaffung von Wohnraum soll umgesetzt werden. Mindestens 30 % der Wohneinheiten sollen als geförderte Wohnungen im vsl. ersten Förderweg oder alternativ für eine Wohngruppe nach § 34 SGB VIII errichtet werden.	Berücksichtigung
Nr. 4 HL, Bereich 3.370 Feuerwehr (Schreiben vom 27.04.2022)		
<p>4.1 <u>Befahrbarkeit zu den Grundstückszuwegungen ist sicherzustellen</u></p> <p>Die Befahrbarkeit zu den Grundstückszuwegungen sind als Feuerwehrezufahrten gem. Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2007) vorzusehen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Ausführungsplanung beachtet.	Wird in Ausführungsplanung berücksichtigt
<p>4.2 <u>Daten zur Festlegung des Löschwasserbedarfs (z. B. Anzahl der Vollgeschosse, GFZ) sind vorzugeben</u></p> <p>Für das geplante Bebauungsgebiet ist zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung einvernehmlich mit der Bauaufsichtsbehörde, den Stadtwerken Lübeck und der Brandschutzdienststelle der erforderliche Löschwasserbedarf auf Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W 405 in der jeweils aktuellsten Fassung zu ermitteln. Hierfür sind zur Festlegung des Löschwasserbedarfs vom Bereich Stadtplanung die Art der baulichen Nutzung nach Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Zahl der Vollgeschosse (N) und die mögliche Geschossflächenzahl (GFZ) vorzugeben. Der auf Grundlage der vorgegebenen Eckda-</p>	<p>Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen sowohl zur Art der baulichen Nutzung als auch zur Anzahl der Vollgeschosse getroffen. Eine Festsetzung zur GFZ ist nicht vorgesehen, gleichwohl aber eine Festsetzung über die GRZ bzw. Grundfläche. Die maximal ermöglichte Geschossfläche ist somit aus der Festsetzung der GRZ respektive Grundfläche und der Anzahl der Vollgeschosse ermittelbar.</p> <p>Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb bestehender Bebauungsstrukturen sowie der „Kleinmaßstäblichkeit“ des Projektes ist grundsätzlich von einer ausreichenden Löschwasserversorgung auszugehen.</p>	Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>ten ermittelte Löschwasserbedarf wird dann als Grundschutz für das Bebauungsplangebiet festgelegt. Spätere vom B-Plan abweichende Bebauungen können zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung einen höheren Löschwasserbedarf erfordern, der dann als Objektschutz vom Bauherrn nachzuweisen ist.</p> <p>Zusätzlicher Hinweis: Wie bereits im städtebaulichen Entwurf berücksichtigt ist eine Erreichbarkeit rückwärtiger Grundstücksteile notwendig, um die Anforderungen des § 5 (1) LBO SH zu erfüllen. Die Anforderungen an den Löschwasserbedarf für den Grundschutz kann erst definiert werden, wenn die Eingangsparameter des DVGW Arbeitsblattes 405 für die Bestimmung des Löschwasserbedarfs festliegen.</p>	<p>Hinsichtlich der Erreichbarkeit des rückwärtigen Bereichs des Schulgrundstückes ist in den bestehenden Zaun, der derzeit das Schulgrundstück zur restlichen Freifläche abgrenzt, ein Tor auf Höhe der Feuerwehrezufahrt zu installieren.</p>	
<p>Nr. 5 HL, Bereich 3.390 Umwelt, Natur und Verbraucherschutz, Abteilung Natur, Klima, Immissionen (Schreiben vom 05.05.2022)</p>		
<p>5.1 <u>Variante A – ohne die Schaffung von Wohnraum – sollte umgesetzt werden</u></p> <p>Aus landschaftsplanerischer Sicht sollte die Variante A weiterverfolgt werden. Wie in der Begründung zum B-Plan dargestellt, hat der von der Bürgerschaft beschlossene Teillandschaftsplan „St. Lorenz Nord / Vorwerk“ auf der Basis städtebaulicher Richtwerte ein flächenhaftes Defizit von 15 Hektar an öffentlichen Parkanlagen ermittelt. Die Variante A sieht für die geplante Parkanlage eine deutlich größere Fläche vor und ist daher zu bevorzugen, um dem bestehenden Defizit an Grünflächen entgegenzuwirken.</p> <p>Grundsätzlich begrüßt wird die gute fußläufige Erschließung der Parkanlage von Westen, Osten und Süden.</p> <p>Eine zusätzliche Wohnbebauung, wie in Variante B vorgesehen, wird abgelehnt, da davon zusätzlicher Nutzungsdruck auf die bestehende Grünfläche ausgeht.</p>	<p>Die Variante B mit der Schaffung von Wohnraum soll umgesetzt werden. Mit Umsetzung der Variante B (in leicht abgeänderter Form) kann sowohl dem gesamtstädtischen Ziel nach der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Innenbereich – im Sinne einer doppelten Innenentwicklung – als auch gleichzeitig dem stadtteilspezifischen Ziel nach der Etablierung einer Grün- und Freifläche mit der intendierten Schaffung von hochwertigen Aufenthaltsbereichen (insb. Spielangebote für Kinder) nachgekommen werden. Die gleichzeitige Erreichung genannter Ziele kann mit der Variante A nicht gewährleistet werden. Zwar ist mit der Variante B der geplante Grün- und Freiflächenbereich quantitativ geringflächiger, dies jedoch nicht ausschlaggebend zulasten der möglichen Qualität dieser Fläche. Nach wie vor soll und kann die Fläche gestalterisch und mit ihren Angeboten ein attraktiver Anziehungspunkt für die Bewohner:innen im Stadtteil sein. Darüber hinaus wird mit der Schaffung von Wohnraum die soziale Kontrolle über den Freiflächenbereich gesichert. Insofern dient die Schaffung von Wohnraum auch präventiv der Bekämpfung von Vandalismus und begegnet der Etablierung von möglichen Angsträumen. Die soziale Kontrolle wäre mit der Variante A insbesondere in den Abendstunden und am Wochenende, wenn die angrenzenden Nutzungen der Kita und Schule nicht in Betrieb sind,</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	nicht zufriedenstellend gesichert. Auch kommt der direkt anliegende Wohnraum einer positiven Belegung des Grün- und Freiflächenbereichs zugute.	
<p>5.2 <u>Biologe hat zu prüfen, ob gesetzlich geschützte Biotope vorliegen</u></p> <p>Bei der geplanten Begehung durch einen Biologen sind die Biotoptypen der bestehenden Grünland- und Gehölzbiotope sowie vorhandene trockene Staudenfluren differenziert zu erfassen. Es ist zu prüfen, ob geschützte Biotope vorliegen.</p>	Dieser Hinweis wurde bei der Erstellung des Leistungsverzeichnisses (LV) für die Auftragsvergabe „Begehung Plangebiet durch Biolog:in“ berücksichtigt.	Berücksichtigung
<p>5.3 <u>Eingriffe in u. a. festgesetzte/bestehende Ausgleichsflächen sind nach Vorgabe der uNB auszugleichen</u></p> <p>Im B-Plangebiet befinden sich Ausgleichsflächen mit Zielbestimmung Sukzession, flächenhafte Pflanzgebote und Flächen mit Pflanzbindungen, die zum Teil unvollständig umgesetzt wurden. Unabhängig vom Stand der Umsetzung sind diese Flächen nach den Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde (vgl. mail vom 11.01.2022) auszugleichen. Die erforderliche Ausgleichsfläche ist vom Eingreifer zu ermitteln. Die Umsetzung des Ausgleichs ist mit der Unteren Naturschutzbehörde im weiteren Verfahren zu klären.</p>	Der erforderliche Ausgleich wurde ermittelt. Für den Ausgleich wird auf das Ökokonto der Hansestadt Lübeck (hier: Flächenpool Grinau) zurückgegriffen.	Berücksichtigung
<p>5.4 <u>Keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich Artenschutz</u></p> <p>Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen aus artenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgesehene Planung. Eine abschließende Stellungnahme ist aber erst möglich, wenn die Ergebnisse der vorgesehenen Begehung des Plangebiets durch Biologen bzw. der Untersuchungen und ggf. einzuleitenden artenschutzrechtliche Prüfung vorliegen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
<p>5.5 <u>Bei der Begehung des Plangebiets durch Biolog:innen ist die Betroffenheit von Brutvögeln, Fledermäusen, Haselmäusen, selten gewordenen Wildpflanzen und Insekten zu überprüfen. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind bei Be-</u></p>	Sowohl die Untersuchung des Plangebiets auf potenziellen Brutvogelbestand, die Begutachtung der Stieleichen auf Fledermausommerquartiere, die Begutachtung der Gehölzbestände auf Eignung für potenzielle Haselmaushabitate als auch die Untersuchung des Gebietes nach selten gewordenen Wildpflanzen und	Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p><u>darf zu benennen</u></p> <p>Die UNB geht davon aus, dass bei Eingriffen in die Gehölbereiche bereits aufgrund der zu erwartenden Betroffenheit von Brutvögeln eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich sein wird, um ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Erhaltung wichtiger Gehölbereiche, Fristen für Gehölzfällungen und Bauzeitenregelungen) sowie ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen festlegen zu können. Die Festlegung der erforderlichen Maßnahmen kann entweder auf der Grundlage einer Potenzialanalyse oder einer aktuellen Brutvogelerfassung erfolgen.</p> <p>Darüber [hinaus] müssen die vier vorhandenen Stieleichen mit Stammdurchmessern zwischen 32 und 46 cm auf Höhlungen und Spalten mit Fledermaussommerquartieren untersucht werden und ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen bestimmt werden. Winterquartiere von Fledermäusen sind aufgrund der Stammdurchmesser unter 50 cm nicht zu erwarten.</p> <p>Die dichten Gehölzbestände mit Sträuchern sind auf ihre potenzielle Eignung für Haselmäuse zu untersuchen. Sofern eine Eignung als Haselmaushabitat nicht ausgeschlossen werden kann, wären nähere Untersuchungen erforderlich.</p> <p>Freiflächen im besiedelten Gebiet sind oft Refugien für selten gewordenen Wildpflanzen und Insekten. Bei der vorgesehenen Begehung sollten die Biologen deshalb ein Augenmerk darauf zu richten, inwieweit die offenen Flächen eine vielfältige Wildpflanzen-Flora und ein reiches Insektenleben aufweisen, z.B. größere Kolonien besonderes geschützter bodennistender Wildbienen. Es sollten ggf. Maßnahmen zum Schutz und zur Förderung von Wildpflanzen- und Insektenschutz im Plangebiet empfohlen werden.</p>	<p>Insekten wurden bei der Erstellung des Leistungsverzeichnisses (LV) für die Auftragsvergabe „Begehung Plangebiet durch Biolog:in“ berücksichtigt. Auch wurde bei der Erstellung des Leistungsverzeichnisses berücksichtigt, dass bei Bedarf artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen empfohlen werden sollen.</p>	
<p>5.6 <u>Keine Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten</u> Natura 2000-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>5.7 <u>Keine Hinweise zur Anpassung an den Klimawandel</u> Zum gegenwärtigen Planungsstand gibt es keine Anmerkungen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>5.8 <u>Aus Sicht des Klimaschutzes wird Variante A ohne die Schaffung von Wohnraum priorisiert</u> Aus Sicht des Klimaschutzes ist Variante A zu priorisieren. Die Nutzung von Baulücken für die Innenentwicklung wird im Klimaschutz an sich begrüßt, jedoch sind im Zuge einer doppelten Innenentwicklung auch der Erhalt von Grünflächen zu gewährleisten.</p>	<p>Die Variante B mit der Schaffung von Wohnraum soll umgesetzt werden. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die vorrangig zur Außenbereichsentwicklung zu erfolgen hat (siehe u. a. § 1 (5) S.3 BauGB und LEP 3.9, 4 Z). Neben dem Wohnraum wird darüber hinaus eine öffentliche Grünfläche auf dem Grundstück bestehen bleiben. Die neuen Wohnraumflächen ordnen sich flächenmäßig der Grün- und Spielfläche unter. Im Übrigen soll die Grün- und Freifläche u. a. durch Baumpflanzungen, im Sinne einer doppelten Innenentwicklung, weiter qualifiziert werden.</p>	<p>keine Berücksichtigung</p>
<p>5.9 <u>Forderung nach einem Energiekonzept</u> Im Rahmen der Entwicklung ist ein Energiekonzept zu erstellen und zu überprüfen, wie emissionsarme Mobilität gefördert werden kann.</p>	<p>Von der Erstellung eines Energiekonzeptes kann im vorliegenden Fall abgesehen werden. Dies aufgrund der „Kleinmaßstäblichkeit“ des Vorhabens und der Tatsache, dass präventiv hohe Standards an die zu errichtenden Gebäude mitsamt ihrer Energieversorgung gesetzt werden sollen. Die Erstellung eines Energiekonzeptes würde vor dem Hintergrund oben genannter Tatsachen keinen (bedeutenden) Mehrwert liefern.</p> <p>Mittels Bebauungsplan wird eine Verpflichtung zur Belegung der Dachflächen mit Solaranlagen festgesetzt.</p> <p>Im Sinne des Klimaschutzes wird zudem angestrebt, dass die Gebäude nur Heizsysteme verwenden, die keine fossilen Energieträger (wie Gas, Öl oder Kohle) oder feste Biomasse (wie Holz oder Holzpellets) nutzen. Dies ist spätestens bei der Vergabe der Grundstücke zu prüfen und ggf. vertraglich zu sichern. Zudem besteht bereits in räumlicher Nähe ein Fernwärmenetz. Die Möglichkeit des Anschlusses an das bestehende Netz ist denkbar bzw. wäre zu prüfen. Diese Hinweise werden der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan ergehen darüber hinaus Hinweise, wie eine emissionsarme Mobilität gefördert wird (z. B.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	gute Fuß-, Fahrrad- und Busanbindung durch neue Wegeverbindungen von der Schwartauer Allee und Hochstraße).	
<p>5.10 <u>Aus Sicht des Immissionsschutzes ist Variante A ohne die Schaffung von Wohnraum umzusetzen</u></p> <p>Der Immissionsschutz spricht sich für die Variante A aus, da so, wie bereits in der Begründung erwähnt wird, eine öffentlich zugängliche Freifläche zu Erholungszwecken geschaffen werden kann, die dringend in St. Lorenz Nord benötigt wird. Bei Realisierung sollte die Erholungsfläche als ein „ruhiges Gebiet“ in die Fortschreibung des Lübecker Lärmaktionsplans aufgenommen werden. Ruhige Gebiete sind gemäß § 47d Abs. 2 Satz 2 BImSchG vor einer Zunahme des Lärms zu schützen.</p>	Die Variante B mit der Schaffung von Wohnraum soll umgesetzt werden. Auch die Variante B sieht die Schaffung einer öffentlichen zugänglichen Freifläche vor. Erhebliche Lärmauswirkungen durch die Nutzung des Wohnraumes sind nicht zu erwarten.	Keine Berücksichtigung
<p>Nr. 6 HL, Bereich 3.390 Umwelt, Natur und Verbraucherschutz, untere Abfallbehörde, untere Bodenschutzbehörde, untere Wasserbehörde (Schreiben vom 06.05.2022)</p>		
<p>6.1 <u>Abfälle sind sachgerecht zu entsorgen</u></p> <p>Grundsätzlich sind Abfälle, die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallen, gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz und den nach diesem Gesetz erlassenen Rechtsverordnungen zu entsorgen. Fällt belastetes Bodenmaterial zur Entsorgung an, werden zusätzliche Anforderungen gestellt. Ab dem 01.08.2023 gelten die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung im Hinblick auf die Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
<p>6.2 <u>Keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet</u></p> <p>Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Hinweise auf altlastenrelevanten Nutzungen, Altablagerungen oder sonstige Verunreinigungen des Untergrundes im Plangebiet vor.</p> <p>Hinweis: Im Rahmen des Bebauungsplans 05.31.03 wurde 1996 eine historisch-deskriptive Erfassung durchgeführt, die ebenfalls das ak-</p>	Wird zur Kenntnis genommen. Von einer Altlastenuntersuchung wird entsprechend abgesehen.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>tuelle Plangebiet (05.49.00) berücksichtigt. Im Ergebnis der historisch-deskriptiven Erfassung wurde festgestellt, dass das Plangebiet 05.49.00 durchgehend seit Anfang des 20. Jahrhunderts als Sportplatz genutzt worden ist. Eine alllastenverdächtige Nutzung konnte im Gegensatz zur benachbarten Südfläche des Plangebietes 05.31.04 nicht nachgewiesen werden</p>		
<p>6.3 <u>Vorsorgender Bodenschutz ist bei Herrichtung der öffentlichen Grün- und Freifläche zu beachten</u></p> <p>Das Plangebiet ist aktuell unversiegelt und wurde seit Anfang des 20. Jahrhunderts als Sportplatz/Rasenspielfläche genutzt. Natürliche bzw. naturnahe besonders schutzwürdige Böden liegen nicht vor. Nach derzeitigem Planungsstand ist vorgesehen, ein Großteil der Fläche als öffentliche Parkfläche zu nutzen. Es wird empfohlen, den Oberboden in den zukünftigen Parkflächen zu schützen und Bodenbewegungen zu vermeiden:</p> <p>Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) ist mit Boden als endliche Ressource sparsam umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB) sowie Mutterboden zu schützen (§ 202 BauGB). Der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück ist nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. § 4 Abs. 1 BBodSchG dazu verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 2 Abs. 3 BBodSchG zu treffen bzw. sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Bei Baumaßnahmen sind Vermeidungs/Minderungsmaßnahmen zum Schutz des Bodens gemäß DIN 19639 zu berücksichtigen. Ab einer Eingriffsfläche von >3000m² kann nach Artikel 2 §3 Abs. 5 der vom Bundestag und Bundesrat beschlossenen Mantelverordnung (Inkrafttreten 01.08.2023) eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) durch die zuständige Behörde gefordert werden.</p>	<p>Der Hinweis respektive die Empfehlung zum vorsorgenden Bodenschutz bei der Herrichtung der geplanten Grün- und Freifläche mit Spielangeboten (Spielplatz) wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt ein ergänzender Hinweis in der Begründung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>6.4 <u>Keine Hinweise auf Methan im Plangebiet</u></p> <p>Im Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck sind verbreitet organische Weichschichten (Torfe, Mudden) vorhanden. Im Bereich dieser Weichschichten kann es im Untergrund zu der Bildung von Me-</p>	<p>Mit dem Bodengutachten aus dem Jahr 2023 werden die Erkenntnisse der orientierenden Baugrunduntersuchung aus dem Jahr 1996 bestätigt. Gemäß Bodengutachten aus dem Jahr 2023 respektive der Bohrprofile ist nicht mit relevanten organischen Weichschichten zu rechnen. Die Bildung von Methan ist somit im</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>than kommen. Methan kann über die Bodenluft in Gebäude und unterirdische Anlagen (z. B. Keller, Leitungen, Sielschächte) eindringen und dort in Verbindung mit dem Luft-Sauerstoff brennbare oder explosive Gasgemische bilden.</p> <p>Gemäß der Orientierenden Untersuchung (Hanseatisches Umwelt-Kontor, 1996) sind im Bereich des Bebauungsplanes keine organischen Weichschichten zu erwarten.</p> <p>Sofern sich künftig im Bereich von geplanten Bauvorhaben Hinweise auf das Vorhandensein von organischen Weichschichten mit Gesamtmächtigkeiten von mehr als 2 m ergeben (z. B. aus Baugrunderkundungen), sollte das Methan-Risiko durch einen Sachverständigen ermittelt und in Abstimmung mit der unter Bodenschutzbehörde (Kronsforder Allee 2-6, 23560 Lübeck, Tel.: (0451) 115, E-Mail: BODENSCHUTZ@luebeck.de) bewertet werden.</p> <p>Kann ein Methan-Risiko nicht ausgeschlossen werden, sind ggf. technische Sicherungsmaßnahmen erforderlich, um ein gesundes Wohnen und Arbeiten zu gewährleisten.</p>	<p>Bereich des Plangebiets unwahrscheinlich.</p>	
<p>6.5 <u>Beachtung wasserrechtlicher Anforderungen bei Einsatz von Erdwärmesonden und -kollektoren</u></p> <p>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>Wird zur Kenntnis genommen</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>6.6 <u>Erlaubnispflichtige Handlungen im Zusammenhang mit Eingriffen ins Grundwasser</u></p> <p>Erlaubnispflichtig sind folgende Benutzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • eine Bauwasserhaltung, also das Abpumpen und damit 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist beim Entnehmen von Grundwasser > 5.000 m³ pro Jahr eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls nötig. Dadurch verlängert sich ggf. die Antragsbearbeitung entsprechend. • das durch Baukörper oder Baugrubenumschließungen verursachte zeitweise oder andauernde Aufstauen, Umleiten und Absenken von Grundwasser • das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Baukörper oder Baustoffe, z.B. Hochdruckinjektionen, Bohrpfähle, Fundamente, Gebäude im Grundwasser). 		
<p>6.7 <u>Geothermie darf nicht auf altlastenverdächtigten Flächen bzw. nur nach Prüfung genutzt werden</u></p> <p>Erdwärmennutzungsanlagen dürfen nicht auf Altlasten, altlastverdächtigten Flächen bzw. nur nach Prüfung des Einzelfalls errichtet werden.</p>	<p>Ein Altlastenverdacht besteht gemäß Stellungnahme der unteren Bodenbehörde nicht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>6.8 <u>Dauerhafte Drainage von Gebäuden und Abführung des Wassers in Kanalnetz ist nicht genehmigungsfähig</u></p> <p>Eine dauerhafte Drainage von Gebäuden und Abführung des Wassers in das Kanalnetz ist nicht genehmigungsfähig. Grund ist die Überlastung des Kanalnetzes sowie die Schädigung des Wasserhaushalts. Sollten Gebäude durch Keller, Tiefgaragen etc. tiefer in den Boden eingebunden werden, müssen entsprechend notwendige Bauanpassungen für feuchte Böden bzw. Bauen in der gesättigten Zone vorgenommen werden, z. B. Bauen mit weißer Wanne.</p>	<p>Der Hinweis wurde der Begründung ergänzt.</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>6.9 <u>Ein wasserwirtschaftlicher Begleitplan ist im Verfahren zu erstellen, eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist vor Ort umzusetzen</u></p> <p>Zu Variante A: Die Ausführungen zum Entwässerungskonzept können wie beschrieben so unterstützt werden. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort ist auf jeden Fall umzusetzen. Die Informationen aus dem Geoportall Lübeck zeigen versickerungsfähige Böden in diesem Bereich an.</p> <p>Es wird auf Seite 19 im 2. Absatz des Abschnittes 5.1.5 „Entwässerungskonzept“ gemutmaßt, ob über das hydrogeologische Gutachten hinaus zusätzlich ein wasserwirtschaftliches Konzept unter Anwendung des A-RW 1 erforderlich wird. Nach Auffassung der uWB ist ein wasserwirtschaftlicher Begleitplan zwingend zu erstellen. Die Berechnung gem. A-RW 1 sind auf jeden Fall aufzustellen und mit den örtlichen Gegebenheiten und entsprechenden Maßnahmen zu diskutieren, wenn das anfallende Niederschlagswasser nicht vor Ort zur Versickerung und Verdunstung gebracht werden kann und in das Kanalnetz eingeleitet werden muss.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Erarbeitung eines wasserwirtschaftlichen Begleitplans wurde in Auftrag gegeben. Das Ergebnis liegt dem Bebauungsplanentwurf als Gutachten bei.</p> <p>Im Ergebnis des wasserwirtschaftlichen Begleitplans kann eine Bewirtschaftung (Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung) des anfallenden Oberflächenwassers am Ort des Anfalls sichergestellt werden. Entsprechend wird im Bebauungsplan festgesetzt.</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p>6.10 <u>Maßnahmen zur Reduzierung des Regenwasserabflusses sind zu berücksichtigen</u></p> <p>Zu Variante A: Innerhalb der öffentlichen Parkanlage sollten flache Versickerungsmulden vorgesehen und intergriert werden, welches als „Flächenversickerung“ im Bereich der öffentlichen Parkanlage bereits erwähnt wird.</p> <p>Zur Reduktion des abflussbildenden Regenwassers sollen verpflichtend Gründächer festgelegt werden. Darüber hinaus könnten Fassadenbegrünungen eine weitere Reduktion herbeiführen. Eine Nutzung von Brauchwasser und vorherige Sammlung in Zisternen ist ebenfalls zu begrüßen. Entlang der Parkplätze sowie am Wendehammer könnten ergänzend noch s.g. BGS-Korridore (BlueGreenStreets-Korridore) geschaffen werden.</p>	<p>Umgesetzt wird die Variante B mit der Schaffung von Wohnraum.</p> <p>Im Rahmen der Erstellung des wasserwirtschaftlichen Begleitplans wurden konkrete Maßnahmen zur möglichst naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Regenwassers benannt, verortet und dimensioniert. Auf Grundlage des Ergebnisses des wasserwirtschaftlichen Begleitplans erfolgt eine Festsetzung zur Bewirtschaftung (Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung) des anfallenden Oberflächenwassers am Ort des Anfalls, d. h. auf dem jeweiligen (Bau)Grundstück. Die Umsetzung von Gründächern wird verpflichtend festgesetzt.</p> <p>Zisternen und Blue-Green-Street-Korridore respektive BGS-Elemente sind möglich, jedoch keine zwingende Vorgabe. Gleiches gilt für Fassadenbegrünung, da diese unter anderem auch von Fensteröffnungen und dem Fassadenmaterial abhängig ist.</p>	<p>Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>6.11 <u>Einleitung von Schmutzwasser in die Kanalisation kann nur bei Durchführung der Beschleunigungsmaßnahmen durch die EBL zugestimmt werden</u></p> <p>Zu Variante A: Der Anschluss des Schmutzwassers über den Schmutzwasserkanal im Marie-Juchacz-Weg ist bevorzugt zu nutzen. Das Lübecker Kanalnetz entwässert in Teilen im Mischsystem, in dem Regen und Schmutzwasser gemeinsam zur Kläranlage geleitet werden. Dieses System ist überlastet, so dass die EBL sogenannte Beschleunigungsmaßnahmen umsetzen müssen, um eine Reduzierung von Mischwassereinträgen in die Gewässer umzusetzen. Grundsätzlich sind die von der unteren Wasserbehörde geforderten Reduktionen der Mischwassereinleitungen einzuhalten. Jede zusätzliche Menge Schmutzwasser, die in das Kanalnetz eingeleitet wird, kann spätestens am Zentralkläwerk im Regenfall zu einem Abschlag führen. Deshalb sind beispielsweise durch Neubaugebiete zusätzlich ins Kanalnetz eingeleitete Schmutzwassermengen zusätzlich zu der o. g. Reduktion durch Beschleunigungsmaßnahmen zu kompensieren. Ohne ausreichende Beschleunigungsmaßnahmen kann die untere Wasserbehörde dem Vorhaben nicht zustimmen. Eine Änderungserlaubnis für eine weitere Einleitung in das Mischsystem ohne entsprechende Entlastung im Kanalnetz würde die uWB nicht erteilen. Der Stand der Planung, Umsetzung und Bilanzierung der Beschleunigungsmaßnahmen ist bei den EBL zu erfragen. Einem Anschluss an das Mischwassersystem über das Grundstück „Hochstraße 41“ kann nicht stattgegeben werden.</p>	<p>Umgesetzt wird die Variante B mit der Schaffung von Wohnraum.</p> <p>Der Stand der Planung, Umsetzung und Bilanzierung der Beschleunigungsmaßnahmen wurden bei den EBL erfragt.</p> <p>Gemäß EBL ist eine Einleitung des Schmutzwassers in die Kanalisation mit Umsetzung der Planung möglich. Es wurden und werden hinreichende Maßnahmen am Netz durchgeführt, die den zusätzlichen Schmutzwasseranfall kompensieren, sodass sich die Abschlüsse bei Regenereignissen nicht erhöhen.</p> <p>Die Nutzungen „Kita“ und „Wohnhäuser“ sollen hinsichtlich der Schmutzwasserentsorgung an den Schmutzwasserkanal im Marie-Juchacz-Weg angeschlossen werden.</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p>6.12 <u>Hohe Reduktion des abflussbildenden Anteils von Regenwasser ist auch bei Variante B zu beachten</u></p> <p>Zu Variante B: An dieser Stelle wird auf die Ausführungen zur Variante A verwiesen, welche in der Variante B identisch sind. Die Reduktion von abflussbildenden Regenwasser muss auch auf die geplanten Wohnanlagen in der Variante B erweitert werden. Hierzu zählen bspw. Zisternen für die Brauchwassernutzung, Dach- und Fassadenbegrünung sowie BGS-Korridore an Parkflächen und Zufahr-</p>	<p>Im Rahmen der Erstellung des wasserwirtschaftlichen Begleitplans wurden auch unter Berücksichtigung der angestrebten Wohnnutzung konkrete Maßnahmen zur möglichst naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Regenwassers benannt, verortet und dimensioniert. Auf Grundlage des Ergebnisses des wasserwirtschaftlichen Begleitplans erfolgt eine Festsetzung zur Bewirtschaftung (Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung) des anfallenden Oberflächenwassers am Ort des Anfalls, d. h. auf dem jeweiligen (Bau)Grundstück. Die Umsetzung von Gründächern wird verpflichtend festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche</p>	<p>Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>ten. Ebenso ist die „Flächenversickerung“ in der öffentlichen Parkanlage entsprechend zu dimensionieren.</p>	<p>dient als Notwassersammelfläche.</p> <p>Zisternen und Blue-Green-Street Korridore respektive BGS-Elemente sind möglich, jedoch keine zwingende Vorgabe. Gleiches gilt für Fassadenbegrünung, da diese unter anderem auch von Fensteröffnungen und dem Fassadenmaterial abhängig ist.</p>	
<p>6.13 <u>Einleitung von Schmutzwasser in die Kanalisation kann auch bei Variante B nur bei Durchführung der Beschleunigungsmaßnahmen durch die EBL zugestimmt werden; Anfallendes Niederschlagswasser darf nicht an die Kanalisation angeschlossen werden</u></p> <p>Zu Variante B: Der Anschluss des Schmutzwassers sollte auch hier bevorzugt über den Schmutzwasserkanal im Marie-Juchacz-Weg erfolgen. Die dargestellten Ausführungen zur Mischwasserproblematik werden von der uWB weiter aufrecht gehalten. Anfallendes Niederschlagswasser kann auch hier -wie bei Variante A- nicht an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.</p>	<p>Die Nutzungen „Kita“ und „Wohnhäuser“ sollen hinsichtlich der Schmutzwasserentsorgung an den Schmutzwasserkanal im Marie-Juchacz-Weg angeschlossen werden.</p> <p>Hinsichtlich der Mischwasserproblematik wurden und werden nach Auskunft der EBL hinreichende Maßnahmen am Netz durchgeführt, die den zusätzlichen Schmutzwasseranfall kompensieren, sodass sich die Abschläge bei Regenereignissen nicht erhöhen.</p> <p>Von einer Einleitung anfallenden Niederschlagswassers in die Kanalisation wird abgesehen. Auf Grundlage des Ergebnisses des wasserwirtschaftlichen Begleitplans erfolgt eine Festsetzung zur Bewirtschaftung (Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung) des anfallenden Oberflächenwassers am Ort des Anfalls, d. h. auf dem jeweiligen (Bau)Grundstück.</p>	Berücksichtigung
<p>6.14 <u>Begründung ist im Hinblick auf die (fehlerhaft) genannte Vorflut zu berichtigen</u></p> <p>Auf Seite 20 der Begründung wird erwähnt, dass das vorhandene Kanalnetz in diesem Bereich in den „Struckbach“ entwässert. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand der uWB entwässert das vorhandene Kanalnetz in die Trave. Dies ist im Text anzupassen.</p>	<p>Der Hinweis wurde berücksichtigt. Die Begründung wurde in diesem Punkt berichtigt.</p>	Berücksichtigung
<p>6.15 <u>Wasserwirtschaftlich relevante Aspekte sind festzusetzen</u></p> <p>Die Festsetzungen zur Wasserwirtschaft sowie von Leitungsrechten usw. müssen zeichnerisch und textlich im B-Plan 05.49.00 dargestellt werden.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p>	Berücksichtigung

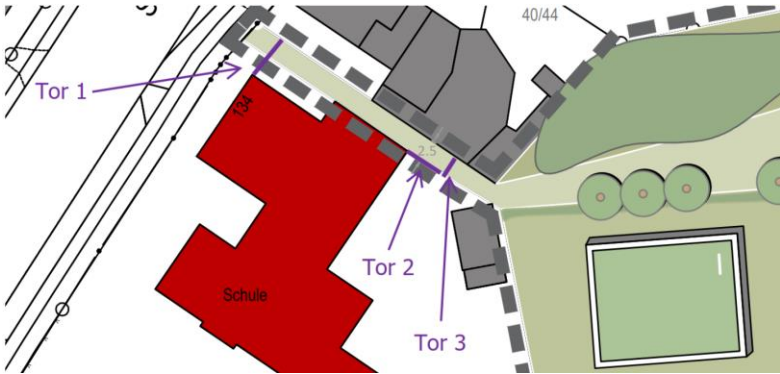
Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>6.16 <u>Stellungnahme der EBL wird seitens der uWB gefolgt</u> Die Stellungnahmen der EBL vom 26.04.2022 wird von der uWB unterstützt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Nr. 7 HL, Bereich 3.700 Entsorgungsbetriebe (Schreiben vom 26.04.2022)</p>		
<p>7.1 <u>Niederschlagswasser kann nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, eine Versickerung und Verdunstung ist vorzusehen und festzusetzen</u> Das anfallende Niederschlagswasser kann nicht an eine öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Gemäß der LANU-Versickerungskarte (s. Abbildung 1: Auszug LANU-Versickerungskarte) weist die betroffene B-Planfläche eine sehr gute Versickerungsfähigkeit auf. Dies ist im Zuge eines hydrogeologischen Gutachtens und Erstellung des wasserwirtschaftlichen Begleitplans zu überprüfen. Eine Versickerung bzw. Verdunstung ist vorzusehen. Die in der Begründung erwähnten Maßnahmen zur Reduzierung des Abflusses und zur Versickerung werden von den EBL sehr begrüßt. Die Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung sind planerisch darzustellen.</p>	<p>Sowohl ein Baugrundgutachten mit hydrogeologischen Untersuchungen als auch ein wasserwirtschaftlicher Begleitplan wurden beauftragt. In diesem Zusammenhang wurden Maßnahmen zur Versickerung und Verdunstung definiert und dimensioniert. Das anfallende Oberflächenwasser kann im Plangebiet sowohl auf den privaten als auch öffentlichen Flächen bewirtschaftet werden. Ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation ist damit nicht erforderlich. Es erfolgt eine Festsetzung zur Bewirtschaftung (Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung) des anfallenden Oberflächenwassers am Ort des Anfalls, d. h. auf dem jeweiligen (Bau)Grundstück.</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p>
<p>7.2 <u>Bei Altlasten ist ein Ausschluss von Versickerung möglich (Variante A)</u> Sollte durch einen entsprechenden Gutachter (s. 2.2 und 6.3 Begründung B-Plan 05.49.00) Altlasten bzw. Gefährdungen vorgefunden werden, ist eine zusätzliche Bewertung der Auswirkung auf u.a. das Grundwasser durch die Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich. In Abhängigkeit von den Ergebnissen der Altlastenuntersuchung ist ein Ausschluss von Versickerung möglich.</p>	<p>Ein Altlastenverdacht besteht gemäß Stellungnahme der unteren Bodenbehörde nicht. Von einem Altlastengutachten bzw. -untersuchungen wird daher abgesehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>7.3 <u>Schmutzwasser kann vsl. in die Kanalisation abgeleitet werden (zu Variante A)</u></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

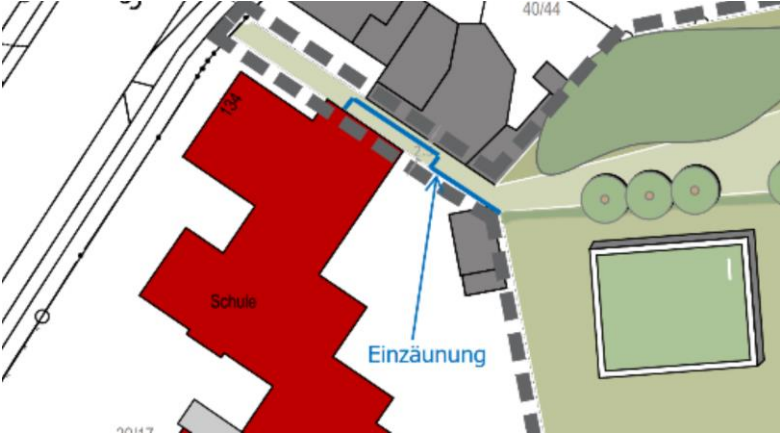
Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Die Einleitung des anfallenden Schmutzwassers kann in die bestehende Schmutzwasserkanalisation im Marie-Juchacz-Weg (Haltungsnr. 01164/0201) erfolgen. Dies gilt vorbehaltlich der tatsächlich anfallenden Schmutzwassermengen. Zu einer detaillierten Aussage sind weitere Angaben erforderlich. Auf Grundlage der aktuell übermittelten Angaben ist eine Einleitung des zu erwartenden Schmutzwasseranfalls möglich.</p>	<p>Umgesetzt wird Variante B mit der Schaffung von Wohnraum.</p> <p>Die Nutzungen „Kita“ und „Wohnen“ sollen hinsichtlich der Schmutzwasserentsorgung an den Schmutzwasserkanal im Marie-Juchacz-Weg angeschlossen werden. Der Schulerweiterungsbau wird aufgrund der räumlichen Nähe und einer bestehenden Infrastruktur vsl. an die Schmutzwasserkanalisation an der Schwartauer Allee angeschlossen. Dennoch werden mit dem Bebauungsplan Leitungsrechte zugunsten der Schule zum Marie-Juchacz-Weg gesichert, sodass optional auch an diesen angeschlossen werden kann.</p>	
<p>7.4 <u>Versickerung und Verdunstung sind auch bei Variante B vorzusehen und festzusetzen; Mulden etc. sind vom Betreiber einzuzäunen</u></p> <p>Analog zu Variante A ist das anfallende Niederschlagswasser zu versickern oder/ und zu verdunsten. Sollten aufgrund der zusätzlichen Bebauung und dem damit zusätzlich anfallenden Niederschlagsvolumen Regenrückhaltebecken bzw. Mulden erforderlich werden, sind diese entsprechend durch den Betreiber abzusichern bzw. einzuzäunen. Insbesondere im Hinblick auf die Nähe zu Kindern in der Schule bzw. KiTa. Diese Flächen sind ebenfalls planerisch darzustellen.</p>	<p>Sowohl ein Baugrundgutachten mit hydrogeologischen Untersuchungen als auch ein wasserwirtschaftlicher Begleitplan wurden beauftragt. In diesem Zusammenhang wurden Maßnahmen zur Versickerung und Verdunstung definiert und dimensioniert.</p> <p>Das anfallende Oberflächenwasser kann im Plangebiet sowohl auf den privaten als auch öffentlichen Flächen bewirtschaftet werden. Ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation ist damit nicht erforderlich. Es erfolgt eine Festsetzung zur Bewirtschaftung (Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung) des anfallenden Oberflächenwassers am Ort des Anfalls, d. h. auf dem jeweiligen (Bau)Grundstück.</p> <p>Ziel ist eine möglichst naturverträgliche Behandlung des Niederschlagswassers. Von entwässerungstechnischen Anlagen/Flächen, die mit Restriktionen einer Zugänglichkeit einhergehen (z. B. durch Zäune), soll abgesehen werden. Dies wurde im wasserwirtschaftlichen Begleitplan entsprechend berücksichtigt. Die geplante öffentliche Grünfläche dient als multicodierte Fläche dem Spielen, der Regenwasserbewirtschaftung (Notwassersammelfläche) sowie der Biodiversität.</p>	<p>Kenntnisnahme und (Teil)Berücksichtigung</p>
<p>7.5 <u>Bei Altlasten ist ein Ausschluss von Versickerung möglich (Variante B)</u></p> <p>Analog zu Variante A</p>	<p>Ein Altlastenverdacht besteht gemäß Stellungnahme der unteren Bodenbehörde nicht. Von einem Altlastengutachten bzw. -untersuchungen wird daher abgesehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

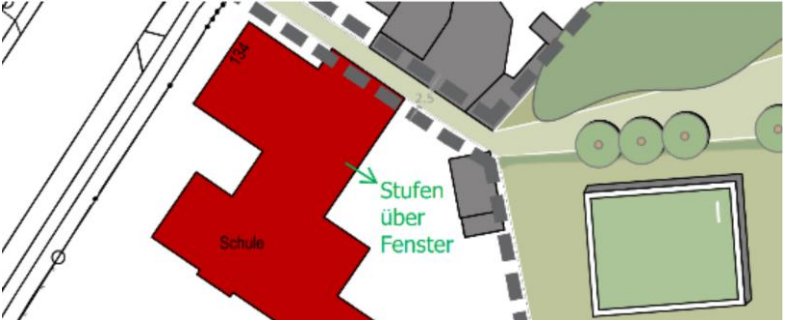
Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>7.6 <u>Schmutzwasser kann vsl. auch mit Umsetzung der Variante B in die Kanalisation abgeleitet werden</u></p> <p>Analog zu Variante A. Einleitung in die Haltung im Marie-Juchacz-Weg theoretisch möglich. Vorbehaltlich detaillierterer Angaben über die Art und Nutzung der geplanten Bebauung (z.B. Angabe Anzahl der Schüler für Schulneubau).</p> <p>Auf Grundlage der aktuell übermittelten Angaben ist eine Einleitung des zu erwartenden Schmutzwasseranfalls möglich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Nutzungen „Kita“ und „Wohnen“ sollen hinsichtlich der Schmutzwasserentsorgung an den Schmutzwasserkanal im Marie-Juchacz-Weg angeschlossen werden. Der Schulerweiterungsbau wird aufgrund der räumlichen Nähe und einer bestehenden Infrastruktur vsl. an die Schmutzwasserkanalisation an der Schwartauer Allee angeschlossen. Dennoch werden mit dem Bebauungsplan Leitungsrechte zugunsten der Schule zum Marie-Juchacz-Weg gesichert, sodass optional auch an diesen angeschlossen werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>7.7 <u>Überflutungsnachweis ist zu führen und Notwasserwege zu planen</u></p> <p>Nach DIN EN 752 ist für das 30-jährliche Regenereignis ein Überflutungsnachweis zu führen.</p> <p>Notwasserwege sind auf Grundlage dessen ebenfalls zu berücksichtigen. Dabei ist nachzuweisen, dass kein Wasser vom Grundstück in die umliegenden Bereiche austritt.</p> <p>Zu Belangen der Entwässerung können die EBL erst nach Erarbeitung des wasserwirtschaftlichen Begleitplanes im Detail Stellung nehmen. Generell ist der Erlass A-RW1 anzuwenden.</p>	<p>Der Überflutungsnachweis sowie die Verortung der Notwasserwege sind Bestandteil des wasserwirtschaftlichen Begleitplans. In diesem wurde auch auf Grundlage des Erlasses A-RW1 die Wasserhaushaltsbilanz ermittelt und bewertet.</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p>7.8 <u>Wendehammer ist ausreichend breit zu dimensionieren</u></p> <p>Ist der Wendehammer ausreichend dimensioniert, dass bei haltenden Autos, für den Hol- und Bringverkehr, Müllfahrzeuge vorbeifahren können? Dazu sollten die Halteflächen dargestellt werden und eine Prüfung mit einer entsprechenden Schleppkurve erfolgen.</p>	<p>Der Wendehammer berücksichtigt den erforderlichen Flächenbedarf für den Wendekreis eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Rast 06). Ein Dauerparken innerhalb der Wendenanlage ist zur Sicherstellung der Wendemöglichkeit im Rahmen der Ausführungsplanung zu prüfen und ggf. auszuschließen. Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung.</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p>Nr. 8 HL, Bereich 4.041 Fachbereichsdienste - Jugendhilfeplanung (Schreiben vom 05.04.2022)</p>		
<p>8.1 <u>Zustimmung zu Zielen und Zwecken der Planung</u></p> <p>Aus Sicht der Jugendhilfeplanung im FB4 entspricht die Planung</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>	<p>Kenntnisnahme</p>


Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis																				
<p>der Abstimmung im Vorwege bezüglich des Neubaus einer Kindertageseinrichtung.</p> <p>Die Öffnung und Anbindung der Fläche an die Schwartauer Allee ist für die Erreichbarkeit der Kita sehr zu begrüßen, sie ermöglicht den Zugang aus dem dicht bebauten Gebiet.</p> <p>Die Neugestaltung und Aufwertung der Freifläche zur Parkanlage kommt dem Bedarf im Quartier entgegen. Grün- und Freiflächen werden für Kinder, Jugendliche und Familien in St. Lorenz Nord für Aktivitäten in der Freizeit dringend benötigt.</p>																						
<p>Nr. 9 HL, Bereich 4.401 Schule und Sport (Schreiben vom 25.04.2022)</p>																						
<p>9.1 <u>Baufeld für ergänzenden Neubau wird begrüßt</u></p> <p>Aus Sicht des Bereiches Schule und Sport wird die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines den Bestand ergänzenden Neubaus für die Schule Wilhelmshöhe grundsätzlich sehr begrüßt, da die Anzahl der Schüler:innen an der Schule Wilhelmshöhe in den letzten Jahren wie nachfolgend aufgelistet sprunghaft angestiegen ist und die räumlichen Kapazitäten für die Beschulung an der Schule Wilhelmshöhe ausgereizt sind:</p> <table border="1" data-bbox="168 1034 943 1129"> <thead> <tr> <th>Schuljahr</th> <th>2013/2014</th> <th>2014/2015</th> <th>2015/2016</th> <th>2016/2017</th> <th>2017/2018</th> <th>2018/2019</th> <th>2019/2020</th> <th>2020/2021</th> <th>2021/2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Anzahl Schüler</td> <td>89</td> <td>90</td> <td>93</td> <td>96</td> <td>99</td> <td>100</td> <td>99</td> <td>115</td> <td>124</td> </tr> </tbody> </table> <p>Es ist derzeit nicht möglich, abschließend zu sagen, wie viele Schüler:innen im Schuljahr 2022/2023 an der Schule Wilhelmshöhe eingeschult werden. Werden aber die aktuell vorliegenden Prüfverfahren als Grundlage genommen, könnte die Gesamtanzahl der Schüler:innen auf bis zu 149 ansteigen. Setzt sich dieser Trend in den kommenden Jahren fort, sind die Räumlichkeiten der geplanten Klassenraumcontaineranlage für die Beschulung unabdingbar.</p>	Schuljahr	2013/2014	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022	Anzahl Schüler	89	90	93	96	99	100	99	115	124	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
Schuljahr	2013/2014	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022													
Anzahl Schüler	89	90	93	96	99	100	99	115	124													


Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>9.2 <u>Vorgesehene Feuerwehrezufahrt ist zwingend erforderlich</u> Aus Sicht des Bereiches Schule und Sport wird die planungsrechtliche Sicherung einer Feuerwehrezufahrt zum Grundstück der Schule Wilhelmshöhe sehr begrüßt, da auch bei einem Ortstermin am 01.03.2022, an welchem sowohl die Unfallkasse Nord als auch der vorbeugende Brandschutz der Hansestadt Lübeck mit teilgenommen haben, festgestellt wurde, dass eine hintere Feuerwehrezufahrt auf das Schulgrundstück zwingend erforderlich ist.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der Erreichbarkeit des rückwärtigen Bereichs des Schulgrundstückes ist in den bestehenden Zaun, der derzeit das Schulgrundstück zur restlichen Freifläche abgrenzt, ein Tor auf Höhe der Feuerwehrezufahrt zu installieren. Die Befahrbarkeit zu den Grundstückszuwegungen sind als Feuerwehrezufahrten gem. Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2007) vorzusehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>9.3 <u>Bedenken zur Wegeverbindung über das derzeitige Schulgrundstück, da die sichere Entfluchtung des Schulgebäudes nicht mehr gewährleistet würde</u> Gegenüber der beschriebenen Wegeführung über das Grundstück der Schule Wilhelmshöhe meldet der Bereich Schule und Sport Bedenken an, da die Sicherheit der Schüler:innen zu jedem Zeitpunkt und damit auch bei einer Entfluchtung gewährleistet sein muss. Bzgl. der Anpassung der Fluchtwegführung wurden in den vergangenen Monaten die folgenden fünf Varianten besprochen:</p>	<p>Die Schaffung einer öffentlichen Wegeverbindung von der Schwartauer Allee zu den geplanten Nutzungen (Kita, Grün- und Spielbereich, Wohnungen) sowie weitergehend zur Hochstraße und dem Marie-Juchacz-Weg ist vom hohen öffentlichen Interesse.</p> <p>Mit den neu geschaffenen Wegebeziehungen wird die (fußläufige) Vernetzung innerhalb des Stadtteils im Sinne des erstrebenswerten Leitbildes „Stadt der kurzen Wege“ deutlich aufgewertet.</p> <p>Für eine gute Erreichbarkeit der öffentlichen Grün- und Freifläche mit Spielplatz sowie der Kita kann nicht auf die geplante Wegeverbindung von der Schwartauer Allee verzichtet werden. Ohne diese Wegeverbindung ist der Standort des Spielplatzes nicht herleitbar, da ein zu geringer fußläufiger Einzugsbereich (von Wohnnutzungen) bestünde. Der größte Einzugsbereich beider Nutzungen (Kita und Spielplatz) resultiert aus der Wohnbevölkerung westlich der Plangebietsfläche, die die neu geschaffene Wegeverbindung entsprechend nutzen würde. Auch die Kita sollte ohne zwingendes Erfordernis der PKW-Nutzung gut erreichbar sein. Darüber hinaus erfolgt mit der Wegeführung an die Schwartauer Allee eine direkte Anbindung der geplanten Nutzungen und weitergehend der Wohnnutzungen entlang der Hochstraße und des Marie-Juchacz-Weges an den öffentlichen Personennahverkehr. Auf Höhe der geplanten Wegeverbindung besteht die Bushaltestelle „Josephinenstraße“, die von den Buslinien 1 und 500 angefahren wird. Ebenfalls in räumlicher Nähe und über die Wegeverbindung erschlossen würde zudem die Bushaltestelle „Georg-Kerschensteiner-Straße“, die von den Buslinien 3,8 und</p>	<p>(Teil)Berücksichtigung</p>

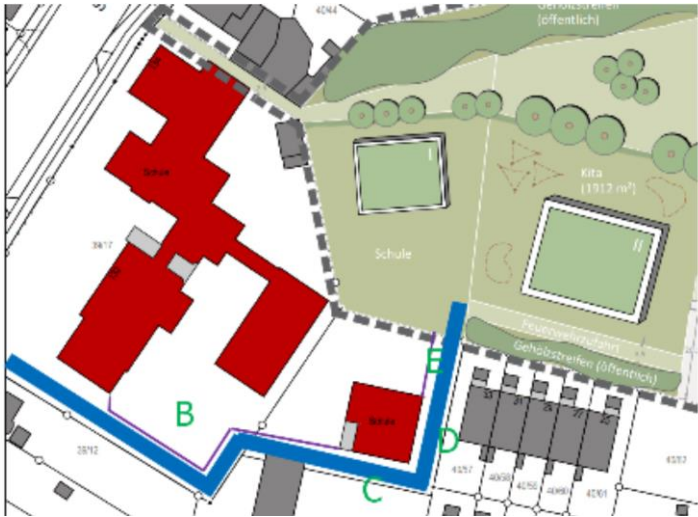
Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Variante 1</p>  <p>Variante 1 beinhaltet die Schaffung von 2 oder 3 neuen Toren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tor 1 in Verlängerung der Westfassade des Schulgebäudes, um den Zugang von der Schwartauer Allee zu verschließen - Tor 2 als Zugang zum Schulhof - Tor 3 um den Zugang zur Parkanlage zu verschließen <p>Ggf. können die Tore 2 und 3 in einem Tor kombiniert werden. Ggf. könnte das Tor 1 näher zum gebäudeseitigen Notausgang aufgestellt werden.</p> <p>Bei Installation des in Verlängerung der Westfassade des Schulgebäudes beschriebenen Tores 1 mit einer im Not-/Brandfall automatisierten Schließung kann das technische Versagen der Anlage nicht ausgeschlossen werden, womit insofern eine potentielle Gefährdung für die Schüler:innen vorliegt, als dass diese unbeaufsichtigt trotzdem auf die stark befahrene Schwartauer Allee laufen könnten, wenn die Tore eigentlich geschlossen sein sollten. Weiterhin müsste bei der Verwendung einer automatisierten Schließung sichergestellt werden, dass sich das Tor in einer Vielzahl von verschiedenen Fallkonstellationen automatisch schließt und es muss dabei sichergestellt werden, dass die Sicherheit der Schüler:innen in allen Fallkonstellationen gewährleistet ist. Der Bereich Schule und Sport hat gerade in diesem speziellen Punkt Bedenken, da es vermutlich unmöglich sein wird, alle Fallkonstellationen abschließend über die Automatik zu erfassen.</p>	<p>10 angefahren wird.</p> <p>Die geplante öffentliche Wegeverbindung steht nicht im Widerspruch zu einer Entfluchtung des Schulgebäudes über den nördlichen Fluchtwegeausgang. Vielmehr sollte auf eine öffentliche Fläche entfluchtet werden. Gemäß Brandschutzatlas (Mayer/Battran, 07.2021) enden Fluchtwege erst im Freien. „Das Freie in diesem Sinne ist eine öffentliche Verkehrsfläche, auf der die fliehenden Personen die Möglichkeit haben, sich vom Gebäude beliebig weit zu entfernen. Führen die baulichen Rettungswege auf eine nichtbebaute Stelle des Grundstückes, muss diese einen sicheren Zugang zur öffentlichen Verkehrsfläche haben und von der Feuerwehr im Brandfall leicht erreichbar sein.“</p> <p>Sofern sich seitens des zu verantwortenden Bereichs gegen eine Entfluchtung auf die öffentliche Wegeverbindung entschieden wird, bieten sich grundstücksbezogene Lösungen, wie alternativ entfluchtet werden kann (siehe insb. Variante 4).</p> <p>Im Folgenden erfolgt ergänzend eine Stellungnahme zu den vorgeschlagenen Varianten:</p> <p>Den kritischen Ausführungen zu Variante 1 mit der vorgesehenen Implementierung von im Brandfall zu öffnenden und schließenden Toren wird vor dem Hintergrund der fehlenden Praktikabilität gefolgt.</p> <p>Der Variante 2 steht eine äußerst gering verbleibende Breite für die öffentliche Wegeverbindung entgegen. Anzustreben ist eine Mindestbreite von 2,50 m. Diese würde weit unterschritten. Von der Umsetzung dieser Variante wird abgesehen, zumal der Fluchtwegekorridor für die Schüler:innen auch nur sehr schmal ausfallen würde, was ein (sicheres) Entfluchten erschweren würde.</p> <p>Die Variante 4 steht im Einklang mit dem Ziel der Schaffung der öffentlichen Wegeverbindung nördlich des Schulgebäudes. Sofern von einer möglichen Entfluchtung auf die öffentliche Wegeverbindung abgesehen wird (siehe Ausführungen oben), ist diese</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Eine Schließung dieser Tore durch Aufsichtspersonen im Not-/Brandfall müsste erfolgen, bevor die Schüler:innen den Fluchtweg benutzen. Dies beträfe auch die Situationen, in der Lehr- oder Betreuungskräfte personell stark unterbesetzt sind und die Lehr- oder Betreuungskräfte den Unterricht bzw. die Betreuung nur noch gerade so durchführen können. Da es im Not-/Brandfall zwingend erforderlich ist, dass das Aufsichtspersonal dann in der Nähe der eingeschränkten Schüler:innen ist, kann etwa bei einer starken personellen Unterbesetzung nicht sichergestellt werden, dass weitere Aufsichtspersonen vorhanden sind, um die Schließung der Tore 1 zur Schwartauer Allee vorzunehmen, bevor die Schüler:innen den Fluchtweg benutzen. Für die Öffnung des im Normalfall geschlossenen Tore 2 zu dem Schulhof, wo sich der Sammelplatz befindet, sowie für die Schließung des Tore 3 gelten die eben genannten Punkte aus Sicht des Bereichs Schule und Sport analog.</p> <p>Variante 2</p>  <p>Variante 2 beinhaltet die Schaffung eines torlosen Fluchtkorridors zu dem Sammelplatz auf dem Schulhof über die aktuelle Fluchttür an der Nordseite des Schulgebäudes.</p> <p>Aus Sicht des Bereichs Schule und Sport bietet diese Variante eine sehr hohe Sicherheit der Schüler:innen, sofern eine ausrei-</p>	<p>Variante vorzugsweise umzusetzen. Mit Umsetzung der Variante 4 würde der Status Quo insofern verbessert, als dass die Entfluchtung (im Brandfall) direkt Richtung Sammelplatz zulaufen würde. Auch Probleme, die bei der aktuellen Entfluchtung durch die Nordtür bestehen und eine unbeschwerter Entfluchtung erschweren bzw. infrage stellen (Treppenabsatz zur nördlichen Fluchtwegetür innerhalb des Gebäudes, Stufenabsatz unmittelbar hinter der Fluchtwegetür und aufzuschließendes Tor Richtung Sammelplatz), würden mit Umsetzung der Variante 4 ausgeräumt. Die Variante 4 steht darüber hinaus nicht im Widerspruch zu der derzeitigen Raumnutzung für spezielle Bewegungsübungen.</p> <p>Die Varianten 3 und 5 erscheinen wenig praktikabel und vor dem Hintergrund des Ziels einer möglichst sicheren und schnellen Entfluchtung kontraproduktiv.</p> <p>Von der Alternative 6 wird abgesehen. Die Wegeführung ist insbesondere aufgrund der erheblichen Länge (ca. 190 m statt 80 m) und gleichzeitig geringen Breite sowie den vielen Richtungswechseln für potenzielle Nutzer:innen unattraktiv und beinhaltet darüber hinaus das Risiko der Entstehung eines Angstraumes. Überdies bestünden mit Umsetzung der Alternative 6 keine schnell erfassbaren Sichtbeziehungen zur Schwartauer Allee und andersherum zur Grün- und Freifläche. Eine intuitive Nutzung der Wegeverbindung wird damit negiert. Zuletzt werden mit Umsetzung der Variante 6 vermeidbare Eingriffe in bestehende Biotopstrukturen begründet.</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>chend breite Rampe und ein ausreichend breiter Fluchtkorridor entlang des Schulgebäudes geschaffen wird, damit auch Schüler:innen im Rollstuhl oder Schüler:innen im Evac-Chair diesen Fluchtweg nutzen können.</p> <p>Variante 3</p>  <p>Variante 3 beinhaltet die Schaffung von Treppenstufen in dem Schulgebäude zu einem Fenster und die Schaffung von Treppenstufen von diesem Fenster ins Freie.</p> <p>Aus Sicht des Bereichs Schule und Sport ist diese Variante ungeeignet, da Schüler:innen im Rollstuhl hier nicht zu dem Sammelplatz auf den Schulhof gelangen können. Die Entfluchtung von Schüler:innen im Evac-Chair ist äußerst beschwerlich, wenn der Evac-Chair die Treppenstufen hinauf zur Fensterbank gezogen werden muss; dies könnte die Entfluchtung der sonstigen Schüler:innen stark behindern, ggf. sogar verhindern.</p> <p>Bei dieser Variante verliert die Schule die Möglichkeit der aktuellen Nutzung des Raums für spezielle Bewegungsübungen. Hierfür sollte ein entsprechender Ausgleich bedacht werden – insbesondere vor den eingangs geschilderten steigenden Schüler:innenzahlen.</p>		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Variante 4</p>  <p>Variante 4 beinhaltet die Schaffung einer Außentür (z.B. im Bewegungsraum) an einer Stelle, wo sich derzeit ein Fenster befindet.</p> <p>Aus Sicht des Bereichs Schule und Sport bietet diese Variante eine sehr hohe Sicherheit der Schüler:innen, sofern der Schaffung der Außentür insbesondere keine denkmalpflegerischen Belange entgegen stehen.</p> <p>Bezüglich des Raum für spezielle Bewegungsübungen gelten die Ausführungen von Variante 3 analog.</p>		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Variante 5</p>  <p>Variante 5 beinhaltet die Schaffung eines eingezäunten Fluchtkorridors aus der vorhandenen Tür für die ehemalige Hausmeisterwohnung. Ziel wäre es bei dieser Variante, die Schüler:innen zuerst bei einem Zwischensammelplatz zu sammeln und anschließend geschlossen zum Haupteingang zu lotsen. Von dort müssten die Schüler:innen durch den Haupteingang des Gebäudes gehen, um zu dem Sammelplatz auf dem hinteren Schulhofgelände zu gelangen. Damit die Schüler:innen nicht auf die Schwartauer Allee gelangen, wäre ebenfalls ein Tor vorzusehen. Ggf. müssten zusätzlich die beiden Parkplatztore geschlossen werden. Für die Schließung der Tore gelten die bei Variante 1 genannten Punkte aus Sicht des Bereichs Schule und Sport analog. Darüber hinaus erscheint es wenig sinnvoll, die Schüler:innen im Brandfall aus verrauchten Fluren ins Freie zu führen, um sie anschließend beim Haupteingang wieder durch einen verrauchten Flur zu lotsen.</p>		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Alternative 6</p>  <p>Seitens der Schule wurde noch eine sechste Alternative angeregt. Hierbei würde die Anbindung der Kita und der Parkanlage entlang der südlichen und östlichen Schulgrundstücksgrenze hergestellt werden.</p> <p>Bei dieser Alternative müsste die Entluchtung aus dem Schulgebäude nicht neu geregelt werden. Vorteilhaft wäre, dass die vorhandene Ampelanlage, mit der das Überqueren der Schwartauer Allee ermöglicht wird, ungefähr dort positioniert ist, wo die vorgeschlagene Wegeverbindung zur Kita und zur Parkanlage aktuell über das Schulgrundstück beginnt (siehe Buchstabe A in der Skizze).</p> <p>Damit die Spiellandschaft (siehe Buchstabe B in der Skizze) in ihrer Nutzung erhalten bleibt, sollte die Wegeverbindung nur so schmal wie notwendig ausgestaltet werden. Die Obstbäume südlich des AVK-Solitärbaus (siehe Buchstabe C in der Skizze) müssten umgepflanzt werden. Die Büsche und Sträucher östlich des AVK-Solitärbaus (siehe Buchstabe D in der Skizze) müssten gerodet werden.</p>		

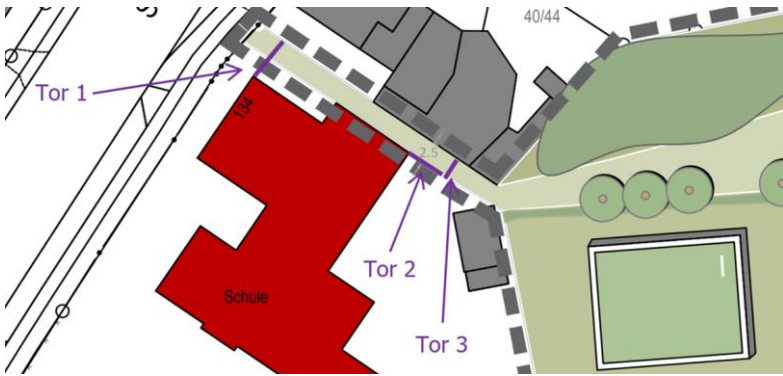
Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Der Holzschuppen nordöstlich des AVK-Solitärbaus (siehe Buchstabe E in der Skizze) müsste versetzt werden.</p> <p>Auch ein neuer Zaun vom Hauptgebäude bis zum AVK-Solitärbau wäre bei dieser Alternative erforderlich. Ebenso müsste ein Zuananschluss nördlich des AVK-Solitärgebäudes zu der bisherigen Zaunanlage hergestellt werden.</p> <p>Zwischenfazit zu den Varianten 1 bis 5 und der Alternative 6 Welche Entfluchtung des Schulgebäudes künftig vorgenommen wird, müsste das Gebäudemanagement der Hansestadt Lübeck als Grundstückseigentümer entscheiden.</p> <p>Maßgabe hierbei muss aus Sicht des Bereichs Schule und Sport sein, dass die Sicherheit der Schüler:innen nicht gefährdet wird. Der Bereich Schule und Sport favorisiert Alternative 6, da hier keine zusätzliche Sicherheitsgefährdung der Schüler:innen in einem Not-/Brandfall entsteht und kein Eingriff in das Denkmal erfolgen müsste.</p>		
<p>9.4 <u>Die Freiflächenreduzierung des Schulgrundstück, bedingt durch die geplante Wegeführung, sollte ausgeglichen werden</u></p> <p>Mit der Aufstellung der Klassenraumcontaineranlage und der geplanten Schaffung eines Weges von der Schwartauer Allee zu der neuen Parkanlage würde die tatsächlich nutzbare Schulhoffläche der Schule Wilhelmshöhe massiv verkleinert werden. Hierzu zählt u.a. die Fläche südlich des Bunkers, welche derzeit noch als Mehrzweckwiese genutzt wird – hier wird Fußball gespielt, Sport betrieben, im Winter wird der Bunkerhügel als Rodelbahn genutzt, u.v.m. Auf dem Schulgelände stehen für solche Aktivitäten keine anderen Flächen zur Verfügung. Aus schulischer Sicht wäre es also eher erforderlich, den mit Sträuchern überwachsenen Bereich rund um den Bunker als Schulhoffläche nutzbar zu machen und nicht dem Schulgrundstück zu entziehen, um als öffentliche Wegeverbindung von der Schwartauer Allee zu der Parkanlage genutzt zu werden.</p>	<p>Gemäß der Publikation „Branche Schule“ der DGUV (Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung) aus dem Jahr 2019 werden hinsichtlich der Pausenfreiflächen zwischen 4 und 6 m² je Schüler:in empfohlen. Diese Empfehlung spiegelt sich unter anderem auch in der Publikation des Landes Mecklenburg-Vorpommern „Schulbauempfehlungen für öffentliche allgemeinbildende Schulen“ wider. Danach sollte die Pausenfläche im Freien eine Größe von 5 m² je Schüler:in umfassen.</p> <p>Mit Umsetzung der Planung (Ergänzender Neubau Schule und Wegeführung) würde auf dem Schulgrundstück der Schule Wilhelmshöhe eine Pausenfreifläche von etwa 3000 m² bestehen. Umgerechnet auf die prognostizierten 149 Schüler:innen bedeutet dies eine Pausenfreifläche von mind. 20 m² je Schüler:in. Dies ist das vierfache der ausgesprochenen Empfehlungen. Eine Vergrößerung des Schulhofes ist nicht erforderlich.</p> <p>Nach wie vor ist auch eine Nutzung des Schulhofes zum „Bolzen“</p>	Keine Berücksichtigung


Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Aufgrund der stark ansteigenden Schüler:innenzahl an der Schule Wilhelmshöhe sollte bei der gleichzeitig vorgesehenen Reduzierung der tatsächlich nutzbaren Schulhoffläche ein entsprechender Ausgleich ausgeplant werden. Dies ist insbesondere erforderlich, da der gesetzliche Anspruch auf Ganztagsbetreuung ab 2026 für Kinder im Grundschulalter die Schulträger in die Pflicht nimmt, auch auf dem Schulhof eine kindgerechte Betreuung in adäquater Weise zu gewährleisten. Dies gilt analog für die wegfallende Schulhoffläche bei Umsetzung der oben dargestellten Alternative 6.</p>	<p>oder Sport treiben möglich. Der Bunkerhügel als Rodelbahn wird aufgrund der neu geplanten Wegeverbindung dem Schulgrundstück entfallen. Das öffentliche Interesse an der Schaffung einer direkten Wegeverbindung von der Schwartauer Allee zum Grünraum mit Spielplatz und Kita sowie weitergehend zur Hochstraße wiegt insbesondere vor dem Hintergrund der erforderlichen Erreichbarkeit der geplanten Nutzungen und der besseren Vernetzung des Stadtteils (im Sinne der Stadt der kurzen Wege) höher als der Erhalt des Bunkerhügels zum Rodeln.</p>	
<p>9.5 <u>Schülerweiterungserfordernis aufgrund geplanter Wohnnutzung gemäß Variante B</u></p> <p>Das im Betreff genannte Plangebiet soll gem. den Ausführungen eine Neubebauung von bis zu 12 Wohneinheiten (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) ermöglichen. Durch das Neubaugebiet mit 12 zusätzlichen Wohneinheiten wird je Jahrgang 1 zusätzliche:r Schüler:in erwartet (Berechnungsformel: 12 Wohneinheiten x 2,8 Einwohner pro Wohneinheit x 1,6 % Schüler:innen pro Jahrgang).</p> <p>Das im Betreff genannte Plangebiet liegt im Zuständigkeitsbereich der Schule Falkenfeld. Im Zuständigkeitsbereich der 2-zügigen Schule Falkenfeld wirken sich zukünftig des Weiteren folgende Baugebiete aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für das Neubaugebiet gemäß B-Plan 05.42.00 „Triftstraße / Georg-Kerschensteiner-Straße“ mit insgesamt 137 Wohneinheiten sind zusätzlich 6 Schüler:innen zu kalkulieren. - Der Neubau von 14 Wohneinheiten ist gemäß B-Plan 05.31.04 „Schwartauer Allee / Wilhelmshöhe“ vorgesehen. Hier ist zusätzlich mit 1 Schüler:in pro Jahrgang zu kalkulieren. <p>Für die Schule Falkenfeld liegt die Prognose der einzuschulenden Kinder in den kommenden Jahren bei 37 bis 49 Kindern je Jahrgang ohne eingerechnete Baugebiete.</p> <p>Eine Aufnahme des:der 1 zusätzlichen Schülers:Schülerin aus</p>	<p>Es handelt sich um eine städtische Planung. Sofern sich aus der Gebietsentwicklung das unabdingbare Erfordernis der Erweiterung der Schule Falkenfeld ergibt, sind die Kosten entsprechend durch die Stadt zu tragen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>dem Plangebiet 05.49.00 an der Schule Falkenfeld ist somit nicht mehr möglich. Wir möchten Sie bitten, in dem B-Plan-Verfahren mit aufzunehmen, dass der Erschließungsträger im Falle, dass Variante B weiterverfolgt wird, an den Kosten der Schulerweiterung an der Schule Falkenfeld finanziell beteiligt werden muss.</p>		
<p>Nr. 10 HL, Bereich 4.491 Archäologie und Denkmalpflege, Abteilung Archäologie (Schreiben vom 25.04.2022)</p>		
<p>10.1 <u>Vor Umsetzung der Planung sind aufgrund der Vorprägung der Flächen archäologische Voruntersuchungen erforderlich</u> <u>+ Hinweis auf § 15 DSchG S-H</u></p> <p>Grundsätzlich haben wir keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes, weisen jedoch schon jetzt auf folgende bodendenkmalpflegerische Situation hin:</p> <p>Das Planungsgebiet befindet sich in einem Areal, in welchem aufgrund der topografischen Situation und bekannter Fundstellen aus der Vorgeschichte, dem Mittelalter und der frühen Neuzeit, in der näheren Umgebung bei allen Bodeneingriffen mit archäologisch relevanten Befunden zu rechnen ist. Besonders hinzuweisen ist auf den Fund einer Streitaxt aus der späteren Jungsteinzeit/Steinkupferzeit (Mitte 3. Jahrtausend v. Chr.) vom Gelände des Sportplatzes. Diese waren häufig eine Beigabe in Männergräbern. Der Fund könnte also auf das Vorhandensein eines spätneolithischen Friedhofes hindeuten.</p> <p>Damit handelt es sich bei der überplanten Fläche gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung der oberen Denkmalschutzbehörde.</p> <p>Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.</p> <p>Der vorliegenden Planung wird zugestimmt, da jedoch zureichen-</p>	<p>Von einer archäologischen Voruntersuchung kann vorliegend abgesehen werden. Dies ergibt sich aus durchgeführten bodenkundlichen Untersuchungen. Da gemäß dieser Untersuchungen Auffüllungen von teilweise mehr als einem Meter vorliegen, ist nicht mit archäologischen Funden oder Befunden zu rechnen.</p> <p>Es genügt der Hinweis auf § 15 DSchG S-H mit der Fund- und Befundmeldepflicht und Baubeginnanzeige mind. zwei Wochen vorher. Dieser Hinweis soll auch bei der Ausführungsplanung mit in die Ausschreibung für den Tiefbau aufgenommen sowie der Bauleiter entsprechend informiert werden.</p>	<p>(Teil)Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>de Anhaltspunkte vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen wird, sind gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich. Der Verursacher eines Eingriffes in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Archäologische Untersuchungen sind ggf. zeitintensiv. Daher sollte möglichst frühzeitig eine Genehmigung eingeholt werden, damit keine Verzögerungen im sich daran anschließenden Planungs- und Bauablauf entstehen.</p> <p>Darüber hinaus verweisen wird auf § 15 DSchG S-H, wonach Funde und Befunde (Gruben, Verfärbungen, Holz- und Steineinbauten etc. unverzüglich der Oberen Denkmalschutzbehörde (Bereich Archäologie) anzuzeigen und die Bauarbeiten zu unterbrechen sind.</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, Meesering 8, 23566 Lübeck, Tel.: (0451) 122-7155 oder per Mail an archaeologie@luebeck.de zu richten.</p>		
<p>Nr. 11 HL, Bereich 4.491 Archäologie und Denkmalpflege, Abteilung Denkmalpflege (Schreiben vom 13.06.2022)</p>		
<p>11.1 <u>Weitere Einbindung der Denkmalpflege, insbesondere hinsichtlich der Errichtung des Schulneubaus, erwünscht</u></p> <p>Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs befindet sich das Baudenkmal Schwartauer Allee 132-134 (Schule Wilhelmshöhe). Denkmalpflegerische Belange werden im Sinne des Umgebungsschutzes gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG SH berührt.</p> <p>Die in Variante A sowie in Variante B des städtebaulichen Vorwurfs dargelegte Bebauungsstruktur und Freiraumgestaltung</p>	<p>Dem Hinweis nach einer weiteren Einbindung der Denkmalpflege wird nachgekommen.</p>	<p>Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>stellt in konzeptioneller Hinsicht keine wesentliche Beeinträchtigung des erkannten Denkmalwerts genannten Baudenkmals dar. Gegen die beiden dargelegten Varianten bestehen in denkmalfachlicher Hinsicht keine Einwände.</p> <p>Ich bitte im weiteren Verfahren – insbesondere zur Gestaltung des westlichen Baukörpers – um weitergehende Beteiligung der Baudenkmalpflege.</p>		
<p>Nr. 12 HL, Bereich 5.651 Gebäudemanagement (Schreiben vom 02.05.2022)</p>		
<p>12.1 <u>Ablehnung der Wegeverbindung über das derzeitige Schulgrundstück, da sichere Entfluchtung des Schulgebäudes nicht mehr gewährleistet würde</u></p> <p>Die Wegeführung über das Grundstück der Schule Wilhelmshöhe stellt für die Sicherheit der Schüler:innen ein sehr hohes Risiko dar und wird somit vom Gebäudemanagement abgelehnt.</p> <p>Da die vorbeschriebene Toranlage nur im Alarmfall verschlossen wird (Tor 1 und Tor 3), ist eine fälschliche Benutzung des Notausganges durch Schüler:innen im Schulalltag nicht ausgeschlossen. Schüler:innen würden sodann ungehindert direkt aus dem Schulgebäude in den öffentlichen Verkehrsraum der stark befahrenen Schwartauer Landstraße gelangen können. Bei der Schule handelt es sich um ein Förderzentrum mit sonderpädagogischem Förderbedarf im Bereich geistige Entwicklung.</p>	<p>Die Schaffung einer öffentlichen Wegeverbindung von der Schwartauer Allee zu den geplanten Nutzungen (Kita, Grün- und Spielbereich, Wohnungen) sowie weitergehend zur Hochstraße und dem Marie-Juchacz-Weg ist vom hohen öffentlichen Interesse.</p> <p>Mit den neu geschaffenen Wegebeziehungen wird die (fußläufige) Vernetzung innerhalb des Stadtteils im Sinne des erstrebenswerten Leitbildes „Stadt der kurzen Wege“ deutlich aufgewertet.</p> <p>Für eine gute Erreichbarkeit der öffentlichen Nutzungen der Grün- und Freifläche mit Spielplatz sowie der Kita kann nicht auf die geplante Wegeverbindung von der Schwartauer Allee verzichtet werden. Ohne diese Wegeverbindung ist der Standort des Spielplatzes nicht herleitbar, da ein zu geringer fußläufiger Einzugsbereich (von Wohnnutzungen) bestünde. Der größte Einzugsbereich beider Nutzungen (Kita und Spielplatz) resultiert aus der Wohnbevölkerung westlich der Plangebietsfläche, die die neu geschaffene Wegeverbindung entsprechend nutzen würde. Auch die Kita sollte ohne zwingendes Erfordernis der PKW-Nutzung gut erreichbar sein. Darüber hinaus erfolgt mit der Wegeführung an die Schwartauer Allee eine direkte Anbindung der geplanten Nutzungen und weitergehend der Wohnnutzungen entlang der Hochstraße und des Marie-Juchacz-Weges an den öffentlichen Personennahverkehr. Auf Höhe der geplanten Wegeverbindung besteht die Bushaltestelle „Josephinenstraße“, die von den Buslinien 1 und 500 angefahren wird. Ebenfalls in räumlicher Nähe und über</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
 <p>Konzept Fluchtwegsituation B-Plan</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tor 1 in Verlängerung der Westfassade des Schulgebäudes, um den Zugang von der Schwartauer Allee im Alarmfall zu verschließen • Tor 2 als Zugang zum Schulhof • Tor 3 um den Zugang zur Parkanlage im Alarmfall zu verschließen <p>Die Herstellung und den technisch sicheren Betrieb einer automatisierten Schließfunktion im Notfall für die Tore im öffentlichen Raum wird durch das GMHL als unpraktikabel bewertet, da diese technischen Einrichtungen sehr Vandalismus gefährdet, stör anfällig und wartungsintensiv sind. Es bleibt für die im B-Plan beschriebene Lösung also vorrangig die Schließung durch Aufsichtspersonal anzunehmen. Im Alarmfall müsste hier also eine Schließung dieser Tore durch Aufsichtspersonen erfolgen, bevor die Schüler:innen den Fluchtweg benutzen können. Da es sich aber bei der Schule um ein Förderzentrum handelt, ist es zwingend erforderlich, dass das Aufsichtspersonal in Notsituationen in der Nähe der Schüler:innen mit besonderen Bedürfnissen ist. Somit müsste jederzeit ausreichend Aufsichtspersonen vorgehalten werden, um die Schließung der Tore 1 und 3 zur Schwartauer Allee / Park vorzunehmen und dann durch Öffnung des Tores 2 die Schüler:innen zum Sammelpunkt zu geleiten. Dies kann aber bei einer starken personellen Unterbesetzung wie sie zurzeit durch die stark wachsenden Schüler:innenzahlen vorhanden ist,</p>	<p>die Wegeverbindung erschlossen würde zudem die Bushaltestelle „Georg-Kerschensteiner-Straße“, die von den Buslinien 3,8 und 10 angefahren wird.</p> <p>Es wird der Stellungnahme gefolgt, nach dem die bisher dargestellte Lösung mit der Integration von verschließbaren Toren in der praktischen Umsetzung nicht geeignet ist. Dies ist jedoch auch nicht erforderlich. Vielmehr kann nach nochmaliger Rücksprache mit dem Bereich GMHL auch eine restriktionslose Entfluchtung auf die dann öffentliche Wegeverbindung erfolgen. Gemäß Brandschutzatlas (Mayr/Battran, 07.2021) enden Fluchtwege erst im Freien. „Das Freie in diesem Sinne ist eine öffentliche Verkehrsfläche, auf der die fliehenden Personen die Möglichkeit haben, sich vom Gebäude beliebig weit zu entfernen. Führen die baulichen Rettungswege auf eine nichtbebaute Stelle des Grundstückes, muss diese einen sicheren Zugang zur öffentlichen Verkehrsfläche haben und von der Feuerwehr im Brandfall leicht erreichbar sein.“</p> <p>Sofern sich seitens des zu verantwortenden Bereichs gegen eine restriktionslose Entfluchtung auf die öffentliche Wegeverbindung entschieden wird, bieten sich grundstücksbezogene Lösungen, wie alternativ entfluchtet werden kann, an.</p> <p>Erstrebenswert ist dann die Umsetzung einer Lösung, bei der der Fluchtweg direkt und barrierefrei Richtung Sammelpunkt der Schüler:innen führt. Erforderlich zur Umsetzung dieser Lösung ist der Einbau einer (Flucht)Tür an der Ostseite des Schulgebäudes anstelle eines dortigen Fensters.</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>nicht sichergestellt werden.</p> <p>Im Rahmen einer Generalsanierung der Schule könnte langfristig der Fluchtweg anders organisiert werden, nach heutigem Stand liegen keine Planungen für eine Generalsanierung vor, somit kann noch keine Aussage hinsichtlich einer möglichen Umsetzung gegeben werden.</p>	 <p>Inwieweit die Verlegung der Fluchttür um ca. 10 bis 15 m von der Nordwand an die Ostwand ein komplett neues Brandschutzkonzept für das Gesamtgebäude nach sich zieht, ist bei Weiterverfolgung dieser Variante durch den zu verantwortenden Bereich in Abstimmung mit der Bauaufsicht zu prüfen.</p>	
<p>Nr. 13 HL, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 06.05.2022)</p>		
<p>13.1 <u>Da kein Bebauungsplanentwurf vorliegt, kann keine abschließende Stellungnahme vorgebracht werden; ein Bebauungsplanentwurf ist nachzureichen</u></p> <p>Es liegt kein Bebauungsplanentwurf vor. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr kann daher weder zum Bebauungsplan noch zu den Festsetzungen Stellung nehmen. Die Planzeichnung und die Festsetzungen sind nachzureichen. Es kann zum jetzigen Zeitpunkt demnach auch noch keine Stellung zu Eigentumsverhältnissen und Flächenbilanzen bezogen werden. Es besteht nunmehr die Möglichkeit, dass im letzten Verfahrensschritt gravierende Änderungen gefordert werden. Z.B. sind für weitere Festsetzungen die Lübecker Richtlinie zur Pflanzung von Straßenbäumen zu beachten und einzuhalten.</p>	<p>Durchgeführt wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB. Die frühzeitige Beteiligung erfolgt häufig auf Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs mit Beschreibung der Planungsziele in der Begründung.</p> <p>Flächenbilanzen wurden auf Grundlage der städtebaulichen Vorwürfe erstellt und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Auch wurde in der Begründung zum Bebauungsplan bereits überschlägig aufgeführt, welche Festsetzungen zur Erreichung der Planungsziele erfolgen sollen.</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wird auf Grundlage eines Bebauungsplanentwurfes mit entsprechenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen beteiligt.</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p>
<p>13.2 <u>Geplante Kitastellplätze sind nicht eindeutig dem Kitagrundstück zugeordnet, zudem sind mehr Stellplätze für den Hol-</u></p>	<p>Die Verortung und Anzahl der notwendigen Stellplätze sowie erforderliche Überfahrtsgenehmigungen sind abschließend im Zuge des Bauantragsverfahrens zu klären. Grundlage hierfür ist</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p><u>und Bringverkehr auf dem Kitagrundstück abzubilden</u></p> <p>Beide städtebauliche Vorentwürfe weisen 3 Stellplätze direkt an der Wendeanlage aus. Gemäß Begründung Pkt. 5.1.2 sind diese Stellplätze privat. Die Hol- und Bringverkehre können gemäß Begründung Pkt. 5.1.3 „konfliktfrei“ innerhalb der Wendeanlage erfolgen.</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr kritisiert, dass diese 3 Stellplätze bei dieser Konzeption durch Verkehrsteilnehmer i.d.R. als öffentliche Parkplätze wahrgenommen und entsprechend gebzw. missbraucht werden. Darüber hinaus sollten für den Hol- und Bringverkehr mehr Stellplätze auf dem Grundstück abgebildet werden, da die Nutzung der Wendeanlage als kurzfristiger Parkplatz als "konfliktreich" angesehen wird.</p>	<p>die LBO SH. Mit dem Bebauungsplan erfolgen keine Festsetzungen zu den Stellplätzen auf dem Kitagrundstück.</p> <p>Darauf hingewiesen wird, dass aus stadtplanerischer Sicht eine Verortung der Stellplätze mit direkter Anbindung an die Wendeanlage zu begrüßen ist. Diese Herangehensweise begrenzt den Grad der Versiegelung auf ein Minimum und sichert einen möglichst sparsamen Umgang mit dem Grund und Boden.</p> <p>Bedenken darüber, dass private Stellplätze als öffentliche Parkplätze wahrgenommen werden, können beispielsweise darüber ausgeräumt werden, als dass seitens des Kitaträgers eine Beschilderung dieser Stellplätze mit explizitem Hinweis auf die private Zugehörigkeit erfolgt (gängige Praxis).</p>	
<p>13.3 <u>Forderung nach Angaben zu u. a. der Anzahl der Mitarbeitenden in der Kita sowie nach Halte- und Parkmöglichkeiten für den Hol- und Bringverkehr</u></p> <p>Die Straßenverkehrsbehörde fordert Angaben über die Anzahl der Mitarbeitenden in der Kita und darüber, wieviel Stellplätze für diese auf dem Kita-Grundstück abgebildet werden. Weiterhin sind Aussagen über etwaige Lieferverkehre für die Kita zu ergänzen. Es wird gefordert, Halte- bzw. Parkmöglichkeiten für den Hol- und Bringverkehr in der Planung zu berücksichtigen und als entsprechende Fläche festzusetzen. Grundsätzlich wird von Seiten der SVB deutlich gemacht, dass eine B-Planung so zu erfolgen hat, dass die damit verbundenen entstehenden verkehrlichen Bedarfe abgedeckt werden und nicht direkt mittels entsprechender StVO-Beschilderung –wie in der Begründung unter Pkt. 5.1.3 dargestellt, geregelt werden, denn gemäß StVO § 45 Abs. 9 Satz 1 sind Verkehrszeichen nur dort anzuordnen, wo das aufgrund besonderer Umstände zwingend erforderlich ist. Ein solcher Zwang darf nicht durch eine B-Planung entstehen.</p>	<p>Geforderte Angaben über die potenzielle Anzahl der Mitarbeitenden werden der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. Lieferverkehre werden in einem ausschließlich geringen Umfang erwartet.</p> <p>Die Verortung und Anzahl der notwendigen Stellplätze sowie erforderliche Überfahrtsgenehmigungen sind abschließend im Zuge des Bauantragsverfahrens zu klären. Grundlage hierfür ist die LBO SH. Mit dem Bebauungsplan erfolgen keine Festsetzungen zu den Stellplätzen auf dem Kitagrundstück.</p> <p>Hinsichtlich des Hol- und Bringverkehrs kann darüber hinaus temporär auf der Wendeanlage, im Marie-Juchacz-Weg sowie in den umliegenden Straßen bei den Zugangswegen geparkt bzw. gehalten werden.</p>	(Teil)Berücksichtigung
<p>13.4 <u>Überfahrtsgenehmigungen werden in Aussicht gestellt</u></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Grundsätzlich verhält es sich so, dass für die privaten Stellplätze an der Wendeanlage, der Feuerwehrüberfahrt der Schule Wilhelmshöhe und für die Gemeinschaftsstellplatzanlage der beiden Wohnhäuser Überfahrtsgenehmigungen in Aussicht gestellt werden können.</p>		
<p>13.5 <u>Bevorzugung der Variante B mit der Schaffung von Wohnraum</u></p> <p>Aus verkehrlicher Sicht sind beide Varianten – wenn auch in Verbindung mit den hier aufgezeigten Bedingungen – machbar. Aus Sicht der Freiraumplanung wird die Variante B wegen der sozialen Kontrolle bevorzugt. Anderenfalls könnte sich die Fläche als Angstraum, der darüber hinaus weiterhin vermüllt, entwickeln.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Variante B mit der Schaffung von Wohnraum soll umgesetzt werden. Damit kann die soziale Kontrolle des geplanten Grün- und Freiflächenbereichs mit der vorgesehenen Schaffung von Spielangeboten gesichert werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>13.6 <u>Um eine verkehrssichere Erschließung zu sichern, ist ab Ende des Marie-Juchacz-Weges eine Einbahnstraßenlösung zur Hochstraße oder alternativ eine zweite separate Erschließung über die Hochstraße vorzusehen</u></p> <p>Eine Erschließung ausschließlich über den „Marie-Juchacz-Weg“ wird hinsichtlich der reinen Leistungsfähigkeiten funktionieren, allerdings wird sie aus Sicht des hiesigen Bereichs als problematisch angesehen, da vorhandene Ausbaubreiten bei deutlicher Erhöhung der Frequentierung, die definitiv durch eine Kita und ggf. durch ein MFH erfolgen wird, zu keiner verkehrssicheren Lösung führen werden. Die mitgelieferten Planausschnitte (Anhang 1 und 2) zeigen nicht, wie schmal der „Marie-Juchacz-Weg“ in dem Bereich, der an die Elisenstraße anschließt, ist. Dort steht aufgrund eines höhenmäßig abgesetzten Gehweges noch weniger Verkehrsfläche für einen etwaigen Begegnungsverkehr zur Verfügung. In dem Zusammenhang wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Festsetzung aus dem B-Plan 05.31.04 (GGa für WA 1 und WA 2) nach hiesigem Kenntnisstand noch nicht umgesetzt ist.</p> <p>1. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr weist –wie bereits mit</p>	<p>An der ausschließlichen Erschließung über den Marie-Juchacz-Weg wird festgehalten. Eine Erschließung ausschließlich über den „Marie-Juchacz-Weg“ wird hinsichtlich der reinen Leistungsfähigkeiten funktionieren.</p> <p>Die Gesamtverkehrsbelastung wird unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen, der bestehenden Nutzungen und der noch potenziell möglichen Nutzungen (vgl. B-Plan 05.31.04) mit weniger als 400 Fahrten am Tag sehr gering sein. Begegnungsverkehre können, wie bereits gegenwärtig gehandhabt, weiter erfolgen. Zudem umfasst der betreffende Streckenabschnitt, auf dem die Fahrbahn nur sehr schmal ist (südlicher Abschnitt des Marie-Juchacz-Weges), lediglich eine Länge von ca. 50 m. In dem Fall, dass auf diesem Streckenabschnitt ein Begegnungsverkehr im Fahrbahnbereich nicht möglich sein sollte, kann im Einzelfall auf die westliche fahrbahnbegleitende Rinne und den Gehweg ausgewichen werden. Hier besteht kein Hochbord.</p> <p>Im Übrigen ist über die Bebauungspläne 05.31.03 und 05.31.04 für den gesamten Marie-Juchacz-Weg ein verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt ist. Dieser Planfestsetzung wird im nördlichen Bereich des Marie-Juchacz-Weges mit Ausweisung eines ver-</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>der Stellungnahme vom 15.03.2019 erfolgt- darauf hin, dass die Idee der Erschließung als Einbahnstraße ab Ende des „Marie-Juchacz-Weges“ mit Anschluss an die Hochstraße – wie auch bereits bei der ursprünglichen Planungsabsicht angedacht (siehe Begründung zum Aufstellungsbeschluss, Pkt. 5) - unbedingt weiterzuverfolgen ist.</p> <p>2. Falls die Einbahnlösung nicht zum Tragen kommen soll, muss sich tiefergehend mit einer Idee auseinandergesetzt werden, die die Erschließung über die Hochstraße vornimmt.</p>	<p>kehrsbereinigten Bereichs mit Zeichen 325.1 Rechnung getragen, nicht jedoch im südlichen Bereich, der an die Elisenstraße anschließt. Mit Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs für den gesamten Marie-Juchacz-Weg kann im Bedarfsfall die Sicherheit im Straßenraum weiter erhöht werden. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob der südliche Straßenabschnitt des Marie-Juchacz-Weges zu einer Mischverkehrsfläche umgestaltet werden kann. Im Bebauungsplan 05.31.03 wird mittels eines Straßenprofils dargestellt, dass die Nutzungen Fußweg, Radweg und Fahrbahn auf einer Mischfläche und ohne Differenzierung des Belags (so wie in einem verkehrsberuhigten Bereich üblich) auf einer Gesamtbreite von 6,0 m vorzusehen sind.</p> <p>Die vorgeschlagenen Lösungen, entweder Einbahnstraße Richtung Hochstraße oder ergänzende Erschließung über die Hochstraße, werden vor dem Hintergrund, dass die Erschließung rein über den Marie-Juchacz-Weg möglich ist, städtebaulich nicht weiterverfolgt:</p> <p>Mit der Lösung einer Einbahnstraße ab Ende des Marie-Juchacz-Weges bis zur Hochstraße geht die Qualität der fußläufigen Anbindung über die Hochstraße zur Grünfläche und weitergehend der Schwartauer Allee verloren. Im Sinne der Stadt der kurzen Wege gilt es, möglichst viele straßenunabhängige Wegeverbindungen zu forcieren. Darüber hinaus würde der geplante Grün- und Spielbereich nicht unerheblich in seiner Fläche reduziert werden und aufgrund der dann grünflächenbegleitenden Verkehre erheblich an Aufenthaltsqualität verlieren. Auch bedeutet diese Lösung eine höhere Versiegelung gegenüber der vorgesehenen Variante und damit einen höheren Eingriff in den Grund und Boden sowie den naturnahen Wasserhaushalt.</p> <p>Eine separate Anbindung über die Hochstraße wird aus ebendiesen Gründen abgelehnt.</p> <p>In Abwägung der Belange der Qualifizierung und Stärkung des stadtteilbezogenen Fuß- und Radwegenetzes sowie der Schaffung eines hochwertigen Grün- und Freiraums mit möglichst wenig Versiegelung mit dem Belang einer potenziell höheren Ver-</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>kehrssicherheit, wird Ersterem, insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass eine Erschließung über den Marie-Juchacz-Weg rein von der Leistungsfähigkeit funktioniert und Begegnungsverkehre, wie gegenwärtig gehandhabt, erfolgen können, eine höhere Gewichtung zugesprochen. Zudem besteht mit Ausweisung des gesamten Marie-Juchacz-Weges als verkehrsberuhigten Bereich mit Zeichen 325.1 eine im Verhältnis zu vorgeschlagenen Lösungen unaufwendige Möglichkeit, die Verkehrssicherheit weiter zu erhöhen. Im verkehrsberuhigten Bereich sind die Verkehrsteilnehmer:innen gleichberechtigt, es gilt zudem Schrittgeschwindigkeit.</p> <p>Mittlerweile wurden Abstimmungsgespräche mit dem Ziel der Umsetzung der Erschließung mit der Wendeanlage unter Federführung des Bereichs Stadtgrün und Verkehr aufgenommen.</p>	
<p>13.7 <u>Forderung nach einem Stellplatzschlüssel von 1,5 im Wohnungsbau</u></p> <p>In der Begründung sind keinerlei Hinweise / Angaben zu etwaigen Besucherparkplätzen der Mehrfamilienhäuser (10-12 WE) zu finden. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr und die Straßenverkehrsbehörde haben bereits in der Stellungnahme vom 15.03.2019 einen Stellplatzschlüssel von 1,5 gefordert. Diese Forderung bleibt aufrechterhalten</p>	<p>Die Anzahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der LBO SH. Ergänzende Festsetzungen über den Bebauungsplan werden nicht getroffen bzw. sind nicht erforderlich.</p> <p>Gemäß aktueller Landesbauordnung S-H, die am 01.09.2022 in Kraft trat, gilt in mehrgeschossigen Wohnungsbau die Anzahl von 0,7 Stellplätzen je Wohnung in der Regel als ausreichend. Besteht eine günstige Anbindung an den ÖPNV genügt die Anzahl von 0,3 Stellplätzen je Wohnung.</p>	Keine Berücksichtigung
<p>13.8 <u>Bei Führung von Schmutzwasserleitungen über öffentliche Flächen ist Gestattungsvertrag erforderlich</u></p> <p>Die Begründung befasst sich unter Pkt. 5.1.5 mit dem Entwässerungskonzept. U.a. ist alternativ von einer Schmutzwasserleitung über die öffentliche Parkfläche die Rede.</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr macht bereits jetzt darauf aufmerksam, dass im Falle einer privaten Schmutzwasserleitung über öffentliche Flächen ein Gestattungsvertrag mit dem hiesigen Bereich abzuschließen ist.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Bedarfsfall beachtet.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>13.9 <u>Redaktionelle Hinweise</u></p> <p>Im Text ist mehrfach die Schreibweise „Marie-Juchacz-Weg“ fehlerhaft (z.B. in der Begründung unter Pkt. 1.3). Der Bereich Stadtgrün und Verkehr legt nahe, die Begründung entsprechend redaktionell zu überprüfen. Bei der redaktionellen Überprüfung sollte auch darauf geachtet werden, dass jeweils von privaten Stellplätzen oder öffentlichen Parkplätzen die Rede ist (keine privaten Parkplätze).</p>	<p>Dem Hinweis wird nachgekommen.</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p>13.10 <u>In der Zweckbestimmung zur öffentlichen Grünfläche sind „Kinderspielflächen“ zu berücksichtigen</u></p> <p>In der Begründung steht unter 2.2 Altlasten: „...mit geplanter besonderer sensibler Nutzung (insb. künftige Kinderspielflächen)“ In den Vorentwürfen und im Grün- und Freiraumkonzept steht „öffentliche Parkanlage“.</p> <p>Wenn „Kinderspielflächen“ erwähnt und in den nächsten Punkten der Begründung auch beschrieben werden (s. u.), dann müssen sie auch mit dieser Zweckbestimmung festgesetzt werden, da die bauliche Umsetzung sonst nicht erlaubt ist.</p>	<p>Die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche wird konkretisiert. Es wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz/Notwassersammelfläche“ festgesetzt.</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p>13.11 <u>Der Begriff „Parkbereich“ kann aufgrund einer Doppeldeutigkeit missverstanden werden</u></p> <p>In der Begründung steht unter 5.1.2 Bebauungskonzept: „Parkbereich“. Der Begriff wird ebenfalls für Stellplatzflächen benutzt. Insofern ist er missverständlich.</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr empfiehlt den Begriff „öffentliche Grünanlage“ oder zumindest „öffentliche Parkanlage“ zu benutzen, falls diese Zweckbestimmung nicht geändert wird (s. o. und u.).</p>	<p>Der Begriff „Parkbereich“ wird nicht mehr in Zusammenhang mit der öffentlichen Grünfläche verwendet</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p>13.12 <u>Bei Bepflanzung des Wendehammers mit einem Baum sind Mindestanforderungen zur Bauminsel zu erfüllen</u></p> <p>In der Begründung steht unter 5.1.3 Erschließungskonzept:</p>	<p>Die Bauminsel/ -scheibe wird mit einer Flächengröße von mindestens 16 m² festgesetzt. In der Ausführungsplanung ist zu prüfen, ob die Flächengröße noch größer werden kann. Sicherzustellen</p>	<p>Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>„...neuer Wendehammer geplant, dessen Ausführung im Sinne einer wassersensiblen Straßenraumgestaltung...“</p> <p>In den Vorentwürfen ist ein Baum in der Mitte eingezeichnet. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert für diesen Baum eine offene Bauminsel mit einem Mindestdurchmesser von 4,50 m, da der Baum komplett von befestigter Fläche umgeben ist und somit einer extremen Strahlungshitze ausgesetzt wird. Das Regenwasser von der öffentlichen Verkehrsfläche ist ausschließlich der Bauminsel zuzuführen.</p>	<p>ist, dass das Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeuges möglich bleibt.</p>	
<p>13.13 <u>Geplante Fußwegeanbindungen werden begrüßt; Angsträume sind zu vermeiden</u></p> <p>In der Begründung steht unter 5.1.3 Erschließungskonzept: „Neben der bestehenden Anbindung des Plangebiets an den Marie-Juchacz-Weg ist im Weiteren eine Anbindung an die Schwartauer Allee und an die Hochstraße geplant. Gefördert wird damit auch eine bessere Vernetzung innerhalb des Stadtteils.“</p> <p>Im Rahmen des Freiraumprogramms für öffentliche Grün- und Freiflächen ist am 23.05.2019 in der Bürgerschaft das „quantitative Ziel: Für 50% der Hauptverkehrsstraßen gibt es alternative oder qualitativ aufgewertete Stadt-Wege für Fußgänger und Radfahrende.“ (s. VO/2019/07070 Stadtgrün verbindet, Teil 1 – Grundlagen) beschlossen worden. Deswegen ist die Herstellung der Wegeverbindungen zu den drei genannten Straßen zu begrüßen.</p> <p>Bei der Festlegung dieser Wegeverbindungen und angrenzenden Flächen ist darauf zu achten, dass keine „Angsträume“ entstehen, z. B. dass die „öffentlichen Gehölzstreifen“ nicht zu dicht an den Wegen sind, die Wege sollten komplett einsehbar sein.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Mit der Planung wird keine Etablierung von Angsträumen erwartet. Die Wegeverbindungen werden entsprechend der örtlichen Begebenheiten möglichst ausreichend breit geplant, i. d. R. mindestens 2,50 m. Längere beengte Wegestrecken werden soweit möglich vermieden.</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p>
<p>13.14 <u>Heckenpflanzung am Zaun zum Schulgrundstück wird abgelehnt</u></p> <p>In der Begründung steht unter 5.1.3 Erschließungskonzept: „min-</p>	<p>Für sämtliche Grundstücke wird verbindlich die Pflanzung von Hecken in Abgrenzung zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen festgesetzt. Dies dient der Sicherung eines ansprechenden Orts-</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>destens 1,60 m hohen Zaun in Verbindung mit einer Hecke einzufrieden.“</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr lehnt als unterhaltender Bereich von Vegetation auf Schulhöfen diese Formulierung ab. Es wird folgende Formulierung vorgeschlagen: „mindestens 1,60 m hohen Zaun, der möglichst begrünt werden soll, einzufrieden.“</p>	<p>bildet. Ein Zaun ist grundstücksseitig, hinter der an der Grundstücksgrenze gepflanzten Hecke, zulässig. Private und städtische Grundstückseigentümer:innen werden gleichbehandelt. Die privaten Eigentümer:innen müssen die Hecken gleichfalls pflegen und diese Vorgabe umsetzen.</p>	
<p>13.15 <u>Tore innerhalb der öffentlichen Wegeverbindung – auf Höhe der Schule Wilhelmshöhe – sind dem Bereich GMHL zuzuweisen</u></p> <p>In der Begründung steht unter 5.1.3 Erschließungskonzept: „im Notfall müssten als eine denkbare Variante östlich des Schulhofes und in Verlängerung der Westfassade des Schulgebäudes Tore installiert werden“.</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr verlangt, dass die Verantwortlichkeit für jegliche baulichen Ausstattungen, die zum Betrieb der Schule notwendig sind, auch wenn sie auf öffentlichem Grund stehen sollten, dem Bereich GMHL zugewiesen werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>13.16 <u>Die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ wird abgelehnt, als Zweckbestimmung ist mindestens „Kinderspielplatz“, besser Sport- oder Bolzplatz, zu wählen</u></p> <p>In der Begründung steht unter 5.1.4 Grün- und Freiraumkonzept: „Das Grün- und Freiraumkonzept sieht die Schaffung einer öffentlich zugänglichen Grün- und Freifläche vor, [...] Die Grünfläche mit den jeweiligen Anbindungen an die Schwartauer Allee und Hochstraße soll durch die Stadt Lübeck hergestellt, gepflegt und unterhalten werden.“</p> <p>Im Bebauungsplan 05.31.00 war die Fläche seit 1967 als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt (gemäß Geoportal der HL, aufgerufen am 03.05.2022). Die Änderung 05.31.03, seit 11.03.1998 rechtskräftig, setzt die Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Rasen-</p>	<p>Vor dem Hintergrund des Defizits an öffentlichen Parkanlagen im Stadtteil (siehe TLP „St. Lorenz Nord / Vorwerk“) soll eine öffentliche Grün- und Freifläche mit Spielplatz entstehen, die einen attraktiven Anziehungspunkt für die ortsansässige Bevölkerung darstellen soll. Neben der Möglichkeit des Spielens soll die Grünfläche ebenfalls zum Verweilen einladen und damit auch untergeordnete Funktionen der Naherholung in dem Stadtteil erfüllen.</p> <p>Von der Zweckbestimmung „Sportanlage“ oder „Bolzplatz“ wird vor dem Hintergrund vorgenannter Zielsetzungen abgesehen. Stattdessen wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz/Notwassersammelfläche“ festgesetzt. Die Zweckbestimmung „Parkanlage“ entfällt.</p>	<p>(Teil)Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>spielfläche/Bolzplatz“ fest. Für die südliche Wohnbebauung ist festgesetzt, dass „8.1 [...] Terrassen und Balkone der Gebäude [...] Wohn- und Schlafräume sind ebenfalls auf der zur Rasenspielfläche abgewandten Seite anzuordnen (gemäß Geoportal der HL, aufgerufen am 03.05.2022).</p> <p>Die Änderung 05.31.04, seit 2007 rechtskräftig, bestätigt für die südliche Wohnbebauung die Festsetzung: „7. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen [...] sind Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen und Balkone nur auf der der Rasenspielfläche abgewandten Seite zulässig.“ (gemäß Geoportal der HL, aufgerufen am 03.05.2022).</p> <p>Die nördliche Wohnbebauung gehört zum Bebauungsplan 05.32.00, rechtskräftig seit 1970 (gemäß Geoportal der HL, aufgerufen am 03.05.2022).</p> <p>1. Die westlich und östlich angrenzende Wohnbebauung ist mit der Zweckbestimmung eines Sportplatzes gebaut worden.</p> <p>Die nördliche und die südliche Wohnbebauung ist mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz/Rasenspielfläche“ und entsprechenden Auflagen festgesetzt worden. Die Zuordnung des seit 1998 privaten Bolzplatzes lässt sich weder im Plan noch im Textteil des Bebauungsplans 05.31.03 finden.</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert, dass diese Fläche wieder als „Sportplatz“ ausgewiesen wird. Diese Zweckbestimmung schränkt die Möglichkeiten der Gestaltung und Nutzung der Fläche am wenigsten ein im absteigenden Vergleich zu „Bolzplatz“, zu „Kinderspielfeld“ und erst recht zu „Parkanlage“.</p> <p>Im Sportentwicklungsplan (VO 2021/10424, in der BÜ am 25.02.2022 geändert beschlossen) steht: „8.2 Des Weiteren werden gemeinschaftsbildende, inklusive und integrative Maßnahmen durch Spiel, Sport und Bewegung für alle Bevölkerungsgruppen unterstützt.“ und z. B. als Projekt 7 „Inklusive Sport- und Bewegungsangebote“ und als Projekt 8 „Es sollen die verschiedenen settings wie z.B. inklusive Angebote in Kitas, Schulen und Vereinen berücksichtigt werden.“ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr strebt bei seiner Planung die Beteiligung der anliegenden</p>		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Schule Wilhelmshöhe an.</p> <p>2. Falls diese Forderung abgewogen wird, fordert der Bereich Stadtgrün und Verkehr die Fläche komplett mit Zweckbestimmung „Bolzplatz“ auszuweisen, mindestens aber als „Kinderspielplatz“. Der KSP Elisenstraße deckt gemäß Entfernungsangaben in der DIN den südlichen Teil des Wohngebiets ab. Der KSP Pellwormstraße ist gemäß Luftlinie zwar nah genug an dem nördlichen Teil des gesamten Wohngebiets, die Schwartauer Allee wirkt aber als Barriere für Kinder. Deswegen wird zur Versorgung des Wohngebiets an der Stelle des Bebauungsplans mindestens ein Kinderspielplatz gefordert, falls sportliche Betätigungen nicht festgesetzt werden sollen. Außerdem soll durch ein großes und einsehbares Spiel- und Bewegungsangebot die Nutzung und somit die soziale Kontrolle erhöht werden, um unerwünschten Nutzungen entgegenzuwirken.</p> <p>Ergänzend siehe auch die vorherigen und weiteren Stellungnahmen.</p> <p>Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird abgelehnt.</p>		
<p>13.17 <u>Es liegt in der Zuständigkeit des Bereichs Stadtgrün und Verkehr, die öffentliche Grünfläche baulich umzusetzen und zu unterhalten, entsprechend ist die Begründung anzupassen; Wassergebundene Wegedecken werden abgelehnt</u></p> <p>In der Begründung steht unter 5.1.4 Grün- und Freiraumkonzept: „Die Grünfläche mit den jeweiligen Anbindungen an die Schwartauer Allee und Hochstraße soll durch die Stadt Lübeck hergestellt, gepflegt und unterhalten werden. Mögliche Kooperationen mit dem Kitaträger, z. B. hinsichtlich der Gestaltung, Unterhaltung und Finanzierung des öffentlichen Parks, sollen im weiteren Verfahren geprüft werden. Hinsichtlich der Ausstattung [...] Belag (z. B. wassergebundene Wegedecke) herzurichten. Zudem sollen Sitzmöglichkeiten angeboten werden.“</p> <p>Es liegt in der Zuständigkeit des Bereichs Stadtgrün und Verkehr, diese Fläche baulich umzusetzen und zu unterhalten. Außerdem</p>	<p>Dem Hinweis wird insoweit gefolgt, als dass auf eine detailgetreue Beschreibung der zukünftigen Ausstattung und Gestaltung der Grün- und Spielflächen verzichtet wird. In der Begründung ergeht stattdessen der Hinweis, dass Gestaltung und Ausstattung der Fläche eine hohe Qualität erfahren sollen, mit dem Ziel, einen neuen und attraktiven Anziehungspunkt im gesamten Stadtteil zu schaffen. Die Berücksichtigung einer inklusiven Gestaltung wird begrüßt und der Begründung als Hinweis ergänzt.</p> <p>Hinsichtlich der Oberflächenbeschaffenheit von Wegeflächen werden wassergebundene Wegedecken festgesetzt. Die bauliche Umsetzung und Unterhaltung erfolgt durch die Hansestadt Lübeck. Wassergebundene Wegedecken sind insbesondere in öffentlichen Grünanlagen bundesweiter Standard. Mit der Festsetzung wird zum einen dem Belang Rechnung getragen, dass die Wege im Sinne der Stärkung/Erhaltung des naturnahen Was-</p>	<p>(Teil)Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>hat der Bereich Stadtgrün und Verkehr die Versorgung des gesamten Stadtgebiets mit Kinderspiel- und Bolzplätzen aufnehmen und analysieren lassen (BÜ am 30.06.2011 unter Pkt. 13.9). Der Bereich Stadtgrün und Verkehr stellt mit dieser Zuständigkeit fest, dass der Text ab „Mögliche Kooperationen mit dem Kitaträger, z. B. ...“ bis einschließlich „Sitzmöglichkeiten angeboten werden.“ zu löschen ist, denn gemäß den Forderungen der politischen Gremien wird dort eine Sport- und Spielfläche mit einer inklusiven Gestaltung angestrebt. Kooperationen werden im Rahmen der Planung vom Bereich Stadtgrün und Verkehr gesucht, da eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen obligatorisch ist. Hunde sind sowieso durch die Grünanlagensatzung der HL auf den öffentlichen Spielplätzen nicht erlaubt. Sitzmöglichkeiten gehören zur Grundausstattung von Sport- und Spielplätzen wie auch von Grünanlagen.</p> <p>Wassergebundene Wegedecke ist bei Regenperioden und Frost-Tau-Perioden mit Fahrrädern, Rollstühlen u. ä. nur sehr schwer zu befahren oder der Weg wäre danach zu sanieren.</p> <p>Die weitere, detailreiche Beschreibung ist zwar keine Festlegung, sollte aber hier gelöscht und dem Bereich Stadtgrün und Verkehr überlassen werden, um nicht Vorstellungen hervorzurufen, denen bei der Umsetzung nicht entsprochen werden kann.</p> <p>Die Beschreibung wäre ein naturnaher Spielplatz, keine öffentliche Grünanlage wie es auf den Vorentwürfen bezeichnet ist. Gemäß DIN ist um die „Erlebnisvielfalt und die Regenerationsfähigkeit der Vegetation“ bei einem naturnahen Spielplatz zu erhalten, eine „Flächengröße von mindestens 10.000 m² anzustreben“. Diese benötigte Größe ist hier nicht annähernd gegeben.</p>	<p>serhaushaltes eine Versickerung von anfallenden Oberflächenwasser zulassen und zum anderen eine passende gestalterische Einbindung in die Grünanlage gewährleistet wird. Ausgenommen ist der Abschnitt nördlich des bestehenden Schulgrundstückes, hier können Steine gepflastert bzw. mit breiten Fugen verlegt werden.</p> <p>Eine Sanierung wassergebundener Wegedecken nach Frost-, Tau- sowie Regenperioden ist bei Ausführung in guter Qualität (insb. Unterbau und Deckschicht betreffend) nicht erforderlich. Im Übrigen sind wassergebundene Wegedecken bei qualitätsvoller Ausführung gut mit Fahrrädern, Rollstühlen u. Ä. nutzbar.</p>	
<p>13.18 <u>Flächengröße der öffentlichen Grünfläche in Variante B für eine Spielplatznutzung i. O.</u></p> <p>In der Begründung steht unter 5.1.4 Grün- und Freiraumkonzept Variante B: „Flächengröße von etwa 4.100 m².“</p> <p>Ein DIN-gerechter Kinderspielplatz hat eine komplette Größe, d. h. Standort von Spielgeräten im Zusammenhang mit freien Grünflächen, von 5.000 m². Dies erfüllt die Variante B nicht. Dabei hat</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>die Variante B aber den Vorteil der größeren sozialen Kontrolle dadurch, dass die neue Wohnbebauung die Sicht auf den Kinderspielplatz hat im Gegensatz zu der Bestandsbebauung hinter den bepflanzten Wällen. Deswegen würde der Bereich Stadtgrün und Verkehr hinsichtlich der nicht DIN-gerechten Größe dieser Variante auch zustimmen.</p>		
<p>13.19 <u>Es liegt in der Zuständigkeit des Bereichs Stadtgrün und Verkehr, die öffentliche Grünfläche baulich umzusetzen und zu unterhalten, entsprechend ist die Begründung anzupassen; Wassergebundene Wegedecken werden abgelehnt (in Bezug auf Variante B)</u></p> <p>In der Begründung steht unter 5.1.4 Grün- und Freiraumkonzept Variante B: „Bezüglich des Gestaltungskonzeptes gilt gleiches wie bei Variante A. Auch in der Variante B wird – im Sinne der Naturraumpädagogik – eine naturnahe Gestaltung angestrebt.“</p> <p>Auf den vorstehenden Text zu Variante A wird verwiesen</p>	<p>Auf eine detailgetreue Beschreibung der zukünftigen Ausstattung und Gestaltung der Grün- und Spielflächen wird verzichtet. In der Begründung ergeht stattdessen der Hinweis, dass Gestaltung und Ausstattung der Fläche eine hohe Qualität erfahren sollen, mit dem Ziel, einen neuen und attraktiven Anziehungspunkt im gesamten Stadtteil zu schaffen. Die Berücksichtigung einer inklusiven Gestaltung wird begrüßt und der Begründung als Hinweis ergänzt.</p> <p>Hinsichtlich der Oberflächenbeschaffenheit von Wegeflächen werden wassergebundene Wegedecken festgesetzt. Die bauliche Umsetzung und Unterhaltung erfolgt durch die Hansestadt Lübeck. Wassergebundene Wegedecken sind insbesondere in öffentlichen Grünanlagen bundesweiter Standard. Mit der Festsetzung wird zum einen dem Belang Rechnung getragen, dass die Wege im Sinne der Stärkung/Erhaltung des naturnahen Wasserhaushaltes eine Versickerung von anfallenden Oberflächenwasser zulassen und zum anderen eine passende gestalterische Einbindung in die Grünanlage gewährleistet wird. Ausgenommen ist der Abschnitt nördlich des bestehenden Schulgrundstückes, hier können Steine gepflastert bzw. mit breiten Fugen verlegt werden.</p> <p>Eine Sanierung wassergebundener Wegedecken nach Frost-, Tau- sowie Regenperioden ist bei Ausführung in guter Qualität (insb. Unterbau und Deckschicht) nicht erforderlich. Im Übrigen sind wassergebundene Wegedecken bei qualitätvoller Ausführung gut mit Fahrrädern, Rollstühlen u. Ä. nutzbar.</p>	<p>(Teil)Berücksichtigung</p>
<p>13.20 <u>Forderung nach der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ oder</u></p>	<p>Vor dem Hintergrund des Defizits an öffentlichen Parkanlagen im Stadtteil (siehe TLP „St. Lorenz Nord / Vorwerk“) soll eine öffentli-</p>	<p>(Teil)Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p><u>„Spielplatz“ im Hinblick auf die öffentliche Grünfläche</u></p> <p>In der Begründung steht unter 5.1.4 Grün- und Freiraumkonzept: „Die öffentliche Parkanlage soll als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.“</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert –wie bereits [...] detailliert erläutert- eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“, alternativ zumindest „Spielplatz“.</p>	<p>che Grün- und Freifläche mit Spielplatz entstehen, die einen attraktiven Anziehungspunkt für die ortsansässige Bevölkerung darstellen soll. Neben der Möglichkeit des Spielens soll die Grünfläche ebenfalls zum Verweilen einladen und damit auch untergeordnete Funktionen der Naherholung in dem Stadtteil erfüllen.</p> <p>Von der Zweckbestimmung „Sportanlage“ oder „Bolzplatz“ wird vor dem Hintergrund vorgenannter Zielsetzungen abgesehen. Stattdessen wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz/Notwassersammelfläche“ festgesetzt. Die Zweckbestimmung „Parkanlage“ entfällt.</p>	
<p>13.21 <u>Anstelle einer Pflanzbindung wird eine Erhaltungsbindung empfohlen</u></p> <p>In der Begründung steht unter 5.1.4 Grün- und Freiraumkonzept: „Überlagernd der öffentlichen Grünfläche sollen die plangebietsrahmenden Gehölzstrukturen mit einer Pflanzbindung belegt werden.“</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr merkt an, dass die Gehölzstrukturen vor Ort ausreichend vorhanden sind. Eine zusätzliche Pflanzung in diesen Bereichen würde den Bestand negativ beeinträchtigen. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr empfiehlt eine Erhaltungsbindung.</p>	<p>Pflanzbindung zielt im Gegensatz zu dem sog. Pflanzgebot ausschließlich auf den Erhalt von Gehölzstrukturen ab. Eine zusätzliche Pflanzung in den bestehenden Gehölzstrukturen wird insofern nicht festgesetzt. Jedoch sind bei Abgang die Gehölze zu ersetzen. Im Bebauungsplan wird die Pflanzbindung zeichnerisch mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ gesichert.</p>	Kenntnisnahme
<p>13.22 <u>Obstbäume werden im Bereich von Aufenthaltsflächen nicht empfohlen; Anpflanzgebote sind mit dem Bereich Stadtgrün und Verkehr abzusprechen</u></p> <p>In der Begründung steht unter 5.1.4 Grün- und Freiraumkonzept: „Im Übrigen sollen mit Pflanzgeboten Neupflanzungen von Bäumen, z. B. Obstbäume, gesichert werden.“</p> <p>Obstbäume ziehen durch am Boden liegendes Obst Insekten, z. B. Wespen an. Dies wird vom Bereich Stadtgrün und Verkehr im Bereich von Spielplätzen und Aufenthaltsbereichen nicht empfohlen. Falls Pflanzgebote festgesetzt werden sollen, sollten diese</p>	<p>Es wird festgesetzt, dass innerhalb der öffentlichen Grünfläche insgesamt acht standortgerechte Laubbäume/Obstbäume zu pflanzen sind. In der Ausführungsplanung kann entsprechend der Bedarfe/Konzeptplanungen entschieden werden, ob entweder ausschließlich Laub- oder Obstbäume oder eine Kombination gepflanzt werden soll.</p> <p>Von einer weitergehenden Abstimmung der Pflanzgebote mit dem Bereich Stadtgrün und Verkehr kann abgesehen werden, da mit den festgesetzten Pflanzgeboten maximale Flexibilität in der Baumauswahl gegeben wird. Es werden keine konkretisierenden Pflanzlisten festgesetzt.</p>	(Teil)Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>mit dem Bereich Stadtgrün und Verkehr abgestimmt werden.</p>		
<p><u>13.23 Geplante Mulden müssen ggf. eingezäunt werden</u> In der Begründung steht unter 5.1.5 Entwässerungskonzept: „Zusätzliche naturnahe entwässerungstechnische Maßnahmen, wie Retentions- und Versickerungsmulden, können bei Erforderlichkeit in die Parkanlage integriert werden.“</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr informiert, dass diese Mulden ggf. eingezäunt werden.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wurde ein wasserwirtschaftlicher Begleitplan erarbeitet.</p> <p>In diesem wurden konkrete Maßnahmen zur möglichst naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Regenwassers benannt, verortet und dimensioniert.</p> <p>Die öffentliche Grünfläche ist gemäß wasserwirtschaftlichen Begleitplan als Notwassersammelfläche vorzusehen. Entsprechend erfolgt die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche. Die Nutzung der öffentlichen Grünfläche als Notwassersammelfläche erfolgt weit über den regelhaften Bemessungsregen. Zudem kann die Grünfläche mit niedrigen Einstauhöhen (unter 30 cm) und geringen Böschungsneigungen geplant werden. Eine Einzäunung ist nicht erforderlich und soll nicht erfolgen, um den öffentlichen Grünraum vollumfänglich im Sinne einer Multicodierung nutzen zu können.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>
<p><u>13.24 Ablehnung von wassergebundenen Wegedecken</u> In der Begründung steht unter 5.1.5 Entwässerungskonzept: „Wege innerhalb der Parkanlage sind mit einer wassergebundenen Deckschicht vorgesehen.“</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr lehnt dies aus obengenannten Gründen der Inklusion ab. Auch bei einer Ausführung des Weges als ggf. vollständige Versiegelung wird das Regenwasser in den wegebegleitenden Grünflächen zur Versickerung gebracht und damit der Vegetation zu Nutzen bleiben. Damit sollte zu der Ausführung der Wege keine Festsetzung erfolgen.</p>	<p>Hinsichtlich der Oberflächenbeschaffenheit von Wegeflächen werden wassergebundene Wegedecken festgesetzt. Die bauliche Umsetzung und Unterhaltung erfolgt durch die Hansestadt Lübeck. Wassergebundene Wegedecken sind insbesondere in öffentlichen Grünanlagen bundesweiter Standard. Mit der Festsetzung wird zum einen dem Belang Rechnung getragen, dass die Wege im Sinne der Stärkung/Erhaltung des naturnahen Wasserhaushaltes eine Versickerung von anfallenden Oberflächenwasser zulassen und zum anderen eine passende gestalterische Einbindung in die Grünanlage gewährleistet wird. Ausgenommen ist der Abschnitt nördlich des bestehenden Schulgrundstückes, hier können Steine gepflastert bzw. mit breiten Fugen verlegt werden.</p> <p>Eine Sanierung wassergebundener Wegedecken nach Frost-, Tau- sowie Regenperioden ist bei Ausführung in guter Qualität (insb. Unterbau und Deckschicht) nicht erforderlich. Im Übrigen sind wassergebundene Wegedecken bei qualitätsvoller Ausfüh-</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>rung gut mit Fahrrädern, Rollstühlen u. Ä. nutzbar.</p>	
<p>13.25 <u>Ablehnung der Widmung des südlichen Gehölzstreifens als öffentlich; Forderung, den südlichen Gehölzstreifen dem Schulgrundstück zuzuordnen</u></p> <p>In beiden Varianten der Vorentwürfe ist der Gehölzstreifen südlich der Feuerwehrezufahrt als „öffentlich“ beschriftet.</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr, Abt. Grün und Friedhöfe, lehnt diese Fläche als öffentliche Grünfläche ab und fordert diese Fläche zum Grundstück der Schule zuzuschlagen. Denn diese Fläche wird an der langen Seite von der Feuerwehrezufahrt der Schule begrenzt. Die Pflege wird also durch die Befahrbarkeit der Feuerwehrezufahrt bestimmt.</p> <p>Deswegen soll sie auch zu diesem Schulgrundstück und damit zu dessen Unterhaltszuständigkeit gehören. Außerdem ist die Fläche sehr schmal. Sie hat also keinen Wert als Grünanlage für die Öffentlichkeit, weder als Erholungs- noch als Spielraum.</p>	<p>Der südliche Gehölzstreifen wird, ebenso wie die Feuerwehrezufahrt, dem Kitagrundstück zugeordnet werden.</p>	<p>(Teil)Berücksichtigung</p>
<p>13.26 <u>Redaktioneller Hinweis</u></p> <p>In der Begründung steht unter 2.4 Bisheriges Planungsrecht: „Der Bebauungsplan [05.31.00] setzt für den Bereich des Plangebiets eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule fest.“</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr stellt fest, dass gemäß Geportal der HL, aufgerufen am 03.05.2022, in diesem Bebauungsplan die Fläche als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt wurde. Und im damaligen Textteil sind dazu auch keine anderslautenden Erläuterungen gefunden worden.</p>	<p>Die Aussage in der Begründung zielt räumlich ausschließlich auf den Bereich der geplanten Wegeföhrung nördlich des Schulgebäudes ab, der durch den Bebauungsplan 05.31.00 überplant ist. Der restliche Bereich des Plangebiets, also die Grünfläche, wurde durch den Bebauungsplan 05.31.03 überplant.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 14 Polizeidirektion Lübeck - Sachgebiet 1.3 - Verkehrssicherheit (Schreiben vom 05.04.2022)		
<p>14.1 <u>Hinweis, dass die Kita über die Schwartauer Allee erschlossen werden sollte</u></p> <p>Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen gegen die Bebauungsplanung Wilhelmshöhe keine Bedenken/Einwände.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass der Zugang zur (erweiterten) Schule weiterhin über die Schwartauer Allee erfolgt. Von hier aus sollte auch der Zugang zum Kindergarten angelegt werden, um keinen Hol- und Bringverkehr über den Marie-Juchacz-Weg oder die Hochstraße abwickeln zu müssen.</p>	<p>Der Zugang zur (erweiterten) Schule erfolgt weiterhin über die Schwartauer Allee (Ausnahme Feuerwehrezufahrt). Die Kita wird hingegen über den Marie-Juchacz-Weg erschlossen.</p> <p>Eine Erschließung ausschließlich über den „Marie-Juchacz-Weg“ funktioniert hinsichtlich der reinen Leistungsfähigkeiten.</p> <p>Die Gesamtverkehrsbelastung wird unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen, der bestehenden Nutzungen und der noch potenziell möglichen Nutzungen (vgl. B-Plan 05.31.04) mit weniger als 400 Fahrten am Tag sehr gering sein.</p> <p>Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass über die Bebauungspläne 05.31.03 und 05.31.04 für den gesamten Marie-Juchacz-Weg ein verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt ist. Dieser Planfestsetzung wird im nördlichen Bereich des Marie-Juchacz-Weges mit Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs mit Zeichen 325.1 vollumfänglich Rechnung getragen, nicht jedoch im südlichen Bereich, der an die Elisenstraße anschließt. Mit Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs für den gesamten Marie-Juchacz-Weg kann im Bedarfsfall die Sicherheit im Straßenraum weiter erhöht werden.</p>	Keine Berücksichtigung
Nr. 15 Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein – Landeseisenbahnverwaltung (Schreiben vom 06.04.2022)		
<p>15.1 <u>Hinweis, dass Forderungen der Grundstückseigentümer:innen und -nutzer:innen im Hinblick auf die Beseitigung von Beeinträchtigungen durch die naheliegende Eisenbahninfrastruktur nicht möglich sind</u></p> <p>Das Plangebiet befindet sich in ca. 160 – 180 m Entfernung zu der öffentlichen Eisenbahninfrastruktur Vorbahnhof Vorwerk des nichtbundeseigenen Eisenbahninfrastrukturunternehmens Lübeck Port Authority (LPA). Daher werden Belange des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein als zuständiger Eisenbahnaufsichts- und genehmigungsbehörde berührt.</p>	<p>Bezogen auf den Schienenverkehrslärm besteht gemäß Umgebungslärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes in Bezugnahme auf den Tag-Abend-Nacht-Lärmindex eine Lärmbelastung von unter 55 dB(A) und nachts unter 45 dB(A). (Stand: Juni 2023).</p> <p>Aus den genannten Werten lässt sich ableiten, dass aufgrund des einwirkenden Lärms – bezogen auf das Schutzgut Mensch – mit keiner allgemeinen Lärmbelastung sowie keiner Beeinträchtigung des Schlafes zu rechnen ist. In einem hilfsweise durchgeführten Abgleich der Lärmeinwirkungen mit der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' zeigt sich, dass die schalltechni-</p>	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Im Ergebnis meiner Einsichtnahme erhebe ich aus eisenbahntechnischer Sicht gegen die o. g. Bauleitplanung in der mir vorgelegten Form keine Bedenken, sofern folgender Aspekt Berücksichtigung findet:</p> <ul style="list-style-type: none"> Forderungen der Grundstückseigentümer und -nutzer hinsichtlich der Beeinträchtigungen der Liegenschaften durch die bestehende Eisenbahnanlage und den Eisenbahnbetrieb (z. B. Lärmsanierungen, Maßnahmen zur Minimierung von Geruchs- und Staubemissionen etc.) sind, auch durch die Rechtsnachfolger der o. g. Personen nicht möglich und damit auszuschließen. <p>Es sind bei mir aktuell keine Planungen der Lübeck Port Authority hinsichtlich Bau- und Veränderungsmaßnahmen an der genannten Eisenbahninfrastruktur bekannt.</p>	<p>schen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.</p> <p>Von einer Einstellung etwaiger Forderungen (z. B. aufgrund von Geruchs- und Staubemissionen) durch die neuen Grundstückseigentümer: innen oder –nutzer:innen ist aufgrund der Distanz des Plangebiets zur Schienenanlage und der Tatsache, dass zwischen Neubebauung und Schienenanlage weitere Wohnbebauung (abschirmend) verortet ist, nicht auszugehen.</p>	
<p>15.2 <u>Hinweis zur Beteiligung der DB Netz AG</u></p> <p>Zwischen dem Plangebiet und der Eisenbahninfrastruktur der Lübeck Port Authority befindet sich des Weiteren mit der zweigleisigen Strecke in Richtung Bad Schwartau und Lübeck-Travemünde eine bundeseigene Eisenbahninfrastruktur der DB Netz AG. Zuständige Eisenbahnaufsichts- und genehmigungsbehörde ist hier das Eisenbahn-Bundesamt. Daher bitte ich Sie, sofern noch nicht erfolgt, auch das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hamburg/Schwerin, an dem Bauleitplanverfahren zu beteiligen.</p>	<p>Eine Einbindung des Eisenbahn-Bundesamtes - Außenstelle Hamburg/Schwerin ist erfolgt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Nr. 16 Stadtverkehr Lübeck GmbH – Verkehrsplanung (Schreiben vom 07.04.2022)</p>		
<p>16.1 <u>Hinweis, dass die Bushaltstelle Georg-Kerschensteiner-Straße in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegt</u></p> <p>In ca. 250m Entfernung befindet sich die Haltestelle „Georg-Kerschensteiner-Straße“, die von den Linien 3, 8 und 10 bedient werden.</p>	<p>Die Begründung wird um den Hinweis zzgl. der aktuellen Taktzeiten ergänzt.</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>16.2 <u>Hinweis hinsichtlich einer fehlenden LSA an der Schwartauer Allee</u></p> <p>Die nächste LSA ist ca. 100m entfernt, es fehlt eine LSA direkt am Ausgang des Weges.</p>	<p>Die Anregung hat keine B-Planrelevanz. Es wird jedoch eingeschätzt, dass von einer Lichtsignalanlage (LSA) abgesehen werden kann. Die nächste LSA befindet sich in ca. 100 m Entfernung. Zudem ist in Verlängerung bzw. direkt gegenüberliegend des geplanten Wegeausganges kein weiterer Weg, unabhängig der Schwartauer Allee, vorhanden, sodass sich eine „zwingende“ Querung der Schwartauer Allee an dieser Stelle auch nicht aufdrängt.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>
<p>Nr. 17 Eisenbahn-Bundesamt (Schreiben vom 08.04.2022)</p>		
<p>17.1 <u>Hinweis zum laufenden Planrechtsverfahren</u></p> <p>Das im Betreff bezeichnete Plangebiet liegt an nahe der Eisenbahnstrecke Nr. 1100 Lübeck - Puttgarden. Infrastrukturbetreiberin für diese Strecke ist die DB Netz AG, eine Eisenbahn des Bundes. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes sind insoweit berührt.</p> <p>1. Beim Eisenbahn-Bundesamt ist ein Planrechtsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) anhängig, welches ein Teil des Großprojekts Schienenanbindung feste Fehmarnbelt-Querung ist und Auswirkungen auf die Bauleitplanung haben könnte: EBAGz. 571ppa/009-2020#001, Ausbaustrecke/Neubaustrecke Hamburg – Lübeck – Puttgarden im Planfeststellungsabschnitt Lübeck. Aus planrechtlicher Sicht bestehen zwar keine Bedenken. Ich empfehle jedoch, sich mit der DB-Website https://www.anbindung-fbg.de oder telefonisch unter 040/3918-4303 über mögliche Planänderungen und künftige Baumaßnahmen auf dem Laufenden zu halten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>17.2 <u>Immissionen sind zu dulden</u></p> <p>Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschütterungen zählen, sind zu dulden.</p>	<p>Bezogen auf den Schienenverkehrslärm besteht gemäß Umgebungslärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes in Bezugnahme auf den Tag-Abend-Nacht-Lärmindex eine Lärmbelastung von unter 55 dB(A) und nachts unter 45 dB(A). (Stand: Juni 2023).</p> <p>Aus den genannten Werten lässt sich ableiten, dass aufgrund des</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>einwirkenden Lärms – bezogen auf das Schutzgut Mensch – mit keiner allgemeinen Lärmbelästigung sowie keiner Beeinträchtigung des Schlafes zu rechnen ist. In einem hilfsweise durchgeführten Abgleich der Lärmeinwirkungen mit der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' zeigt sich, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.</p> <p>Von etwaigen Immissionen (z. B. Geruch, Staub oder Erschütterung), die erhebliche Auswirkungen haben, ist aufgrund der Distanz des Plangebiets zur Schienenanlage und der Tatsache, dass zwischen Neubebauung und Schienenanlage weitere Wohnbebauung (abschirmend) verortet ist, nicht auszugehen.</p>	
<p>17.3 <u>Hinweis zur Beteiligung der DB AG</u> Soweit noch nicht geschehen empfehle ich, die DB AG (koordinierende Stelle: DB Immobilien, Region Nord, Hammerbrookstr. 44, 20097 Hamburg) in das Verfahren einzubinden und zu einer Stellungnahme Gelegenheit zugeben: db.dbimm.nl.hmb.postfach@deutschebahn.com</p>	<p>Eine Einbindung der DB AG ist erfolgt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Nr. 18 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume SH – Untere Forstbehörde (Schreiben vom 11.04.2022)</p>		
<p>18.1 <u>Grün- und Freiflächen sind zu pflegen und zu unterhalten, damit ein waldfreier Flächenstatus fortwährend und langfristig gewährleistet werden kann</u> Waldflächen gemäß § 2 LWaldG sind von der Planung nicht betroffen. Bei den einzelnen bzw. gruppenweise bestockten, schmal ausgebildeten, randlichen Gehölzstreifen handelt es sich aufgrund der Kleinflächigkeit sowie der isolierten Lage innerhalb eines bebauten Gebiets nicht um Wald im Sinne des Gesetzes. Ich weise darauf hin, dass diese ausgewiesenen, künftigen Grün- und Parkflächen (inklusive der anteiligen „Gehölzstreifen“) einer kontinuierlichen Pflege und Unterhaltung unterliegen, damit ein waldfreier Flächenstatus fortwährend und langfristig weiterhin gewährleistet werden kann.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Betriebsphase berücksichtigt.</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Unter der Voraussetzung der Beachtung des vorbezeichneten Hinweises bestehen aus forstbehördlicher Sicht gegen den Vorwurf des Bebauungsplanes 05.49.00 keine Bedenken.</p>		
<p>Nr. 19 Deutsche Bahn AG (Schreiben vom 25.04.2022)</p>		
<p>19.1 <u>Sicherheit und Betrieb des Eisenbahnverkehrs darf nicht gestört werden</u></p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 05.49.00 - Marie-Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.</p> <p>Durch das Verfahren darf die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p>	<p>Ein direkter Eingriff in die Sicherheit und den Betrieb des Eisenbahnverkehrs ist aufgrund des Abstandes der Bebauung zu den Schienenanlagen nicht zu erwarten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>19.2 <u>Hinweis zum Projekt Schienenanbindung der Festen Fehmarnbeltquerung und dass mögliche Immissionen entschädigungslos hinzunehmen sind</u></p> <p>Hinsichtlich des Verfahrens verweisen wir auf das Projekt Schienenanbindung der Festen Fehmarnbeltquerung (FBQ). Die Umsetzung ist voraussichtlich zwischen 2025 und 2029 geplant: Westlich der Strecke sind bis zu 6 m hohe Lärmschutzwände unmittelbar neben den Gleisen geplant. Zum Schutz der nebenliegenden Wohnbebauung vor Erschütterungen sind teilweise sogenannte besohlte Schwellen vorgesehen. Diese Maßnahmen dienen der Reduktion der Schall- und Erschütterungsimmissionen aus dem künftigen Schienenverkehr. Zur Definition der Schutzmaßnahmen wurde bereits berücksichtigt, dass sich der Zugverkehr auf diesem Streckenabschnitt im Zuge des Projektes Schienenanbindung FBQ erhöhen wird.</p> <p>Geplant und gutachterlich hinterlegt sind im Prognosejahr 2030 folgende Verkehre:</p>	<p>Bezogen auf den Schienenverkehrslärm besteht gemäß Umgebungslärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes in Bezugnahme auf den Tag-Abend-Nacht-Lärmindex eine Lärmbelastung von unter 55 dB(A) und nachts unter 45 dB(A). (Stand: Juni 2023).</p> <p>Aus den genannten Werten lässt sich ableiten, dass aufgrund des einwirkenden Lärms – bezogen auf das Schutzgut Mensch – mit keiner allgemeinen Lärmbelastung sowie keiner Beeinträchtigung des Schlafes zu rechnen ist. In einem hilfsweise durchgeführten Abgleich der Lärmeinwirkungen mit der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' zeigt sich, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.</p> <p>Von etwaigen Immissionen (z. B. Geruch, Staub oder Erschütterung), die erhebliche Auswirkungen haben, ist aufgrund der Distanz des Plangebiets zur Schienenanlage und der Tatsache, dass zwischen Neubebauung und Schienenanlage weitere Wohnbebauung (abschirmend) verortet ist, nicht auszugehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<ul style="list-style-type: none"> - Güterzüge: 101 Züge täglich (Summe beider Richtungen) - Nahverkehrszüge: 239 Züge täglich (Summe beider Richtungen) - Fernverkehrszüge: 20 Züge täglich (Summe beider Richtungen) <p>Die angegebenen Zahlen berücksichtigen alle Züge also jene die Richtung Kiel fahren, jene die Richtung Neustadt i.H./Fehmarn/Dänemark fahren und jene die Richtung Hafen/Lübeck-Travemünde fahren bzw. von dort kommen.</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. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von dem Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen, dem gewöhnlichen Bahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.</p>	<p>Zudem greifen ergänzend in der Stellungnahme genannte Schallschutzmaßnahmen im Zuge der Umsetzung der Festen Fehmarnbeltquerung (z. B. 6 m hohe Lärmschutzwand an der Schiene).</p>	
<p>19.3 <u>Bitte um weitere Beteiligung</u></p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und um Zusage der Abwägung bzw. Satzung zu gegebener Zeit. Richten Sie bitte zukünftige Anfragen nach Möglichkeit an unser Funktionspostfach: DB.DBImm.NL.HMB.Postfach@deutschebahn.com.</p>	<p>Der Bitte wird nachgekommen.</p>	<p>Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 20 Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 02.05.2022)		
<p>20.1 <u>Verdacht auf Kampfmittel</u> in der o. a. Gemeinde/Stadt sind Kampfmittel nicht auszuschließen.</p> <p>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 <i>Landeskriminalamt Dezernat 33, Sachgebiet 331 Mühlenweg 166 24116 Kiel</i> 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>Auf Antrag vom 02.08.2021 wurde die Fläche durch den Kampfmittelräumdienst bereits luftbildtechnisch ausgewertet.</p> <p>Hiernach handelt es sich bei der Plangebietsfläche um keine Kampfmittelverdachtsfläche (Stand: Januar 2022). Somit besteht für die durchzuführenden Arbeiten aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes kein weiterer Handlungsbedarf. In der Begründung wird darauf verwiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p>
Nr. 21 Handwerkskammer Lübeck (Schreiben vom 03.05.2022)		
<p>21.1 <u>Hinweis zur Berücksichtigung der Belange der Handwerksbetriebe</u></p> <p>Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden, sofern die Belange der Handwerksbetriebe berücksichtigt werden.</p> <p>Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.</p>	<p>Handwerksbetriebe werden mit der Durchführung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

05.49.00 TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
Signaturen gemäß Planzeichenerverordnung 1990 (PlanzV 90), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GR zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)
0,25 zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
.. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

..OK GEB: max. zulässige Höhe baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhennull (NHN). 24,00 u. NHN Oberer Bezugspunkt; Oberkante Gebäude, vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.5

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o offene Bauweise
— Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
■ Fläche für den Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung:
☐ Kindertagesstätte
▲ Schule

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
▨ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung:
■ Verkehrsbenutzter Bereich

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
■ Öffentliche Grünfläche, mit der Zweckbestimmung:
☐ Spielplatz
■ Notwassersammelfläche, siehe Planscheinrieb

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB)
■ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

SONSTIGE PLANZEICHEN
■ Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
St Stellplätze
— Mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
●—● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Zweckbestimmungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Ziffer 9 BauGB)
⌋ Bemaßung von Festsetzungen in Metern

Darstellung ohne Normcharakter
.. 16,98 Oberkante Gelände über Normalhöhennull (NHN)

Planunterlage
— Flurstücksgrenze
.. Flurstücksnummer

ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN
● Erhaltung von Einzelbäumen
● Pflanzung von Einzelbäumen

ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN
● Erhaltung von Einzelbäumen
● Pflanzung von Einzelbäumen

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 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)

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet und den Flächen für den Gemeinbedarf darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Vordächern, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkonen um bis zu 10 % überschritten werden.
2.2 Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundflächenzahl von 0,25 durch Vordächer, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone sowie durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von insgesamt 0,5 überschritten werden.

3. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita“ darf die zulässige Grundfläche von 500 m² durch Vordächer, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone sowie durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 1.200 m² überschritten werden.

4. Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ darf die zulässige Grundfläche von 350 m² durch Vordächer, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone sowie durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 700 m² überschritten werden.

5. Zur Ermittlung der maximal zulässigen Höhe von baulichen Anlagen wird als oberer Bezugspunkt die Oberkante Gebäude (OK Geb.) festgesetzt. Die Oberkante Gebäude wird bei einem Satteldach durch den First (hier: Schnittkante der gegenüberliegenden Dachflächen), bei einem Flachdach durch die Oberkante der Attika des obersten Geschosses und bei einem Pultdach durch den First (hier: Schnittkante zwischen der Außenfläche des am höchsten aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut) definiert.

6. Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden (Oberkante Gebäude) darf durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten um maximal 1,50 m auf bis zu 15 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses überschritten werden. Für solare Energiegewinnungsanlagen darf die maximal zulässige Höhe von Gebäuden um maximal 1,50 m auf bis zu 100 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses überschritten werden.

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

Im allgemeinen Wohngebiet dürfen die festgesetzten Baugrenzen unter Beachtung der festgesetzten GRZ durch Vordächer, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone in einer Tiefe bis zu 3 m, gegenüber ab der Baugrenze, überschritten werden. Die Überschreitung der Baugrenzen darf dabei nicht zulasten des festgesetzten Pflanzgebotes gemäß Festsetzung Nr. 5.3 fallen.

8. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet und den Flächen für den Gemeinbedarf sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Höhe von max. 2,5 m nicht überschreiten.
4.2 Zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu festgesetzten Geh-, Fahr- und Leistungsrechten müssen Nebenanlagen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.
4.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind offene Stellplätze und Carports nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig. Garagen sind unzulässig.

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

5.1 Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „verkehrsbenutzter Bereich“ ist ein standortgerechter Laubbau (Standort, siehe Planzeichnung) gemäß folgender Anzuchoformen und Mindestqualitäten – Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, dreimal verschult, mit Ballen – in einer offenen mindestens 16 m² umfassenden Baumscheibe mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 24 m³ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie fachgerecht zu pflegen. Die Baumscheibe ist mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Bei Abgängigkeit ist der Baum innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.
5.2 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind mindestens acht standortgerechte Laubbäume/Obstbäume gemäß folgender Anzuchoformen und Mindestqualitäten – Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, dreimal verschult, mit Ballen – zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang innerhalb von einem Jahr gleichwertig zu ersetzen.

10. Die Baugrundstücke sind an den äußeren Grenzen, die an öffentliche Grün- oder Verkehrsflächen angrenzen, mit 0,8 m bis 1,5 m hohen Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste A einzufrieden. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sowie bei Abgang innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

11. Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als fünf Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene fünf Stellplätze ein standortgerechter Laubbau gemäß folgender Anzuchoformen und Mindestqualitäten – Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, dreimal verschult, mit Ballen – in einer offenen mindestens 12 m² umfassenden Baumscheibe mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 18 m³ im Bereich der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie fachgerecht zu pflegen. Ausnahmeweise darf die Baumscheibe bis auf eine Flächengröße von 10 m² und das Substratvolumen bis auf ein Volumen von 15 m³ reduziert werden. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.

12. Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind an drei Außenseiten durch mind. 1,0 m hohe Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste A einzufrieden. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sowie bei Abgang innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

13. Standflächen von Abfallbehältern, die nicht in Gebäuden oder Nebenanlagen integriert sind, sind ab einer Grundfläche von 2 m² an drei Außenseiten durch mind. 1,0 m hohe Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste A einzufrieden. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sowie bei Abgang innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

14. Im allgemeinen Wohngebiet und den Flächen für den Gemeinbedarf sind mindestens

80 % der Dachflächen der Hauptanlagen mit einem mindestens 12 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (für sonnenexponierte Dachflächen: ca. 3/4 Kräuterteil, 1/4 Gräseranteil; für halbschattige Dachflächen: ca. 2/3 Kräuterteil, 1/3 Gräseranteil) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

5.8 Die Dachflächen von Nebengebäuden, Nebenanlagen und Carports sind mit einem mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (für sonnenexponierte Dachflächen: ca. 3/4 Kräuterteil, 1/4 Gräseranteil; für halbschattige Dachflächen: ca. 2/3 Kräuterteil, 1/3 Gräseranteil) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

5.9 Der in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang ist der Baum innerhalb von einem Jahr gleichwertig zu ersetzen.

5.10 Innerhalb der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abhängigkeit von Gehölzen innerhalb der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die Gehölze innerhalb eines Jahres gleichwertig entsprechend ihres Gehölztyps (Baum oder Strauch) zu ersetzen.

15. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Dachflächen der Hauptanlagen zu mindestens 60 % mit Photovoltaik- und/oder Solarthermiemodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Die Pflicht zur Dachbegrünung gemäß Festsetzung Nr. 5.7 bleibt unberührt.

16. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zugunsten der Schule, der Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

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

8.1 Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA), der Flächen für den Gemeinbedarf sowie innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsbenutzter Bereich“ und der öffentlichen Grünfläche „Spielplatz/Notwassersammelfläche“ ist das durch Versiegelung und Überbauung dem örtlichen Wasserkreislauf entnommene Niederschlagswasser unter Berücksichtigung eines mind. 30-jährlichen Regeneignisses durch Kies-Rohrgrößen oder andere geeignete Maßnahmen am Ort des Anfalls zurückzuführen und in den Wasserkreislauf zurückzuführen (Versickerung, Evapotranspiration).

18. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz/Notwassersammelfläche“ ist die Grünfläche in Abgrenzung zu den festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf, der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, des allgemeinen Wohngebietes sowie der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern mit einer sehr flachen Neigung um bis zu 0,15 m gegenüber genannten Flächen zu vertiefen.

19. Im allgemeinen Wohngebiet und den Flächen für den Gemeinbedarf sind Wegeflächen sowie offene Stellplatzanlagen im Sinne des § 12 BauNVO im luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Sickersteine, wassergebundene Decke, Schotterrassen oder Rasenpflaster mit einer Fuge von mind. 1,5 cm, Fugenanteil mind. 10 %) herzustellen.

20. Wegeflächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind im luft- und wasserdurchlässigen Aufbau als wassergebundene Decke herzustellen. Ausnahmeweise darf die Wegefläche im direkten Anschluss an die Schwartauer Allee auf einer Länge von 35 m mit Schotterrassen oder Rasenpflaster mit einer Fuge von mind. 1,5 cm, Fugenanteil mind. 10 %, hergestellt werden.

21. Im allgemeinen Wohngebiet sind als Ausgleich für den Verlust von Nistplätzen vier Ersatzquartiere (Vogelkästen) für höhlenbrütende und nischenbrütende Vogelarten an dem Neubau anzubringen oder als Niststeine zu integrieren. Da es sich um ungefährdete Arten handelt, ist ein zeitlicher Verzög einnehmbar und die Kästen können erst nach Fertigstellung der Gebäude angebracht werden. Folgende Verteilung ist umzusetzen:

- zwei Nistkästen für Höhlenbrüter (Meisen)
- zwei Nistkästen für Nischenbrüter (Halbhöhlen)

22. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita“ sind als Ausgleich für den Verlust von Nistplätzen drei Ersatzquartiere (Vogelkästen) für höhlenbrütende und nischenbrütende Vogelarten an dem Neubau anzubringen oder als Niststeine zu integrieren. Da es sich um ungefährdete Arten handelt, ist ein zeitlicher Verzög einnehmbar und die Kästen können erst nach Fertigstellung der Gebäude angebracht werden. Folgende Verteilung ist umzusetzen:

- zwei Nistkästen für Höhlenbrüter (Meisen)
- ein Nistkasten für Nischenbrüter (Halbhöhlen)

23. Ersetzen der Bebauungspläne 00.31.00 und 05.31.03

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) des Bebauungsplanes 05.31.00 – Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe und des Bebauungsplanes 05.31.03 – Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe – außer Kraft.

24. HINWEISE

A Entwässerung am Ort des Anfalls (zur textlichen Festsetzung Nr. 8.1)
Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan wurde ein wasserwirtschaftlicher Begleitplan erarbeitet. In diesem werden differenziert nach den jeweiligen Baugrundstücken sowie der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der öffentlichen Grünfläche konkrete Maßnahmen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8.1 benannt sowie dimensioniert (hier: Kies-Röhrgröße, siehe Anhang 4 zur Begründung). Der wasserwirtschaftliche Begleitplan kann ferner beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 12 in 23552 Lübeck, stadplanung@luebeck.de auf Nachfrage eingesehen bzw. per E-Mail angefragt werden.

25. Einleitung in Notwassersammelfläche

Bei Überlastung der entwässerungstechnischen Anlagen auf den privaten Baugrundstücken (Allgemeines Wohngebiet, Flächen für den Gemeinbedarf) sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist das überschüssige Niederschlagswasser im Hinblick auf den Hochwasserschutz in die öffentliche Grünfläche zu leiten. Bei der Modellierung der Grundstücke sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind entsprechende Notwasserwege Richtung festgesetzter öffentlicher Grünfläche zu berücksichtigen (siehe Anhang 4 zur Begründung).

26. Einsichtnahme in Vorschriften

Die der Satzung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) stehen in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann (Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 12 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.

27. Fassadegestaltung

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind die Außenwandflächen der Hauptanlagen mit rot- bis braunem Sicht-/Verblendmauerwerk oder in Holz auszuführen. Davon abweichend sind andere Materialien zulässig, sofern sie sich auf die untergeordneten Bauteile beschränken und insgesamt nicht mehr

als 10 % der Fassade der jeweiligen Gebäudeseite in Anspruch nehmen. Putzfassaden sind unzulässig.

28. Dachgestaltung

11.1 Im allgemeinen Wohngebiet und den Flächen für den Gemeinbedarf sind die Dächer der Hauptanlagen jeweils als Flachdächer oder als fach geneigte Dächer (Pultdach, symmetrisches Satteldach) mit einer Dachneigung von nicht mehr als 15 Grad auszuführen und gemäß textlicher Festsetzung 5.7 zu begrünen.
11.2 Im allgemeinen Wohngebiet und den Flächen für den Gemeinbedarf sind die Dächer der Nebenanlagen und Carports jeweils als Flachdächer oder als fach geneigte Dächer (Pultdach, symmetrisches Satteldach) mit einer Dachneigung von nicht mehr als 15 Grad auszuführen und gemäß textlicher Festsetzung 5.8 zu begrünen.

29. Werbeanlagen

12.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an den straßenseitigen Außenwänden zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Größe der Werbeanlagen respektive -tafeln darf jeweils 1,0 m² nicht überschreiten.
12.2 Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

30. Abstellanlagen für Fahrräder

13.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 30 m² Wohnfläche eine Abstellanlage für Fahrräder nachzuweisen. Davon sind 20 % zugänglich für Besucher:innen zu errichten.
13.2 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita“ ist je 15 Kinder eine Abstellanlage für Fahrräder nachzuweisen.
13.3 Folgende Qualitäten sind bei der Errichtung der Abstellanlagen für Fahrräder einzuhalten:

- a. Notwendige Abstellanlagen sind so herzustellen, dass sie gut zugänglich, ausreichend beleuchtet und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenmäßig, über ausreichend große Aufzüge oder alternativ über Rampen mit ausreichender Breite verkehrssicher mit dem Fahrrad erreichbar sind.
- b. Notwendige Abstellanlagen müssen eine Anschlussmöglichkeit für den Fahrradrahmen haben und dem Fahrrad einen sicheren Stand ermöglichen. In Gebäuden sind auch andere gesicherte Einstellmöglichkeiten realisierbar.
- c. Jede zehnte Abstellanlage muss den Anforderungen von Sonderfahrrädern (z.B. Fahrräder mit Anhängern, Lastenfahrräder) genügen.
- d. Ab zehn notwendigen Abstellanlagen außerhalb von Gebäuden sind diese zu überdecken. Die Überdeckung ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.8 zu begründen.
- e. Darüber hinaus folgende Mindestanforderungen an Abstellanlagen definiert:
 - Anheben des gesamten Fahrrads darf nicht notwendig sein
 - Die Abstellanlage darf keine Stolpergefahr darstellen und muss eine Mindesthöhe von > 50 cm aufweisen
 - Die Abstellanlage muss gegen Schäden durch Sitzen, Schwingen, Drücken, Verbiegen und Schieben beständig sein

31. Einfriedungen

An den straßenseitigen und sonstigen Grundstücksgrenzen, an denen gemäß Festsetzung Nr. 5.3 Hecken zu pflanzen sind, sind zusätzliche bauliche Einfriedungen nur in Form von durchsehbaren Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Die Einfriedungen sind grundstücksspezifisch anzurorden. Betreffend die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist abweichend von Satz 1 eine Höhe der Einfriedungen bis 1,60 m zulässig.

32. Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 84 Abs. 1 LBO SH handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

33. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

16. Ersetzen der Bebauungspläne 00.31.00 und 05.31.03
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) des Bebauungsplanes 05.31.00 – Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe und des Bebauungsplanes 05.31.03 – Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe – außer Kraft.

34. HINWEISE

A Entwässerung am Ort des Anfalls (zur textlichen Festsetzung Nr. 8.1)
Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan wurde ein wasserwirtschaftlicher Begleitplan erarbeitet. In diesem werden differenziert nach den jeweiligen Baugrundstücken sowie der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der öffentlichen Grünfläche konkrete Maßnahmen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8.1 benannt sowie dimensioniert (hier: Kies-Röhrgröße, siehe Anhang 4 zur Begründung). Der wasserwirtschaftliche Begleitplan kann ferner beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 12 in 23552 Lübeck, stadplanung@luebeck.de auf Nachfrage eingesehen bzw. per E-Mail angefragt werden.

35. Einleitung in Notwassersammelfläche

Bei Überlastung der entwässerungstechnischen Anlagen auf den privaten Baugrundstücken (Allgemeines Wohngebiet, Flächen für den Gemeinbedarf) sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist das überschüssige Niederschlagswasser im Hinblick auf den Hochwasserschutz in die öffentliche Grünfläche zu leiten. Bei der Modellierung der Grundstücke sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind entsprechende Notwasserwege Richtung festgesetzter öffentlicher Grünfläche zu berücksichtigen (siehe Anhang 4 zur Begründung).

36. Einsichtnahme in Vorschriften

Die der Satzung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) stehen in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann (Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 12 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.

D Kampfmittelräumdienst

Gemäß Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein handelt es sich bei der Plangebietfläche um keine Kampfmittelverdrächtfläche (Stand: 01.01.2022). Somit besteht für die durchzuführenden Arbeiten aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes kein weiterer Handlungsbedarf. Die Gültigkeit der Auskunft ist auf einen Zeitraum von fünf Jahren, bis zum 01.01.2027, befristet. Nach Fristablauf ist bei Bauplanungen zur Errichtung einer baulichen Anlage oder erdengreifenden Maßnahmen eine erneute Auskunftseinholung zur Kampfmittelbelastung erforderlich.

E Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

Aufgrund älterer archäologischer Funde/Untersuchungen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit archäologischen Kulturdenkmälern aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit, dem Mittelalter und der Neuzeit zu rechnen. Daher sind bauleitend ggf. archäologische Untersuchungen vorzusehen. Mitarbeiter:innen der Abteilung Archäologie ist ggf. Zutritt für Fundbergungen und Dokumentationen zu gewähren. Der Bereich Archäologie ist möglichst rechtzeitig, spätestens jedoch 14 Tage vorher, über den Beginn der Erdarbeiten unter Angabe der ausführenden Baufirma mit Kontaktdaten des Bauleiters zu informieren. Funde und Befunde sind gem. § 15 Denkmalpflegegesetz S-H unverzüglich der Oberen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Befunde können sein: Steinbefunde aus Natur- und Kunststeinen, Holzkonstruktionen, Erderverfälschungen und Gruben. Der Inhalt dieser Stellungnahme ist auch der ausführenden Baufirma mitzuteilen.

Mitteilungen sind schriftlich oder telefonisch an die Abteilung Archäologie, Meesenring 8, 23566 Lübeck, Tel.: (0451) 122-7155, e-mail: archaeologie@luebeck.de, zu richten.

F Vermeidungsmaßnahme Artenschutz

Maßnahmen zur Baufeldfreimachung (Gebölzrodung, Abräumung der Wiese und Ruderalflächen, Abtragung von Boden) dürfen nur außerhalb der Brutperiode, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar, stattfinden und die Errichtung von Neubauten muss rechtzeitig vor der Brutperiode einsetzen, also vor dem 01. März, damit sich Brutvögel innerhalb des definierten Wirkraums an die Störeinflüsse anpassen können.

Alternativ können die Abriss- oder Sanierungsarbeiten nach der Hauptbrutperiode (ab ca. 01. September), nach einem durch eine ökologische Bauleitung erbrachten Negativnachweis, beginnen.

ANLAGE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN NR. 5.3, 5.5, 5.6

Pflanzliste A: Laubholzhecken
Artenauswahl frei wachsende/geschnittene Hecken (verbindlich):

- Hainbuche Carpinus betulus
- Feldahorn Acer campestre
- Liguster Ligustrum vulgare
- Rotbuche Fagus sylvatica
- Weißdorn Crataegus monogyna
- Hundsrose (Friesenrose) Rosa canina

Anzuchoformen und Mindestqualitäten:
Heckenpflanzen, mind. 80/100 cm, zweimal verschult (2 x v.), Pflanzdicke: 4 Pflanzen / m²

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 03.08.2019. Die endgültige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 25.03.2022 erfolgt.
2. Die Befugnisse der Hansestadt Lübeck sind durch den Aufstellungsbeschluss des Bauausschusses vom 04.04.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgerufen.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB ist vom 28.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022 durchgeführt worden.
4. Der Baubeschluss hat am 28.03.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes 05.49.00 - Marie-Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die zugehörige Begründung sowie die Beschlüsse, zum Zwecke der Öffentlichkeitsbeteiligung bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom 04.04.2022 bis zum 19.04.2022 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich haben die Unterlagen öffentlich ausliegen. Die Begründung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 19.04.2022 in den Lübecker Nachrichten sowie auf der Internetseite der Hansestadt Lübeck onlineblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 19.04.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgerufen.

7. Es wird bezeugt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -abmessungen sowie Gebäude, mit Stand ..., in den Planunterlagen erhalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

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

9. Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ... als Satzung beschlossen und die Begründung (siehe vorherigen) Beschlusse beigefügt.

10. (Ausfertigung)
Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Satzung, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sitzverabschiedung von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ... öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertretung von Verleihen- und Formvorschriften von den Anlagen der Anlage einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erreichen dieser Ansprüche (§ 4 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rückwirkungen von § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am ... in Kraft getreten.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 9 Abs. 4 BauGB sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom ... die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 05.49.00 - Marie-Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

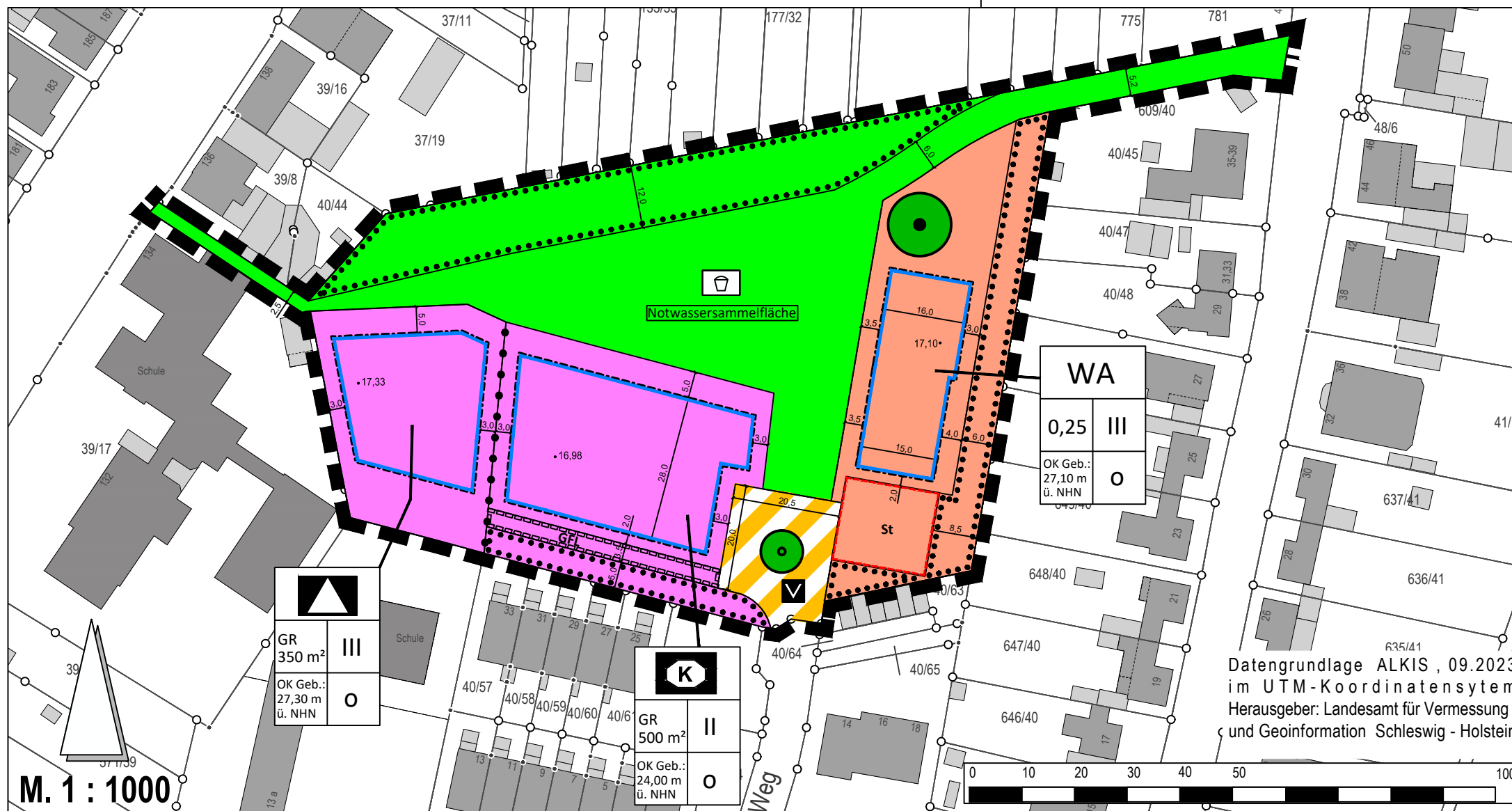
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung | Bauordnung
im Auftrag

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung | Bauordnung
im Auftrag

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung | Bauordnung
im Auftrag

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung | Bauordnung
im Auftrag

</



PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Pflanzung von Einzelbäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- St** Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- GFL** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Zweckbestimmungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Ziffer 9 BauGB)
- Bemaßung von Festsetzungen in Metern

M. 1 : 1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Signaturen gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GR** zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)
- 0,25** zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- z.B. III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
- z.B. OK GEB.: 24,00 ü. NHN** max. zulässige Höhe baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhennull (NHN), Oberer Bezugspunkt: Oberkante Gebäude, vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.5

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o** offene Bauweise
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung:
- Kindertagesstätte
- Schule

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung:
- Verkehrsberuhigter Bereich

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche, mit der Zweckbestimmung:
- Spielplatz
- Notwassersammelfläche, siehe Planeinschrieb

Darstellung ohne Normcharakter

z.B. • 16,98 Oberkante Gelände über Normalhöhennull (NHN)

Planunterlage

- Flurstücksgrenze
- z.B. ³⁵/₁₃₇ Flurstücksnummer

Anlage 3

Hansestadt Lübeck
 Bereich Stadtplanung und Bauordnung
B-Plan 05.49.00 - Marie-Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe)
 Planzeichnung mit Legende

**Bebauungsplan 05.49.00
- Marie-Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) -**

TEIL B - Text (Auszug aus dem Planoriginal)

**Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB / Stand: 09.04.2024**

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 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)

- 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet und den Flächen für den Gemeinbedarf darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Vordächern, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkonen um bis zu 10 % überschritten werden.
- 2.2 Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundflächenzahl von 0,25 durch Vordächer, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone sowie durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von insgesamt 0,5 überschritten werden.
- 2.3 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita“ darf die zulässige Grundfläche von 500 m² durch Vordächer, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone sowie durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 1.200 m² überschritten werden.
- 2.4 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ darf die zulässige Grundfläche von 350 m² durch Vordächer, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone sowie durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 700 m² überschritten werden.
- 2.5 Zur Ermittlung der maximal zulässigen Höhe von baulichen Anlagen wird als oberer Bezugspunkt die Oberkante Gebäude (OK Geb.) festgesetzt. Die Oberkante Gebäude wird bei einem Satteldach durch den First (hier: Schnittkante der gegenläufigen Dachflächen), bei einem Flachdach durch die Oberkante der Attika des obersten Geschosses und bei einem Pultdach durch den First (hier: Schnittkante zwischen der Außenfläche des am höchsten aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut) definiert.

- 2.6 Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden (Oberkante Gebäude) darf durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten um maximal 1,50 m auf bis zu 15 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses überschritten werden. Für solare Energiegewinnungsanlagen darf die maximal zulässige Höhe von Gebäuden um maximal 1,50 m auf bis zu 100 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses überschritten werden.

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

Im allgemeinen Wohngebiet dürfen die festgesetzten Baugrenzen unter Beachtung der festgesetzten GRZ durch Vordächer, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone in einer Tiefe bis zu 3 m, gemessen ab der Baugrenze, überschritten werden. Die Überschreitung der Baugrenzen darf dabei nicht zulasten des festgesetzten Pflanzgebotes gemäß Festsetzung Nr. 5.3 fallen.

4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Im allgemeinen Wohngebiet und den Flächen für den Gemeinbedarf sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Höhe von max. 2,5 m nicht überschreiten.
- 4.2 Zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu festgesetzten Geh-, Fahr- und Leistungsrechten müssen Nebenanlagen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.
- 4.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind offene Stellplätze und Carports nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig. Garagen sind unzulässig.

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

- 5.1 Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ ist ein standortgerechter Laubbaum (Standort, siehe Planzeichnung) gemäß folgender Anzuchtformen und Mindestqualitäten – Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, dreimal verschult, mit Ballen – in einer offenen mindestens 16 m² umfassenden Baumscheibe mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 24 m³ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie fachgerecht zu pflegen. Die Baumscheibe ist mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Bei Abgängigkeit ist der Baum innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.
- 5.2 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind mindestens acht standortgerechte Laubbäume/Obstbäume gemäß folgender Anzuchtformen und Mindestqualitäten – Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, dreimal verschult, mit Ballen – zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang innerhalb von einem Jahr gleichwertig zu ersetzen.
- 5.3 Die Baugrundstücke sind an den äußeren Grenzen, die an öffentliche Grün- oder Verkehrsflächen angrenzen, mit 0,8 m bis 1,5 m hohen Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste A einzufrieden. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sowie bei Abgang innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

- 5.4 Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als fünf Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene fünf Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum gemäß folgender Anzuchtformen und Mindestqualitäten – Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, dreimal verschult, mit Ballen – in einer offenen mindestens 12 m² umfassenden Baumscheibe mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 18 m³ im Bereich der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie fachgerecht zu pflegen. Ausnahmsweise darf die Baumscheibe bis auf eine Flächengröße von 10 m² und das Substratvolumen bis auf ein Volumen von 15 m³ reduziert werden. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.
- 5.5 Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind an drei Außenseiten durch mind. 1,0 m hohe Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste A einzufrieden. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sowie bei Abgang innerhalb eines Jahres zu ersetzen.
- 5.6 Standflächen von Abfallbehältern, die nicht in Gebäuden oder Nebenanlagen integriert sind, sind ab einer Grundfläche von 2 m² an drei Außenseiten durch mind. 1,0 m hohe Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste A einzufrieden. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sowie bei Abgang innerhalb eines Jahres zu ersetzen.
- 5.7 Im allgemeinen Wohngebiet und den Flächen für den Gemeinbedarf sind mindestens 80 % der Dachflächen der Hauptanlagen mit einem mindestens 12 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (für sonnenexponierte Dachflächen: ca. 3/4 Kräuteranteil, 1/4 Gräseranteil; für halbschattige Dachflächen: ca. 2/3 Kräuteranteil, 1/3 Gräseranteil) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- 5.8 Die Dachflächen von Nebengebäuden, Nebenanlagen und Carports sind mit einem mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (für sonnenexponierte Dachflächen: ca. 3/4 Kräuteranteil, 1/4 Gräseranteil; für halbschattige Dachflächen: ca. 2/3 Kräuteranteil, 1/3 Gräseranteil) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- 5.9 Der in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang ist der Baum innerhalb von einem Jahr gleichwertig zu ersetzen.
- 5.10 Innerhalb der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abhängigkeit von Gehölzen innerhalb der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die Gehölze innerhalb eines Jahres gleichwertig entsprechend ihres Gehölztyps (Baum oder Strauch) zu ersetzen.

6. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Dachflächen der Hauptanlagen zu mindestens 60 % mit Photovoltaik- und/oder Solarthermiemodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Die Pflicht zur Dachbegrünung gemäß Festsetzung Nr. 5.7 bleibt unberührt.

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

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zugunsten der Schule, der Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

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

- 8.1 Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA), der Flächen für den Gemeinbedarf sowie innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ und der öffentlichen Grünfläche „Spielplatz/Notwassersammelfläche“ ist das durch Versiegelung und Überbauung dem örtlichen Wasserkreislauf entnommene Niederschlagswasser unter Berücksichtigung eines mind. 30-jährlichen Regenereignisses durch Kies-Rohrrigolen oder andere geeignete Maßnahmen am Ort des Anfalls zurückzuhalten und in den Wasserkreislauf zurückzuführen (Versickerung, Evapotranspiration).
- 8.2 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz/Notwassersammelfläche“ ist die Grünfläche in Abgrenzung zu den festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf, der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, des allgemeinen Wohngebietes sowie der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern mit einer sehr flachen Neigung um bis zu 0,15 m gegenüber genannten Flächen zu vertiefen.
- 8.3 Im allgemeinen Wohngebiet und den Flächen für den Gemeinbedarf sind Wegeflächen sowie offene Stellplatzanlagen im Sinne des § 12 BauNVO im luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Sickersteine, wassergebundene Decke, Schotterrassen oder Rasenpflaster mit einer Fuge von mind. 1,5 cm, Fugenanteil mind. 10 %) herzustellen.
- 8.4 Wegeflächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind im luft- und wasserdurchlässigen Aufbau als wassergebundene Decke herzustellen. Ausnahmsweise darf die Wegefläche im direkten Anschluss an die Schwartauer Allee auf einer Länge von 35 m mit Schotterrassen oder Rasenpflaster mit einer Fuge von mind. 1,5 cm, Fugenanteil mind. 10 %, hergestellt werden.
- 8.5 Im allgemeinen Wohngebiet sind als Ausgleich für den Verlust von Nistplätzen vier Ersatzquartiere (Vogelkästen) für höhlenbrütende und nischenbrütende Vogelarten an dem Neubau anzubringen oder als Niststeine zu integrieren. Da es sich um ungefährdete

Arten handelt, ist ein zeitlicher Verzug hinnehmbar und die Kästen können erst nach Fertigstellung der Gebäude angebracht werden. Folgende Verteilung ist umzusetzen:

→ zwei Nistkästen für Höhlenbrüter (Meisen)

→ zwei Nistkästen für Nischenbrüter (Halbhöhlen)

8.6 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita“ sind als Ausgleich für den Verlust von Nistplätzen drei Ersatzquartiere (Vogelkästen) für höhlenbrütende und nischenbrütende Vogelarten an dem Neubau anzubringen oder als Niststeine zu integrieren. Da es sich um ungefährdete Arten handelt, ist ein zeitlicher Verzug hinnehmbar und die Kästen können erst nach Fertigstellung der Gebäude angebracht werden. Folgende Verteilung ist umzusetzen:

→ zwei Nistkästen für Höhlenbrüter (Meisen)

→ ein Nistkasten für Nischenbrüter (Halbhöhlen)

9. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in die Biotopstrukturen sowie den Artenschutz werden die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen dem Wohngebiet, den Flächen für den Gemeinbedarf sowie den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zugeordnet:

- a. Entwicklung einer Ausgleichsfläche in einer Größe von 3.667,50 m² zum Ausgleich des Eingriffes in die bestehenden Gehölzbiotope bzw. den Verlust nicht hergestellter Ausgleichsfläche. Diese Maßnahme wird mit der Ökopoolfläche „Grinau“ in Lübeck, Flurstück 47 der Flur 5 sowie Flurstück 79 der Flur 4, Gemarkung Niendorf-Moorgarten, nachgewiesen.
- b. Entwicklung von strukturreichen Gehölzstrukturen auf einer Fläche von 2.250 m² zum Ausgleich des Eingriffes in den Artenschutz. Diese Maßnahme wird mit der Ökopoolfläche „Grinau“ in Lübeck, Flurstück 47 der Flur 5 sowie Flurstück 79 der Flur 4, Gemarkung Niendorf-Moorgarten, nachgewiesen. Die Maßnahme kann mit der Maßnahme gemäß a) kombiniert werden.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBO SH i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

10. Fassadengestaltung

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind die Außenwandflächen der Hauptanlagen mit rot- bis rotbraunem Sicht-/Verblendmauerwerk oder in Holz auszuführen. Davon abweichend sind andere Materialien zulässig, sofern sie sich auf die untergeordneten Bauteile beschränken und insgesamt nicht mehr als 10 % der Fassade der jeweiligen Gebäudeseite in Anspruch nehmen. Putzfassaden sind unzulässig.

11. Dachgestaltung

- 11.1 Im allgemeinen Wohngebiet und den Flächen für den Gemeinbedarf sind die Dächer der Hauptanlagen jeweils als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer (Pulldach, symmetrisches Satteldach) mit einer Dachneigung von nicht mehr als 15 Grad auszuführen und gemäß textlicher Festsetzung 5.7 zu begrünen.
- 11.2 Im allgemeinen Wohngebiet und den Flächen für den Gemeinbedarf sind die Dächer der Nebenanlagen und Carports jeweils als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer (Pulldach, symmetrisches Satteldach) mit einer Dachneigung von nicht mehr als 15 Grad auszuführen und gemäß textlicher Festsetzung 5.8 zu begrünen.

12. Werbeanlagen

- 12.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an den straßenseitigen Außenwänden zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Größe der Werbeanlagen respektive -tafeln darf jeweils 1,0 m² nicht überschreiten.
- 12.2 Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

13. Abstellanlagen für Fahrräder

- 13.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 30 m² Wohnfläche eine Abstellanlage für Fahrräder nachzuweisen. Davon sind 20 % zugänglich für Besucher:innen zu errichten.
- 13.2 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita“ ist je 15 Kinder eine Abstellanlage für Fahrräder nachzuweisen.
- 13.3 Folgende Qualitäten sind bei der Errichtung der Abstellanlagen für Fahrräder einzuhalten:
- a. Notwendige Abstellanlagen sind so herzustellen, dass sie gut zugänglich, ausreichend beleuchtet und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig, über ausreichend große Aufzüge oder alternativ über Rampen mit ausreichender Breite verkehrssicher mit dem Fahrrad erreichbar sind.
 - b. Notwendige Abstellanlagen müssen eine Anschlussmöglichkeit für den Fahrradrahmen haben und dem Fahrrad einen sicheren Stand ermöglichen. In Gebäuden sind auch andere gesicherte Einstellmöglichkeiten realisierbar.
 - c. Jede zehnte Abstellanlage muss den Anforderungen von Sonderfahrrädern (z.B. Fahrräder mit Anhänger, Lastenfahrräder) genügen.
 - d. Ab zehn notwendigen Abstellanlagen außerhalb von Gebäuden sind diese zu überdachen. Die Überdachung ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.8 zu begrünen.
 - e. Darüber hinaus folgende Mindestanforderungen an Abstellanlagen definiert:
 - Anheben des gesamten Fahrrads darf nicht notwendig sein

- Die Abstellanlage darf keine Stolpergefahr darstellen und muss eine Mindesthöhe von > 50 cm aufweisen
- Die Abstellanlage muss gegen Schäden durch Sitzen, Schwingen, Drücken, Verbiegen und Schieben beständig sein

14. Einfriedungen

An den straßenseitigen und sonstigen Grundstücksgrenzen, an denen gemäß Festsetzung Nr. 5.3 Hecken zu pflanzen sind, sind zusätzliche bauliche Einfriedungen nur in Form von durchsehbaren Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Die Einfriedungen sind grundstücksseitig anzuordnen. Betreffend die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist abweichend von Satz 1 eine Höhe der Einfriedungen bis 1,60 m zulässig.

15. Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 84 Abs. 1 LBO SH handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

III. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

16. Ersetzen der Bebauungspläne 00.31.00 und 05.31.03

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) des Bebauungsplanes 05.31.00 – Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe und des Bebauungsplanes 05.31.03 – Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe – außer Kraft.

IV. HINWEISE

A Entwässerung am Ort des Anfalls (zur textlichen Festsetzung Nr. 8.1)

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan wurde ein wasserwirtschaftlicher Begleitplan erarbeitet. In diesem werden differenziert nach den jeweiligen Baugrundstücken sowie der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der öffentlichen Grünfläche konkrete Maßnahmen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8.1 benannt sowie dimensioniert (hier: Kies-Rohrrigole, siehe Anhang 4 zur Begründung). Der wasserwirtschaftliche Begleitplan kann ferner beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung der Hansestadt Lübeck (Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 12 in 23552 Lübeck, stadtplanung@luebeck.de) auf Nachfrage eingesehen bzw. per E-Mail angefragt werden.

B Einleitung in Notwassersammelfläche

Bei Überlastung der entwässerungstechnischen Anlagen auf den privaten Baugrundstücken (Allgemeines Wohngebiet, Flächen für den Gemeinbedarf) sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist das überschüssige Niederschlagswasser im Hinblick auf den

Hochwasserschutz in die öffentliche Grünfläche zu leiten. Bei der Modellierung der Grundstücke sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind entsprechende Notwasserwege Richtung festgesetzter öffentlicher Grünfläche zu berücksichtigen (siehe Anhang 4 zur Begründung).

C Einsichtnahme in Vorschriften

Die der Satzung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) stehen in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann (Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 12 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.

D Kampfmittelräumdienst

Gemäß Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein handelt es sich bei der Plangebietsfläche um keine Kampfmittelverdachtsfläche (Stand: 19.01. 2022). Somit besteht für die durchzuführenden Arbeiten aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes kein weiterer Handlungsbedarf. Die Gültigkeit der Auskunft ist auf einen Zeitraum von fünf Jahren, bis zum 19.01.2027, befristet. Nach Fristablauf ist bei Bauplanungen zur Errichtung einer baulichen Anlage oder erdeingreifenden Maßnahmen eine erneute Auskunftseinholung zur Kampfmittelbelastung erforderlich.

E Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

Aufgrund älterer archäologischer Funde/Untersuchungen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit archäologischen Kulturdenkmälern aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit, dem Mittelalter und der Neuzeit zu rechnen. Daher sind baubegleitend ggf. archäologische Untersuchungen vorzusehen. Mitarbeiter:innen der Abteilung Archäologie ist ggf. Zutritt für Fundbergungen und Dokumentationen zu gewähren. Der Bereich Archäologie ist möglichst rechtzeitig, spätestens jedoch 14 Tage vorher, über den Beginn der Erdarbeiten unter Angabe der ausführenden Baufirma mit Kontaktdaten des Bauleiters zu informieren. Funde und Befunde sind gem. § 15 Denkmalschutzgesetz S-H unverzüglich der Oberen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Befunde können sein: Steinbefunde aus Natur- und Kunststeinen, Holzkonstruktionen, Erdverfärbungen und Gruben. Der Inhalt dieser Stellungnahme ist auch der ausführenden Baufirma mitzuteilen.

Mitteilungen sind schriftlich oder telefonisch an die Abteilung Archäologie, Meesenring 8, 23566 Lübeck, Tel.: (0451) 122-7155, e-mail: archaeologie@luebeck.de, zu richten.

F Vermeidungsmaßnahme Artenschutz

Maßnahmen zur Baufeldfreimachung (Gehölzrodung, Abräumung der Wiese und Ruderalflächen, Abgrabung von Boden) dürfen nur außerhalb der Brutperiode, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar, stattfinden und die Errichtung von Neubauten muss rechtzeitig vor der Brutperiode einsetzen, also vor dem 01. März, damit sich Brutvögel innerhalb des definierten Wirkraums an die Störeinflüsse anpassen können.

Alternativ können die Abriss- oder Sanierungsarbeiten nach der Hauptbrutperiode (ab ca. 01. September), nach einem durch eine ökologische Baubegleitung erbrachten Negativnachweis, beginnen.

ANLAGE (zu den textlichen Festsetzungen Nrn. 5.3, 5.5, 5.6)**Pflanzliste A: Laubholzhecken**

Artenauswahl frei wachsende/geschnittene Hecken (verbindlich):	
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus sylvatica
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hundsrose (Friesenwall)	Rosa canina
Anzuchtformen und Mindestqualitäten:	
Heckenpflanzen, mind. 80/100 cm, zweimal verschult (2 x v.), Pflanzdichte: 4 Pflanzen / m ²	

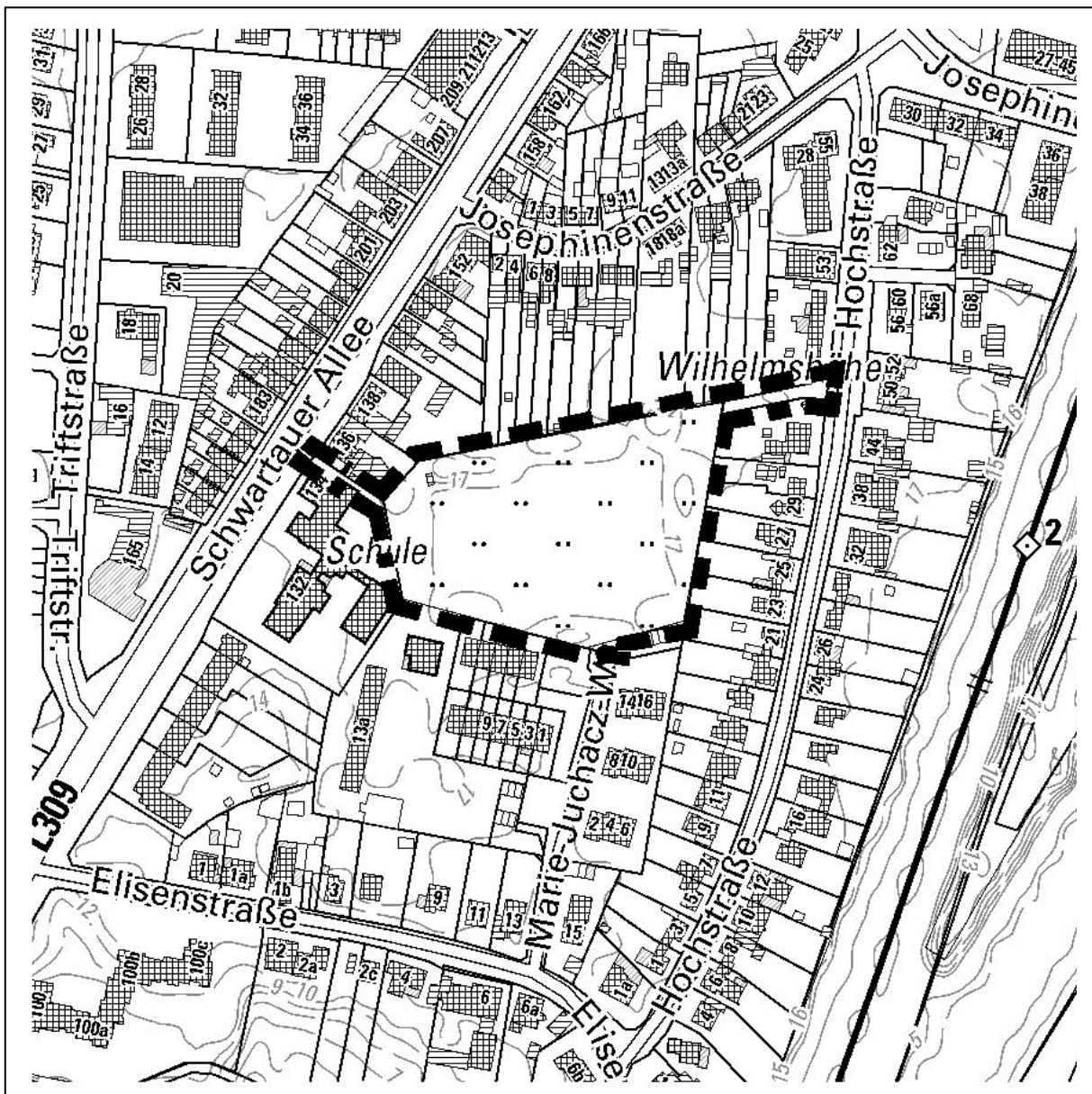
BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan 05.49.00 - Marie-Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) -

Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 09.04.2024



Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	5
2.	Ausgangssituation	6
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	6
2.2	Natur und Umwelt	7
2.3	Standorteignung nach Klimaschutzkriterien	8
2.4	Eigentumsverhältnisse	10
2.5	Bisheriges Planungsrecht	11
3.	Übergeordnete Planungen	12
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	12
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP)	13
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	13
3.4	Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030	14
3.5	Wohnungsmarktbericht 2022	14
3.6	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck	14
3.7	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	14
3.8	Teillandschaftsplan (TLP) „St. Lorenz Nord / Vorwerk“ der Hansestadt Lübeck	14
4.	Ziele und Zwecke der Planung	15
5.	Städtebauliches Konzept	15
6.	Inhalt der Planung	16
6.1	Flächenbilanz	16
6.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	16
6.2.1	Art der baulichen Nutzung	16
6.2.2	Flächen für den Gemeinbedarf	17
6.2.3	Maß der baulichen Nutzung	17
6.2.4	Überbaubare Grundstücksflächen	19
6.2.5	Bauweise	19
6.3	Erschließung	19
6.3.1	Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	19
6.3.2	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	20
6.3.3	Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen	20
6.4	Grün, Natur und Landschaft	20
6.4.1	Grünflächen	20
6.4.2	Pflanz- und Erhaltungsbindung	22
6.4.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25

6.4.4	Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets	27
6.5	Ver- und Entsorgung	27
6.6	Örtliche Bauvorschrift (Baugestalterische Festsetzungen)	29
6.7	Hinweise	30
7.	Wesentliche Auswirkungen der Planungen	31
7.1	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung	31
7.2	Wohnfolgebefehle	31
7.3	Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen	31
7.4	Verkehrliche Auswirkungen	31
7.5	Folgebefehle im Bereich der technischen Infrastruktur	32
7.6	Auswirkungen auf die Umwelt	32
7.6.1	Schutzgut Mensch	32
7.6.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	33
7.6.3	Schutzgut Boden	34
7.6.4	Schutzgut Wasser	34
7.6.5	Schutzgut Luft und Klima	34
7.7	Schutzgut Landschaft mit Landschaftsbild	35
7.8	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	35
8.	Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	35
9.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	36
10.	Finanzielle Auswirkungen	36
10.1	Ausgaben (Kosten und Finanzierung)	36
10.2	Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe)	37
11.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	37
11.1	Verfahrensübersicht	37
11.2	Rechtsgrundlagen	39
11.3	Fachgutachten	39

Anhang:

Anhang 1: Berichtigung des Flächennutzungsplans

Anhang 2: Städtebaulicher Entwurf

Anhang 3: Lage- und Höhenplan

Anhang 4: Entwässerungskonzept / Notwasserwege

1. Einleitung

Mit dem Bebauungsplan 05.49.00 – Marie-Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) – wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen sowohl für die Errichtung einer viergruppigen Kita als auch einen Erweiterungsbau für die Schule „Wilhelmshöhe“ zu schaffen. Darüber hinaus wird mit dem Bebauungsplan die Errichtung von neuem Wohnraum ermöglicht. Planungsrechtlich gesichert wird im Übrigen eine öffentlich zugängliche Grün- und Freifläche (hier: Spielplatz) mit einer Erschließung über mehrere Zuwegungen.

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil St. Lorenz Nord, Stadtbezirk Falkenfeld/Vorwerk. Es umfasst räumlich die nördlich des Marie-Juchacz-Weges anschließende Freifläche mit jeweils einer Anbindung an die Schwartauer Allee und Hochstraße.

Hinweis: Der Bereich der Anbindung der Freifläche an die Schwartauer Allee wurde im Nachgang zum beschlossenen Aufstellungsbeschluss in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Im Wesentlichen begrenzt wird das 10.670 m² umfassende Plangebiet

- im Norden durch die Wohngrundstücke der Josephinenstraße 2 bis 24, den Grundstücken Schwartauer Allee 136, 140 - 142 sowie den Flurstücken 775 und 781.
- im Osten durch die Wohngrundstücke der Hochstraße 21 bis 39,
- im Süden durch die Wohngrundstücke des Marie-Juchacz-Weges 25-33, den Flurstücken 40/62 und 40/63 sowie einem Teil des Schulgrundstücks der Schule „Wilhelmshöhe“ und
- im Westen durch das Schulgrundstück der Schule Wilhelmshöhe an der Schwartauer Allee 132-134.

Der Geltungsbereich umfasst im Einzelnen die folgenden Flurstücke: Teile der Flurstücke 40/76 und 39/17 sowie das Flurstück 609/40 aus der Flur 22 der Gemarkung St. Lorenz. Die konkrete Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem Übersichtplan auf dem Deckblatt zur Begründung zu entnehmen.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung ist die dringende Notwendigkeit einer viergruppigen Kindertageseinrichtung (KITA) im Stadtteil St. Lorenz Nord. Mit der Neuerrichtung der Kita soll zum einen die vom Deutschen Kinderschutzbund betriebene zweigruppige Kitaeinrichtung an der Josephinenstraße 36, deren Raumangebot nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht, verlegt werden. Zum anderen sollen zusätzlich neue Kita-Plätze geschaffen werden, um der bestehenden und erwarteten Nachfrage nach Kita-Plätzen auch zukünftig gerecht zu werden. Bereits gegenwärtig besteht im Stadtteil St. Lorenz Nord ein hoher Nachfragedruck, der insbesondere vor dem Hintergrund kürzlich umgesetzter Wohnungsbauprojekte (z. B. Triftstraße) weiter zunehmen wird.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung und Aufwertung von öffentlich zugänglichen Freiflächen, geplant sind attraktive Aufenthaltsbereiche mit Spielangeboten für insbesondere die stadtteilansässigen Anwohner:innen, kann ein Beitrag dazu geleistet werden, den Anforderungen nach dringend benötigten (qualifizierten) öffentlichen Grün- und Erholungsflächen im Stadtbezirk St. Lorenz Nord nachzukommen. Gemäß Teillandschaftsplan „St Lorenz Nord / Vorwerk“ besteht in dem dicht bebauten Stadtbezirk ein flächenhaftes Defizit an öffentlichen Parkanlagen von ca. 15 ha.

Darüber hinaus kann mit dem Bebauungsplan dem Erfordernis gerecht werden, eine bauliche Erweiterungsmöglichkeit für die bestehende und etablierte Schule „Wilhelmshöhe“ zu schaffen. Die Schuleinrichtung verzeichnet steigende Schüler:innenzahlen und daraus resultierende – über den Bestand hinausgehende – neue Raumbedarfe.

Zuletzt kann mit Umsetzung des Bebauungsplanes dem übergeordneten Ziel nach einer zusätzlichen Wohnraumschaffung nachgekommen werden. In Lübeck besteht gemäß Wohnungsmarktbericht 2022 ein Bedarf an zusätzlichen 6.500 Wohnungen bis zum Jahr 2040.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die geplanten Nutzungen auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts nicht genehmigungsfähig sind. Die derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne 05.31.03 – Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe – und 05-31-00 – Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe – setzen für den Bereich des Plangebiets eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Rasenspielfläche/Bolzplatz“ sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ fest. Dieser neu aufzustellende Bebauungsplan mit der Bezeichnung 05.49.00 - Marie Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) - wird für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen der hier bisher geltenden Bebauungspläne vollständig ersetzen.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bauausschuss hat am 03.06.2019 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes 05.49.00 - Marie Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) - beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a (1) BauGB sind erfüllt:

- Es handelt sich um eine sog. „Andere Maßnahme der Innenentwicklung“, womit alle Maßnahmen der Innenentwicklung gemeint sind, die nicht als Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung zu beurteilen sind. Vorliegend handelt es sich um die gezielte Schaffung von neuem Baurecht innerhalb des Siedlungsbereiches.
- Die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung wird insgesamt weniger als 20.000 m² betragen.
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen. Zudem gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf

Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck, der für den Bereich des Plangebiets derzeit eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ darstellt, wird gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Das Plangebiet mit der Hauptcharakteristik einer zusammenhängenden Grün- und Freifläche liegt inselartig in einem gewachsenen Wohnquartier. Sowohl nördlich, östlich als auch südlich des Plangebiets respektive der Freifläche schließen vorwiegend Wohnnutzungen an. Westlich der Freifläche befindet sich die Schule „Wilhelmshöhe“, eine offene Ganztagschule mit dem Förderschwerpunkt „Geistige Entwicklung“.



Abb. 1 | Luftbild

Die gesamte Freifläche war originär der Schule „Wilhelmshöhe“ zugeordnet. 2011 hat die Schule den überwiegenden Teil dieser Fläche an den Bereich Liegenschaften der Stadt Lübeck zurückgegeben. Etwa ein Viertel der Freifläche, die direkt an das bebaute Schulgelände grenzt, wurde der Schule als potenzielle Erweiterungsfläche zugeschlagen. Diese Fläche wird derzeit durch die Schule als bespielter Außenraum (u. a. Bolzplatz) genutzt und ist räumlich durch einen Zaun von der übrigen Freifläche getrennt.

Die übrige Freifläche möchte die Stadt der Bebauung mit einer Kita, Wohnungen sowie öffentlich zugänglichen Grün- und Erholungsflächen mit Spielangeboten zuführen.

Verkehrliche Erschließung (MIV und NMIV)

Die Freifläche ist gegenwärtig ausschließlich über den Marie-Juchacz-Weg, der von der Elisenstraße nach Norden abbiegt, erschlossen. Bei dem Marie-Juchacz-Weg handelt es sich um einen verkehrsberuhigten Bereich. Hiervon ausgenommen ist der ca. 50 m Länge umfassende südliche Abschnitt, der direkt von der Elisenstraße abzweigt. In diesem Abschnitt gilt Tempo 30.

Eine weitere (fußläufige) Erschließung kann im Nordosten über die etwa 5 m breite städtische Liegenschaft, die als vorhandene Wegeparzelle direkt von der Freifläche zur Hochstraße führt, geschaffen werden. Diese potenzielle Erschließungsfläche ist gegenwärtig eingezäunt.

Eine direkte Anbindung der Freifläche an die Schwartauer Allee besteht derzeit ebenfalls nicht, da das zwischen der Schwartauer Allee und Freifläche liegende Schulgelände eingezäunt und somit nicht passierbar ist. Im Zuge der Planung wird eine fußläufige Anbindung an die Schwartauer Allee berücksichtigt (vgl. Kap. 6.4.1).

ÖPNV-Anbindung

In räumlicher Nähe zum Plangebiet befindet sich an der Schwartauer Allee und in etwa 60 m Luftlinienentfernung zur überplanenden Freifläche die Bushaltestelle „Josephienstraße“, die von den Buslinien 1 und 500 angefahren wird. Während die Luftlinienentfernung mit 60 m zur Freifläche gering ausfällt, beträgt die kürzeste fußläufige Wegeverbindung derzeit über 550 m. Diese Distanz entspricht nicht den Mindesterschließungsvorgaben des 4. Regionalen Nachverkehrsplans (RNVP) der Hansestadt Lübeck 2019-2023. Mit der geplanten Umsetzung der vorgenannten Anbindung der Freifläche bzw. Kita an die Schwartauer Allee kann dieses Defizit aufgehoben werden. (vgl. Kap. 6.3.2).

Ebenfalls in räumlicher Nähe (ca. 200 m Luftlinie) besteht in der Triftstraße zudem die Bushaltestelle „Georg-Kerschensteiner-Straße“, die von den Buslinien 3, 8 und 10 angefahren wird.

Die Taktung der Buslinien an den Bushaltestellen ist mit teilweise unter 20 Minuten (Buslinie 1) sehr gut.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Das Plangebiet ist bis auf die Böschungsbereiche im nördlichen, östlichen und südlichen Randbereich der Freifläche weitgehend eben. Die Geländehöhe beträgt ca. 17 m ü. NHN. Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten der Trave, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht wesentlich tangiert werden.

Bodenversiegelung

Die Plangebietsfläche charakterisiert sich durch unversiegelte Flächen. Lediglich im Nordwesten der Freifläche, auf dem durch die Schule genutzten Außenbereich, sind geringflächige Bodenversiegelungen vorhanden.

Vegetationsbestand

Im westlichen Bereich der Freifläche, der durch die Schulnutzung beansprucht wird, besteht Trittrasen, der sich durch eine geringe Pflege und einer hohen Trittbelastung kennzeichnet. Im

östlichen Bereich der Freifläche besteht eine Rasenfläche, die gegenwärtig wenig intensiv genutzt und gepflegt wird.

In den nördlichen, östlichen sowie südlichen Randbereichen der Freifläche spiegeln sich im Übrigen Böschungsstrukturen mit teilweise dichten Gehölzbeständen (insbesondere Sträucher) wider. Vereinzelt befinden sich innerhalb der Gehölzstrukturen bzw. in Randlage zu denen Einzelbäume (u. a. Stieleichen, Walnuss, Spitzahorn) wider.

Boden / Grundwasser

Gemäß orientierender Untergrunderkundung (Stand: Januar 2023), es wurden insgesamt sieben Bohrsondierungen sowie drei schwere Rammsondierungen vorgenommen, besteht der gewachsene Boden aus mitteldicht gelagerten Feinsanden mit variierendem Anteil an Mittelsand und Schluff. Zur Tiefe hin folgt unterhalb der Sande ab etwa 7,0 m u. GOK ein steifplastischer Geschiebemergel. Grundwasser wurde mit einem Flurabstand von 6-7 m ermittelt. Eine Versickerung von Regenwasser ist auf dem Grundstück aufgrund der überwiegend sandigen Bodenschichten sowie des großen Flurabstandes möglich

Altlasten

Gemäß orientierender Untergrunderkundung bestehen keine relevanten Altlasten, die bei Umsetzung der Planung eine Gefährdung des Schutzgutes „Mensch“ bedeuten würden. Der gewachsene Boden (Feinsande und Geschiebemergel) wies keine organoleptischen Auffälligkeiten oder Hinweise auf schädliche Bodenveränderung auf. Lediglich in den oberflächennahen Auffüllungen ergaben sich Hinweise auf eine anthropogene Verunreinigung. Es wurden Ziegel-, Beton- und Schlackreste gefunden. Die abfallrechtliche Einstufung ergab jeweils auf Grund von verschiedenen Schwermetallparametern eine Zuordnung zur Einbauklasse Z1 der LAGA.

Kampfmittelbelastung

Gemäß Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein handelt es sich bei der Plangebietsfläche um keine Kampfmittelverdachtsfläche (Stand: Januar 2022). Somit besteht für die durchzuführenden Arbeiten gemäß Kampfmittelräumdienst kein weiterer Handlungsbedarf.

Natur- und Artenschutz

Gemäß *Artenschutzgutachten – Potenzialanalyse Fauna und Bestand Biotoptypen* (Stand: August 2023) bestehen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG.

Auch kann im Betrachtungsraum aufgrund stattgefundener Untersuchungen das Vorkommen von Haselmäusen ausgeschlossen werden.

Bzgl. der europäischen Vogelarten bietet der Betrachtungsraum einer Vielzahl von heimischen Brutvögeln Lebens- und Fortpflanzungsstätten. Potenziell vorkommende Brutvogelarten und tatsächlich beobachtete Vogelarten sind in dem Artenschutzgutachten zusammengefasst. Eine weitergehende Berücksichtigung der Brutvögel im Rahmen der Umsetzung der Planung ist erforderlich. Hierzu dienen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Kap. 8).

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 Klimschutzkriterien unter Verwendung einer fünfstufigen Bewertungsskala.

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

Die klimaschutzbezogene Bewertung der Eignung des Standortes am Marie-Juchacz-Weg ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Klimaschutzkriterium	Eignung	Erläuterung
Flächenrecycling / -aufwertung <i>Je geringer der Eingriff in ökologisch / landwirtschaftlich wertvolle Flächen, desto besser die Standorteignung</i>	+	Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Von der Planung sind nur in geringem Maße ökologisch wertvolle Flächen/Strukturen betroffen. Wald und gesetzlich geschützte Biotop bestehen nicht. Zudem unterliegen die Flächen keiner landwirtschaftlichen Nutzung.
Verkehrsvermeidende Lage <i>Je mehr Infrastruktur in der Nähe (z. B. Nahversorgung, Schule, Kita, Naherholung), desto besser die Standorteignung</i>	o	Das Plangebiet befindet sich eingebettet in einem bestehenden Siedlungskörper (St. Lorenz Nord). Nördlich des Plangebiets in ca. 550 m Luftlinie Entfernung befindet sich ein Stadtteilzentrum mit dem Schwerpunkt der Nahversorgung. Ebenfalls in räumlicher Nähe (ca. 350 – 380 m Luftlinie) befinden sich die Grundschule Falkenfeld sowie die Emil-Possehl-Schule (Sekundarschule) und Friedrich-List-Schule (Berufsschule). Im Umfeld bestehen darüber hinaus Kitaangebote, die jedoch nicht den aktuellen Bedarfen gerecht werden können. Hinsichtlich der Naherholung bestehen erhebliche Defizite in dem Stadtteil St. Lorenz Nord. In räumlicher Nähe zum Plangebiet befinden sich keine (umfassenden) Grün- und Freiflächen.
Verkehrsreduzierende Lage <i>Je besser die Anbindung an den Umweltverbund (z. B. ÖPNV, Fuß- und</i>	+	In räumlicher Nähe zum Plangebiet befinden sich die Bushaltestellen „Josephinenstraße“ und „Georg-Kerscheneiner-Straße“, die in Summe

<i>Radwegenetz), desto besser die Standorteignung</i>		von insgesamt fünf Buslinien angefahren werden. Es besteht damit insbesondere eine gute Anbindung an die Lübecker Innenstadt sowie dem ZOB. Eine Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz ist gegeben, jedoch nicht zwingend separiert vom MIV (vgl. z. B. Schwartauer Allee). Ein Defizit besteht darin, dass die Plangebietsfläche derzeit nur über den Marie-Juchacz-Weg erschlossen wird.
Gefährdung gegenüber Starkregen <i>Je geeigneter die Fläche für die Pufferung von Starkregenereignissen (insb. hinsichtlich Versickerung), desto besser die Standorteignung</i>	++	Gemäß orientierender Untergrunderkundung (Stand: Januar 2023) bestehen im Plangebiet versickerungsfähige Böden.
Stadtklimatische Verhältnisse <i>Je weniger bedeutsam die Fläche für das (lokale) Stadtklima, desto besser die Standorteignung</i>	+	Gemäß Klimaanalyse für das Gebiet der Hansestadt Lübeck wird der Grün- und Freifläche eine geringe bioklimatische Bedeutung zugesprochen. Es wird eine geringe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung konstatiert.
Wärmeversorgungspotenziale <i>Je größer die Potenziale für den Einsatz erneuerbarer Energien (z. B. Wärmenetze, Geothermie), desto besser die Standorteignung</i>	+	Ein Anschluss an ein Fernwärmenetz besteht nicht, wenngleich bereits in naher Umgebung (z. B. Baugebiet Triftstraße) Fernwärme angeboten wird. Der mögliche Einsatz von Geothermie ist zu prüfen. Der Einsatz von Solaranlagen und Luft-Wärmepumpen ist möglich.
Besitzverhältnisse <i>Je besser der Zugriff auf die Flächen durch die Stadt, desto besser die Standorteignung</i>	++	Sämtliche Flächen des Plangebiets befinden sich im städtischen Eigentum.

Fazit: Der Standort am Marie-Juchacz-Weg ist insbesondere aufgrund der Lage in einem gewachsenen städtischen Gefüge für die Entwicklung geplanter Nutzung geeignet. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Flächen des Plangebiets befinden sich im städtischen Eigentum.

2.5 Bisheriges Planungsrecht

Der überwiegende Teil des Plangebiets befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 05.31.03 - Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe -, der am 11.03.1998 in Kraft trat. Zudem liegt ein geringfügiger Teilbereich des Plangebietes, der Bereich der Anbindung der Freifläche an die Schwartauer Allee, innerhalb des Bebauungsplanes 05-31-00 – Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe –, der am 29.07.1967 in Kraft trat.

Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 05.31.03 – Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe –

Die folgende Abbildung zeigt die Planzeichnung zum o. g. Bebauungsplan.

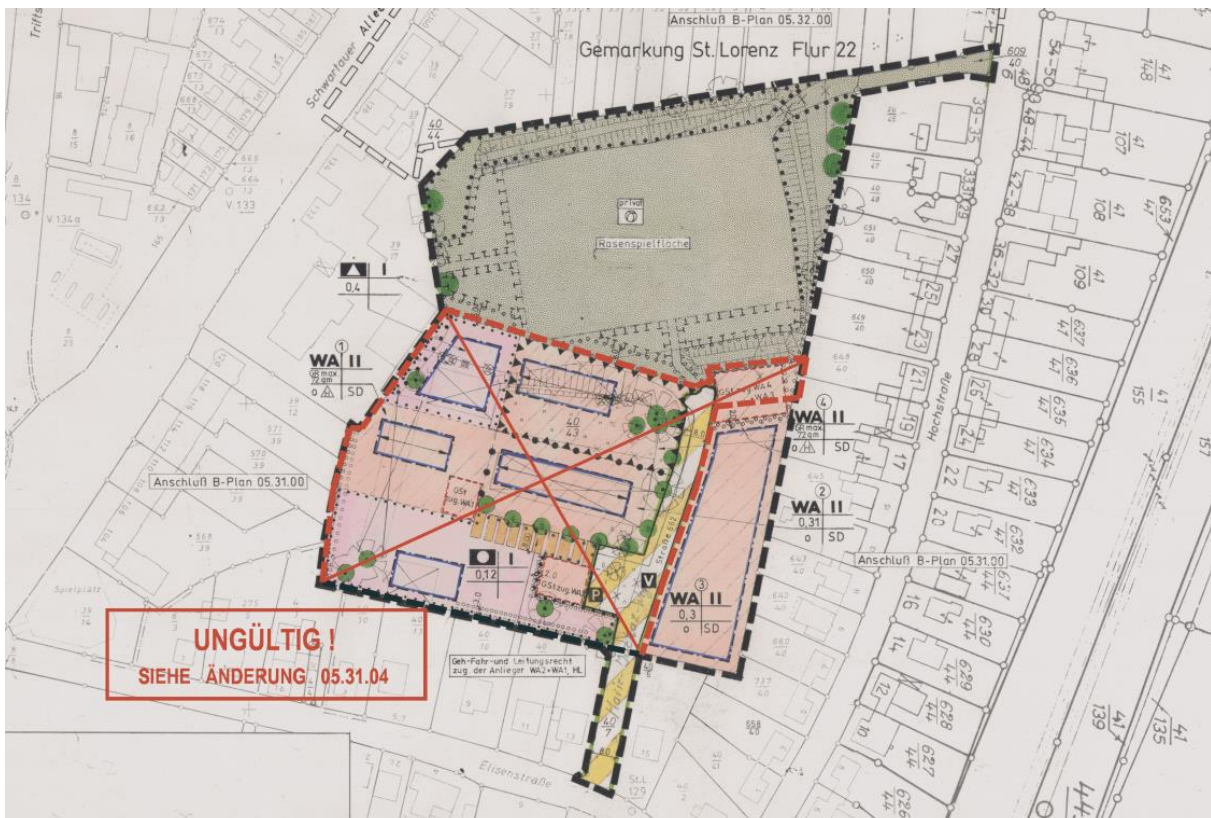


Abb. 2 | Bebauungsplan 05.31.03 - Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe -

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebiets eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Rasenspielfläche/Bolzplatz“ fest. Überlagernd erfolgen in den Randbereichen des Bebauungsplanes flächenhafte Festsetzungen über Pflanzbindungen (Flächen, umrandet von schwarzen Punkten), Anpflanzgebote (Flächen, umrandet mit nicht ausgefüllten Punkten) und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Flächen, umrandet mit „T-Linie“). Die festgesetzten Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind gemäß textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan der Sukzession zu überlassen und so zu pflegen, dass sich eine artenreiche Vegetation entwickeln kann. Es handelt sich hierbei um Ausgleichsflächen für den Eingriff der südlich geplanten Wohnbebauung. Bezüglich der flächenhaften Pflanzgebote sind gemäß Bebauungsplan standortgerechte, einheimische Straucharten zu pflanzen. Neben flächenhaften Pflanzgeboten werden mit dem Bebauungsplan sowohl im Westen als auch im Osten der Freifläche ebenfalls standortgenaue Pflanzgebote für insgesamt fünf klein-bis mittelkronige Laubbäume festgesetzt.

Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 05.31.00 - Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe -

Die folgende Abbildung zeigt die Planzeichnung zum o. g. Bebauungsplan für den Bereich des Plangebiets und näherer Umgebung.

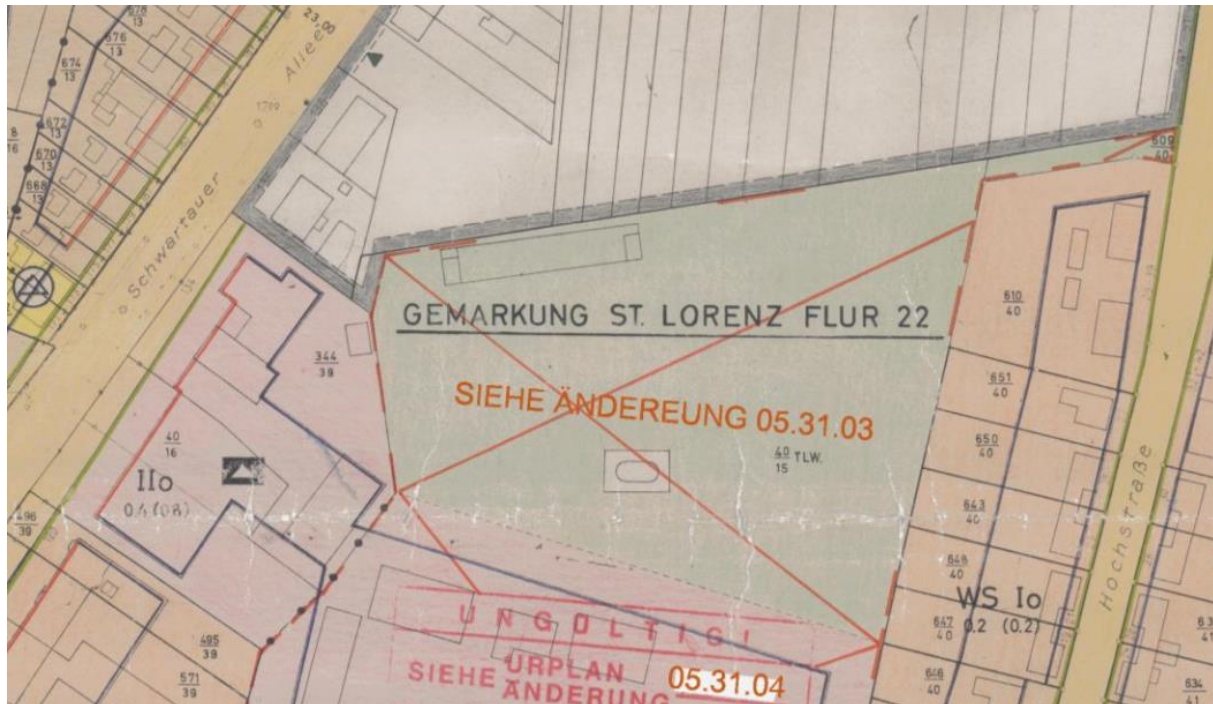


Abb. 3 | Bebauungsplan 05.31.00 - Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe -

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebiets eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule fest.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021

Mit dem derzeit aktuellen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein in der Fassung der Fortschreibung aus dem Jahr 2021 werden in Plan- und Textform übergeordnete Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des Landes Schleswig-Holstein formuliert.

Gemäß Planzeichnung des Landesentwicklungsplans liegt das Plangebiet im Verdichtungsraum des Oberzentrums Lübeck.

Mit der geplanten Errichtung einer Kita in einem bereits baulich vorgeprägten Siedlungsbereich, der Planung von öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie der Schaffung von neuem Wohnraum wird den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes entsprochen.

Mit der Planung wird dem Ziel der Innen- vor Außenentwicklung nachgekommen (vgl. LEP 3.9, 4 Z), zugleich erfolgt eine angemessene Verdichtung der bestehenden Strukturen mit besonderer Berücksichtigung sozialer Belange (vgl. LEP 3.9, 5 G).

Darüber hinaus kann mit der Planung dem Grundsatz nach einer ökologisch orientierten Innenentwicklung Rechnung getragen werden, da mit der Planung die Sicherung von Grünflächen sowie der Erhalt und die Verbesserung von Freiflächen in ihrer Funktion als wohnungsnaher Erholungsräume berücksichtigt wird (vgl. LEP 3.9, 5 G).

Im Übrigen wird mit der Planung dem Grundsatz gefolgt, nach dem im Oberzentrum Lübeck ein bedarfsgerechtes Angebot an Plätzen in Kindertageseinrichtungen zur Verfügung stehen soll (vgl. LEP 5.2, 1 G).

Regionalplan (RP) 2004 für den Planungsraum II - Schleswig-Holstein Ost

Der Regionalplan (RP) „Schleswig-Holstein Ost“ formuliert konkretisiert für die Hansestadt Lübeck sowie dem Kreis Ostholstein in Plan- und Textform Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung genannter Gebietseinheiten.

Gemäß Planzeichnung befindet sich das Plangebiet innerhalb des Oberzentrums Lübeck sowie zusätzlich in einem Achsenraum, in dem schwerpunktmäßig die Siedlungsentwicklung zu vollziehen ist (vgl. RP G4.1, Z. 3).

Mit der geplanten Errichtung einer Kita in einem bereits baulich vorgeprägten Siedlungsbereich, der Planung von öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie der Schaffung von neuem Wohnraum wird den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans entsprochen.

Mit der Planung einer gegenwärtig und auch zukünftig dringend erforderlichen Kita wird dem Ziel gerecht, eine auf zukünftige Entwicklungen angepasste Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen vorzunehmen (vgl. RP 6.1 Z. 3).

Im Weiteren wird vollumfänglich dem Grundsatz gefolgt, Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (hier: Kita) wohnortnah vorzuhalten (vgl. RP G7.8, Z. 1).

Auch wird mit der Planung dem Grundsatz gefolgt, die bauliche Entwicklung auf jene Siedlungsräume zu konzentrieren, die durch den ÖPNV gut erschlossen sind (vgl. RP 6.4, G. 4).

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck stellt in der derzeit geltenden Fassung das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar.

Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Nutzungen (Flächen für den Gemeinbedarf, Wohnbauflächen) ist der Bebauungsplan nicht gemäß Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird vor diesem Hintergrund im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) Z. 2 BauGB angepasst (vgl. Anhang 1).

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Mit dem integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Lübeck aus dem Jahr 2010 wird eine Gesamtstrategie für die zukünftige Entwicklung Lübecks formuliert. Damit dient es der Stadt als Orientierungsrahmen und Entscheidungshilfe für zukünftige Planungen.

Die Planung steht den Ausführungen des ISEK's nicht entgegen, vielmehr wird den Inhalten entsprochen. Es kann den auf der Betrachtungsebene der Statteile (hier: St. Lorenz Nord) herauskristallisierten Bedarfen nach einer Aufwertung des öffentlichen Raums, der Entwicklung identitätsstiftender Treffpunkte sowie der Schaffung von Betreuungsangeboten für Kinder und Jugendliche nachgekommen werden.

3.4 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030

Das Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030, mit dem Suchräume auf Standorteignung und Realisierbarkeit für eine Wohnbauentwicklung und/oder Gewerbebauentwicklung untersucht wurden, trifft keine Aussagen zu den Flächen des Plangebiets. Die Planung steht den Aussagen des Konzeptes zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030 nicht entgegen.

3.5 Wohnungsmarktbericht 2022

Gemäß Wohnungsmarktbericht 2022, der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der letzten Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen fortschreibt, weist Lübeck bis zum Jahr 2040 einen voraussichtlichen zusätzlichen Bedarf von ca. 6.500 Wohneinheiten auf.

Es wurden bereits ausreichend Bauflächen identifiziert bzw. Bauleitplanverfahren eingeleitet, um diesen Bedarf zu decken. Hierunter fällt auch das Plangebiet „Marie-Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe)“.

3.6 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck

In ca. 550 m Luftlinienentfernung zum Plangebiet befindet sich an der Schwartauer Landstraße ein gemäß Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck definiertes Stadtteilzentrum. In Stadtteilzentren soll gemäß Zentrenkonzept die Nahversorgung im Vordergrund stehen.

3.7 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Im Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck, beschlossen im Jahr 2008, werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes dargestellt. Konkret bezogen auf die Plangebietsfläche trifft der Landschaftsplan sowohl zeichnerisch als auch textlich keine Aussagen.

Im Textteil zum Landschaftsplan wird jedoch im Rahmen der Grundlagenermittlung auf ein allgemeines Defizit an öffentlichen Parkanlagen in dem dichtbesiedelten Wohngebiet St. Lorenz Nord hingewiesen. Im Band III, Anhang 1 „Entwicklungskonzept – Ziele und Maßnahmen“ wird vor diesem Hintergrund als Entwicklungsmaßnahme formuliert, dass im verdichteten Stadtbezirk Vorwerk, die Anlage neuer öffentlicher Parkanlagen vorzunehmen ist.

Die Ziele des Bebauungsplanes, und hier die Schaffung einer qualifizierten öffentlich gut zugänglichen Grün- und Freifläche, stehen den Aussagen des Landschaftsplanes nicht entgegen.

3.8 Teillandschaftsplan (TLP) „St. Lorenz Nord / Vorwerk“ der Hansestadt Lübeck

Der Teillandschaftsplan „St Lorenz Nord / Vorwerk“ mit Stand vom April 2004 konstatiert für den Planungsraum „St. Lorenz Nord / Vorwerk“ eine extreme Unterversorgung an öffentlichen Parkanlagen, der mit einem Fehlbedarf von ca. 15 ha beziffert wird. Insbesondere vor dem Hintergrund einer hohen Siedlungsdichte in diesen Stadtbezirken bestehe ein hohes Bedürfnis an freiraumbezogenen Erholungsmöglichkeiten. Die Planzeichnung zum Teillandschaftsplan sieht für den Bereich des Vorhabengebiets den Erhalt der Grünfläche vor. Die Fläche ist als Grün- und Sportfläche dargestellt. Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung einer öffentlichen Grünfläche an diesem Standort.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan 05.49.00 – Marie-Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) – werden im Kern folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer vier-gruppigen Kindertageseinrichtung für ca. 60 Kinder
- Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines den Bestand ergänzenden Neubaus für die Schule „Wilhelmshöhe“
- Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zusätz-lichem Wohnraum
- Planungsrechtliche Sicherung einer öffentlich zugänglichen Grün- und Freifläche mit der intendierten Schaffung von hochwertigen Aufenthaltsbereichen mit Spielangebo-ten (Spielplatz)
- Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine direkte fußläufige An-bindung der geplanten Nutzungen an die Hochstraße und Schwartauer Allee
- Planungsrechtliche Sicherung schützenswerter Gehölzstrukturen (Pflanzerhalt)
- Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wendemöglichkeit ei-nes dreiachsigen Müllsammelfahrzeuges
- Planungsrechtliche Sicherung einer Feuerwehrezufahrt zum Grundstück der Schule „Wilhelmshöhe“
- Planungsrechtliche Sicherung einer möglichst den natürlichen Wasserhaushalt schützenden Entwässerung

Zweck der Planung ist eine Entlastung der bestehenden sozialen Infrastruktur im Stadtteil St. Lorenz Nord sowie ein Nachkommen des dringenden Bedarfs nach hochwertigen Frei- und Grünräumen. Zudem leistet die Planung mit der Schaffung von neuem Wohnraum einen Bei-trag zur weiteren Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes.

5. Städtebauliches Konzept

Das der Bebauungsplanung zugrundeliegende städtebauliche Konzept ist dem Anhang der Begründung beigelegt (vgl. Anhang 2).

Im Süden des Plangebiets ist die Nutzung der Kita vorgesehen. Die Kita soll Platz für etwa 60 Kinder sowie ca. zwölf Mitarbeitenden und vier Bundesfreiwilligendienstleitenden bieten. Das Grundstück der Kita grenzt direkt an das westlich gelegene Schulgrundstück, sodass die Ge-meinbedarfsnutzungen gebündelt sind. Im Osten des Plangebiets ist die Wohnnutzung vorge-sehen. Sowohl die Kita als auch die Wohnnutzungen werden in der Hauptsache über den Marie-Juchacz-Weg erschlossen. In Verlängerung des Marie-Juchacz-Weges wird hierzu ein Wendehammer geplant, der in seiner Dimensionierung das Wenden eines dreiachsigen Müll-fahrzeuges zulässt. Der Erweiterungsbau der Schule im Westen des Plangebietes wird über die Schwartauer-Allee erschlossen. Für die Feuerwehr ergibt sich zudem das Erfordernis einer Zufahrt zum rückwärtigen Schulgrundstück über den Marie-Juchacz-Weg und weitergehend dem geplanten Kitagrundstück (Feuerwehrezufahrt). Diese Zufahrt soll ebenfalls durch Ret-tungsfahrzeuge und bei Bedarf durch Fahrzeuge für Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen, betreffend das rückwärtige Schulgrundstück, genutzt werden.

Sowohl das Wohngebäude als auch der Erweiterungsbau der Schule sollen dreigeschossig errichtet werden können. Die Kita ist im direkten gegenüber zu der zweigeschossigen Wohn-bebauung ebenfalls nur zweigeschossig vorgesehen. Sämtliche Gebäude sind mit einem

Flach- oder flach geneigten Dach mitsamt Begrünung (mind. 12 cm Substratschicht) und Solaranlagen auszustatten.

Bezüglich des Freiraumkonzepts ist in Verlängerung des Marie-Juchacz-Weges eine öffentliche Grünfläche mit attraktiven Spielangeboten geplant (Spielplatz). Für eine gute Erreichbarkeit der qualifizierten öffentlichen Grün- und Freifläche sowie sonstigen Nutzungen sind ergänzend zur Wegeverbindung vom Marie-Juchacz-Weg zwei fußläufige Wegeverbindungen, eine von der Schwartauer Allee und eine von der Hochstraße, vorgesehen. Mit der Qualifizierung des Fußwegenetzes und der guten Erreichbarkeit der geplanten Nutzungen wird dem Leitbild „Stadt der kurzen Wege“ gerecht. Bestehende Gehölzstrukturen in dem Randbereich zum Plangebiet bleiben soweit möglich erhalten.

6. Inhalt der Planung

6.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca. 10.670 m²
davon:	
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	ca. 2.367 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita“	ca. 2.166 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“	ca. 1.347 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 4.328 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 462 m ²

6.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Osten der Plangebietsfläche wird auf einer Fläche von ca. 2.370 m² ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Über diese Festsetzung wird das Ziel der Schaffung von neuem Wohnraum planungsrechtlich gesichert.

Ausgeschlossen werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1,4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“. Diese Nutzungen stehen im Konflikt zu dem geplanten Nutzungskonzept sowie der Sicherung einer möglichst von störenden Einflüssen befreiten Grün- und Freifläche. Zudem können aus genannten Nutzungen gebietsunverträgliche Verkehre resultieren, die zu einer Mehrbelastung des Marie-Juchacz-Weges führen. Dies würde zulasten der Qualität des festgesetzten verkehrsberuhigten Bereichs fallen.

Zudem erfolgt ein Ausschluss von Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO. Hintergrund ist das Ziel der Schaffung von neuem Wohnraum im Stadtteil St. Lorenz Nord. Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen würde in einer Konkurrenz zum angestrebten Wohnraum stehen.

Mindestens 30 % der Wohneinheiten sollen als geförderte Wohnungen im vsl. ersten Förderweg oder alternativ für eine Wohngruppe nach § 34 SGB VIII errichtet werden. Die konkrete

Nutzungsform ist spätestens im Zuge der Vergabe des Grundstücks, z. B. über eine sog. Konzeptvergabe, zu ermitteln und im Nachgang vertraglich zu sichern.

6.2.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Sowohl das geplante Grundstück der Kita als auch ein Großteil der bereits durch die Schule genutzten Flächen werden als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Zugeordnet zum jeweiligen Grundstück erfolgen die Zweckbestimmungen „Schule“ und „Kita“. Mit der Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf wird sowohl die bestehende Nutzung der Schule als auch die angestrebte Nutzung der Kita planungsrechtlich gesichert.

6.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Es erfolgen sowohl für die Flächen für den Gemeinbedarf als auch für das allgemeine Wohngebiet Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung.

Allgemeines Wohngebiet

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Die Festsetzung einer moderaten GRZ von 0,25 dient neben dem Schutz des Grundes und Bodens ebenfalls der Sicherstellung von ausreichend Flächenreserven für eine geregelte Grundstücksentwässerung auf dem eigenen Grundstück (vgl. Kap. 6.4.3).

Eine Erweiterung der Grundfläche des Hauptbaukörpers durch Vordächer, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone um bis zu 10 % der festgesetzten Grundfläche ist dabei allgemein zulässig.

Zudem darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 durch Vordächer, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone sowie durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von insgesamt 0,5 überschritten werden (GRZ II). Mit der zulässigen Überschreitung der GRZ bis zu 0,5 ist insbesondere sichergestellt, dass der erforderliche Stellplatzbedarf, resultierend aus der angestrebten Wohnnutzung, auf dem Grundstück nachgewiesen werden kann. Die verbleibenden 50 % des Grundstückes sind zu begrünen, tlw. in Kombination mit entwässerungstechnischen Maßnahmen (z. B. Kies-Rohrrigole).

In Bezug auf die Höhenentwicklung der baulichen Anlage erfolgt sowohl eine Festsetzung über die maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen (max. III) als auch eine Festsetzung über die maximale Höhe der baulichen Anlage über NHN (max. 27,10 m). Mit der planungsrechtlichen Zulassung von bis zu drei Vollgeschossen wird das Ziel verfolgt, in noch kompakter Bauweise eine möglichst hohe Anzahl an Wohnungen bzw. Wohnraumfläche zu ermöglichen. Mit der zusätzlichen Höhenbeschränkung der baulichen Anlage wird planungsrechtlich gesichert, dass keine unmaßstäblichen Gebäudehöhen entstehen. Die Errichtung eines zusätzlichen Staffelgeschosses ist aufgrund der Höhenfestsetzungen nicht möglich.

Die Gebäudehöhe wird über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt wird die Oberkante (OK) Gebäude definiert. Die Oberkante Gebäude wird bei einem Satteldach durch den First (hier: Schnittkante der gegenläufigen Dachflächen), bei einem Flachdach durch die Oberkante der Attika des obersten Geschosses und bei einem Pultdach durch den First (hier: Schnittkante zwischen der Außenfläche des am höchsten aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut) definiert.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Geländehöhe von etwa 17,10 m ü. NHN (vgl. Anhang 3) können die Gebäude mit einer Höhe von etwa 10 m geplant werden. Dies ist vereinbar mit

der festgesetzten Dreigeschossigkeit in Kombination mit einem Flach- bzw. flach geneigten Dach.

Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden (Oberkante Gebäude) darf durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie zum Beispiel Be- und Entlüftungsanlagen und Aufzugsmaschinenhäuser, um maximal 1,50 m auf bis zu 15 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses überschritten werden. Damit wird der häufigen Notwendigkeit von technischen Aufbauten gerecht. Für solare Energiegewinnungsanlagen darf die maximal zulässige Höhe von Gebäuden um maximal 1,50 m auf bis zu 100 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses überschritten werden. Mit dieser Festsetzung wird insbesondere der Einsatz von erneuerbaren Energien (vgl. Kap. 6.5) erleichtert.

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita“

Es wird eine Grundfläche (GR) von 500 m² festgesetzt. Zudem erfolgt eine Festsetzung über die maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen (max. II) sowie eine Festsetzung über die maximale Höhe der baulichen Anlage über NHN (max. 24,00 m). In Kombination der Grundfläche mit der maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschossen ergibt sich eine Bruttogeschossfläche von 1000 m² (Nutzfläche: ca. 750 m²). Der für eine viergruppige Kita mindestens erforderliche Raumbedarf von etwa 530 m² Nutzfläche ist damit zugunsten der Angebotsqualität für die Kinder übererfüllt.

Die festgesetzte Grundfläche darf analog zum allgemeinen Wohngebiet durch die Grundflächen von Vordächern, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkonen um bis zu 10 % überschritten werden. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch vorgenannte Anlagen sowie durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von 1.200 m² überschritten werden darf. Mit der Überschreitungsmöglichkeit wird sichergestellt, dass erforderliche Stellplatzbedarfe auf dem Grundstück abgebildet werden können. Darüber hinaus wird eine hohe Flexibilität in der Außenraumgestaltung der Kita gesichert. Die Feuerwehzufahrt ist in die sog. GRZ II mit einzurechnen.

Mit der maximal zweigeschossigen Bauweise wird der Lage der Kita im direkten Gegenüber zu einer ebenfalls zweigeschossigen Reihenhauserzeile gerecht. Unter Berücksichtigung der gegebenen Geländehöhe von ca. 16,98 m ü. NHN (vgl. Anhang 3) ist ein Gebäude mit einer Höhe von etwa 7 m möglich. Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Höhe gelten analog zum Wohnungsbau im allgemeinen Wohngebiet.

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“

Es wird eine Grundfläche (GR) von 350 m² festgesetzt. Zudem erfolgt eine Festsetzung über die maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen (max. III) sowie eine Festsetzung über die maximale Höhe der baulichen Anlage über NHN (max. 27,30 m). In Kombination der Grundfläche mit der maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschossen ergibt sich eine mögliche Bruttogeschossfläche von 1050 m². Die genannte Bruttogeschossfläche ermöglicht die Neuschaffung von ca. 6 Klassenräumen. Die Möglichkeit zur Errichtung von sechs neuen Klassenräumen ist vor dem Hintergrund der derzeit steigenden Schüler:innenzahlen erforderlich. Zudem kann mit einem Neubau optimal auf die konkreten Bedarfe der Schüler:innen eingegangen werden. Es bestehen keine Restriktionen wie im Bestand.

Die festgesetzte Grundfläche darf analog zum allgemeinen Wohngebiet und zur Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita“ durch die Grundflächen von Vordächern, Ter-

rassen, Terrassenüberdachungen und Balkonen um bis zu 10 % überschritten werden. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch vorgenannte Anlagen sowie durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von 700 m² überschritten werden darf. Mit der Überschreitungsmöglichkeit wird eine Flexibilität in der Außenraumgestaltung gesichert. Die Feuerwehrezufahrt bzw. -aufstellfläche ist in die sog. GRZ II mit einzurechnen.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung ist unter Berücksichtigung der gegebenen Geländehöhe von ca. 17,33 m ü. NHN (vgl. Anhang 3) ein Gebäude mit einer Höhe von etwa 10 m möglich. Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Höhe gelten analog zum Wohnungsbau im allgemeinen Wohngebiet.

6.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Es werden ausschließlich Baugrenzen festgesetzt. Hinsichtlich der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf werden großzügige Baufenster gewählt, um eine Flexibilität in der Wahl des Standortes der baulichen Hauptanlage zu gewährleisten. In Bezug auf das Schulgrundstück wird bei der Festsetzung des Baufensters die Feuerwehrezufahrt berücksichtigt. Dadurch, dass im Süden des festgesetzten Schulgrundstückes keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden, bleibt gesichert, dass die Feuerwehr sowohl zum Erweiterungsbau als auch den rückwärtigen Gebäudeteil des bestehenden Schulgebäudes gelangen kann.

Hinsichtlich des allgemeinen Wohngebietes wird mittels Baufenster festgesetzt, dass sich Gebäude im Süden des Grundstückes anordnen müssen. Damit kann eine vitale Stieleiche im Norden des Grundstückes erhalten bleiben (vgl. Kap. 6.4.2). Auch wird mit der Festsetzung des Baufensters auf die Baumbestände im östlichen Gehölzstreifen Rücksicht genommen. Entsprechend wird im Süden u. a. mittels Baugrenze ein Mindestabstand von 4 m zum Gehölzstreifen festgesetzt, sodass mit Bebauung des Wohngrundstückes nicht in die Kronenbereiche sowie zusätzlichen Schutzraum (1,5 m) der Bäume eingegriffen wird.

Im allgemeinen Wohngebiet dürfen die festgesetzten Baugrenzen unter Beachtung der festgesetzten GRZ durch Vordächer, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone in einer Tiefe bis zu 3 m, gemessen ab der Baugrenze, überschritten werden. Dies ermöglicht eine höhere Flexibilität in der Gebäudeplanung zugunsten einer höheren Wohnqualität. Die Überschreitung der Baugrenzen darf dabei nicht zulasten der verpflichtenden Anpflanzung von Hecken an der Grundstücksgrenze führen (vgl. Kap. 6.4.2).

6.2.5 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Hauptanlagen sind somit mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten.

6.3 Erschließung

6.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Haupteerschließung des Plangebiets erfolgt über den Marie-Juchacz-Weg. Im Anschluss an den bestehenden Marie-Juchacz-Weg ist ein Wendehammer geplant. Dieser wird mit dem Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Es wird damit an die Festsetzungen der Bebauungspläne 05.31.04 und 05.31.03 angeknüpft, mit denen der Marie-Juchacz-Weg ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt wird.

Der geplante Wendehammer dient insbesondere der Erschließung der Kita sowie der Wohnungen. Die Dimensionierung des Wendehammers richtet sich nach der RAST 06 und berücksichtigt die erforderliche Wendemöglichkeit eines dreiachsigen Müllfahrzeuges. Ein Dauerparken innerhalb der Wendenanlage ist zur Sicherstellung der Wendemöglichkeit im Rahmen der Ausführungsplanung zu prüfen und ggf. auszuschließen.

Darüber hinaus erfüllt der Wendehammer Erschließungsfunktionen für das Schulgrundstück (hier: Feuerwehrzufahrt) sowie der Erreichbarkeit der geplanten öffentlichen Grünfläche mit Spielangeboten.

Neben der geplanten Wendenanlage ist im Westen des Plangebietes eine fußläufige Anbindung an die Schwartauer Allee und im Osten an die Hochstraße vorgesehen (vgl. Kap. 6.4.1). Die Schaffung der fußläufigen Anbindungen an genannte Straßen trägt im Sinne des Leitbildes „Stadt der kurzen Wege“ zu einer besseren Vernetzung im Stadtteil bei.

6.3.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

Mit Umsetzung der Planung und hier insbesondere der Schaffung der fußläufigen Wegeanbindung an die Schwartauer Allee wird den Standards des *4. Regionalen Nachverkehrsplans (RNVP) der Hansestadt Lübeck 2019-2023* entsprochen. Sowohl zur Bushaltestelle Josephiinnenstraße als auch zur Bushaltestelle „Georg-Kerschensteiner-Straße“ beträgt die fußläufige Distanz weniger als 480 m (Mindesterschließungsvorgabe gemäß RNVP). Durch die gute Anbindung an den ÖPNV wird eine emissionsarme Mobilität gefördert.

6.3.3 Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen

Es wird zugunsten einer hohen Flexibilität in der Grundstücksgestaltung festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, sofern sie eine Höhe von max. 2,5 m nicht überschreiten. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu festgesetzten Geh-, Fahr- und Leistungsrechten müssen die Nebenanlagen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

Hinsichtlich der Stellplätze gilt, dass der Stellplatznachweis auf den jeweiligen Grundstücken zu führen ist. Die Vorschriften der Landesbauordnung bzw. die einer Stellplatzsatzung, sofern vorhanden, sind anzuwenden.

Hinsichtlich des allgemeinen Wohngebiets wird darüber hinaus eine Fläche für Stellplätze festgesetzt, die direkt an den Wendehammer anknüpft. Es erfolgt damit eine Bündelung des ruhenden Verkehrs direkt an der Grundstückseinfahrt. Verkehrswege über das Grundstück, die ggf. zu einer Beeinträchtigung der benachbarten Grünfläche mit Spielangeboten führt, werden damit vermieden. Vor dem Hintergrund eines Anpflanzgebotes auf den Stellplatzflächen (vgl. Kap. 6.4.2) sowie dem u. a. damit einhergehenden Ziel der Auflockerung des Ortsbildes sind Garagen als raumwirksame geschlossene bauliche Anlagen unzulässig. Standflächen für Abfallbehälter sind innerhalb der Flächen zulässig.

6.4 Grün, Natur und Landschaft

6.4.1 Grünflächen

Im Zentrum des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz/Notwassersammelfläche“ festgesetzt.

Spielplatz

Die Qualifizierung der derzeit brachliegenden Grünfläche zu einer Grün- und Freifläche mit Spielangeboten (Spielplatz) dient insbesondere der Steigerung der Wohnqualität der stadtteilansässigen Bewohner:innen. Das Angebot soll auf alle Altersgruppen ausgerichtet sein. Im Hinblick auf die Gestaltung der Spielangebote ist gemäß Beschluss der Bürgerschaft vom 30.09.2021 auf eine nachhaltige und hochwertige Bauausführung zu achten. Natürliche Baustoffe, darunter fällt insbesondere Holz, sollen zum Einsatz kommen. Neben ihrer Hauptfunktion als Spielplatz erfüllt die öffentliche Grün- und Freifläche untergeordnete Funktionen der Naherholung. Zudem dient die Grün- und Freifläche einer besseren fußläufigen Vernetzung im Stadtteil.

In Bezug auf die bessere fußläufige Vernetzung wird mit der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche sowohl ein Anschluss an die Schwartauer Allee als auch an die Hochstraße gesichert. Zudem kann die Grün- und Freifläche über den Marie-Juchacz-Weg erschlossen werden. Bei den fußläufigen Anbindungen an die Schwartauer Allee und Hochstraße werden weitgehend Mindestbreiten von 2,5 m gewährleistet. Eine Engstelle mit 2,02 m Breite befindet sich an der Anbindung an die Schwartauer Allee auf Höhe des Nebengebäudes der Schule. Da es sich hierbei jedoch lediglich um eine punktuelle Engstelle handelt, ist diese vertretbar.

Wegeflächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind im Sinne einer wassersensiblen Stadtentwicklung im luft- und wasserdurchlässigen Aufbau als wassergebundene Decke herzustellen. Neben der Förderung der Versickerung und Verdunstung wirken wassergebundene Decken aufgrund ihrer Oberflächenbeschaffenheit naturnah und betten sich damit harmonisch in Grünstrukturen ein. Ausnahmsweise darf die Wegefläche im direkten Anschluss an die Schwartauer Allee auf einer Länge von 35 m mit Schotterrasen oder Rasenpflaster mit einer Fuge von mind. 1,5 cm, Fugenanteil mind. 10 %, hergestellt werden.

Hinsichtlich der Gestaltung der Grünfläche mit Spielangeboten werden bis auf ein Anpflanzgebot (vgl. Kap. 6.4.2) keine vertiefenden Festsetzungen (zum Beispiel konkrete Wegeführungen, Orte für Spielplatzgeräte) getroffen. Hiermit wird eine Flexibilität in der Ausgestaltung Grünfläche mit Spielplatz gesichert, um konkret auf die Bedarfe der stadtteilansässigen Anwohner:innen reagieren zu können. Auch die Berücksichtigung einer inklusiven Gestaltung kann dabei verfolgt werden.

Notwassersammelfläche

Neben der Hauptfunktion eines Spielplatzes dient die öffentliche Grünfläche als Notwassersammelfläche. Bei Überlastung der entwässerungstechnischen Anlagen auf den privaten Baugrundstücken (allgemeines Wohngebiet, Flächen für den Gemeinbedarf) sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die bereits mind. ein 30-jährliches Regenereignis auffangen müssen (vgl. Kap. 6.4.3), soll das überschüssige Niederschlagswasser im Hinblick auf den Hochwasserschutz in die öffentliche Grünfläche geleitet und von dieser aufgenommen werden. Bei der Modellierung der Grundstücke sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind entsprechende Notwasserwege Richtung öffentlicher Grünfläche zu berücksichtigen (siehe Anhang 4). Die Grünfläche selbst ist in Abgrenzung zu den privaten Grundstücken respektive der Verkehrsfläche und dem nördlichen Gehölzstreifen mit einer flachen Böschungsneigung um bis zu 0,15 m zu vertiefen. Dies dient der Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers. Die Funktion der öffentlichen Grünfläche als Notwassersammelfläche liegt weit über dem Bemessungsregen einer Regelentwässerung.

6.4.2 Pflanz- und Erhaltungsbindung

Es erfolgen Festsetzungen über Pflanzgebote und -bindungen.

Pflanzgebot – Bäume

Es wird sowohl zeichnerisch als auch ergänzend textlich festgesetzt, dass innerhalb der geplanten Wendeanlage ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist. Dieser dient der Begrünung und Auflockerung der ansonsten versiegelten Fläche. Zugleich leistet der Baum einen Beitrag zur Stärkung des Mikroklimas. Zur Sicherung angemessener Standortbedingungen ist der Baum in einer offenen Baumscheibe mit mind. 16 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 24 m³ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheibe ist mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Im Hinblick auf die Qualitätssicherung des zu pflanzenden Baums werden zudem Anzuchtform sowie Mindestqualitäten festgesetzt: Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm (gemessen in 1 m Höhe), dreimal verschult (3 x v.), mit Ballen. Von der Festsetzung konkreter Laubbaumarten mittels Pflanzliste wird abgesehen. Dies dient der Wahrung einer Flexibilität bei der Baumauswahl in der Ausführungsplanung. Der Straßenbaum soll zum einen den Folgen des Klimawandels gerecht werden (z. B. Hitzestress, Starkregen) und zum anderen die Biodiversität im Gebiet fördern. Zudem ist in der konkreten Pflanzauswahl im Hinblick auf die Betriebsphase der Wenderadius für ein dreiachsiges Müllfahrzeug zu beachten.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mindestens acht standortgerechte Laubbäume/Obstbäume zu pflanzen sind. Neben der Stärkung des Mikroklimas können die Bäume schattenspendende Funktionen innerhalb der Grün- und Freifläche mit Spielangeboten erfüllen. Hinsichtlich der Baumauswahl gilt gleiches wie beim zu pflanzenden Baum innerhalb der Wendeanlage.

Ebenfalls ergeht ein Anpflanzgebot für oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als fünf Stellplätzen. Je angefangene fünf Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mit dem Pflanzgebot innerhalb der Stellplatzanlage wird eine ästhetische Gliederung der ansonsten versiegelten Fläche gewährleistet. Hinsichtlich der Anzuchtform und Mindestqualität gilt: Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, dreimal verschult, mit Ballen. Grundsätzlich sind die Bäume innerhalb der Stellplatzanlagen in 12 m² umfassenden Baumscheiben mit einem Substratvolumen von 18 m³ anzupflanzen. In begründeten Einzelfällen, zum Beispiel bei ungenügendem Platz, darf die Baumscheibe ausnahmsweise bis auf eine Flächengröße von 10 m² und das Substratvolumen bis auf ein Volumen von 15 m³ reduziert werden.

Pflanzgebot – Hecken

Zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind die Baugrundstücke, mit Ausnahme von Zufahrten und Zugängen, mit geschnittenen oder frei wachsenden 0,8 m bis 1,5 m hohen Laubholzhecken einzufrieden. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Heckenpflanzung dient der ästhetischen Abgrenzung der privaten Grundstücke gegenüber öffentlich zugänglichen Flächen. Mit einer Pflanzliste wird gesichert, dass standortgerechte heimische Laubholzhecken gepflanzt werden.

Darüber hinaus sind zur Sicherung eines ansprechenden Ortsbildes sowohl oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen als auch Standflächen für Abfallbehälter ab einer Grundfläche von 2 m² an mindestens drei Außenseiten durch Hecken einzufrieden. Sofern die Stellplatzanlage oder Standfläche für Abfallbehälter an festgesetzte Pflanzbindungsgebote grenzen, kann von einer Heckenpflanzung an den betreffenden Bereichen abgesehen werden.

Pflanzbindung – Bäume und Sträucher

Planzeichnerisch erfolgt die Festsetzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Es handelt sich dabei um bestehende Gehölzstrukturen im Norden, Osten und Süden des Plangebiets, die bereits gemäß originären B-Plan 05.31.03 entweder als Pflanzgebot oder -bindung festgesetzt worden waren. Der vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern innerhalb der festgesetzten Flächen ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgängigkeit von Gehölzen sind diese gleichwertig entsprechend ihres Gehölztyps (Baum oder Strauch) zu ersetzen. Die Pflanzbindung dient dem Schutz der bestehenden Biotopstrukturen. Zudem dienen die bestehenden Gehölzstrukturen der (visuellen) Abgrenzung der geplanten Nutzungen Kita, Grünfläche und Wohnungen gegenüber den benachbarten Wohngrundstücken.

Darüber hinaus erfolgt planzeichnerisch ein punktuelles Erhaltungsgebot für eine vitale Stieleiche innerhalb des allgemeinen Wohngebietes.

Pflanzgebot – Dachbegrünung

Sowohl für Hauptanlagen als auch Nebenanlagen inklusive Carports wird eine verpflichtende Dachbegrünung festgesetzt. Die verpflichtende Dachbegrünung trägt maßgeblich zur Wahrung des natürlichen Wasserhaushaltes bei. Das anfallende Niederschlagswasser kann in Teilen auf den Dachflächen zwischengespeichert und der Verdunstung zugeführt werden anstelle, wie üblich, direkt abgeleitet zu werden. Die Verdunstung dient der Kühlung (Verdunstungskühle) sowie Luftbefeuchtung. Darüber hinaus kann mittels Dachbegrünung Staub aus der Luft gefiltert und ein Betrag zur Stärkung des Mikroklimas geleistet werden.

Auf den Hauptanlagen muss die Substratschicht mind. 12 cm dick und mit standortgerechten heimischen Arten (Gräser und Kräuter) begrünt sein. Je nach Intensität der Sonneneinstrahlung auf die Dachflächen ist vor dem Hintergrund der Sicherung einer möglichst nachhaltigen und robusten Dachbegrünung der jeweilige Anteil der Gräser und Kräuter zu variieren. Während für sonnenexponierte Dachflächen ein Anteil von ca. $\frac{3}{4}$ für Kräuter und $\frac{1}{4}$ für Gräser festgesetzt wird, wird für halbschattige Dächer ein Anteil von ca. $\frac{2}{3}$ für Kräuter und $\frac{1}{3}$ für Gräser festgesetzt. Halbschattige Dachflächen kennzeichnen sich insbesondere dadurch, dass diese einer direkten Sonneneinstrahlung um die vier bis sechs Stunden unterliegen und ansonsten beschattet sind.

Mindestens 80 % der Dachfläche sind zu begrünen. Damit wird u. a. dem Belang Rechnung getragen, dass auch technische Aufbauten oder Ähnliches, die nicht begrünt werden können/sollten, möglich bleiben. Dachfläche bedeutet die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches. Bei Staffelgeschossen umfasst die Dachfläche sowohl die Dachfläche des Staffelgeschosses als auch die Dachfläche des darunterliegenden Geschosses.

Auf den Nebengebäuden, Nebenanlagen und Carports wird eine Substratschichtdicke von mind. 10 cm festgesetzt. Die etwas geringere Substratschichtdicke gegenüber den Hauptanlagen begründet sich aus dem häufig weniger belastbaren Tragwerk der Anlagen (z. B. Carports) und einer damit ggf. einhergehenden ökonomischen Unverhältnismäßigkeit, wenn auf diesen Anlagen höhere Substratdicken umgesetzt werden müssen.

Folgende Pflanzempfehlungen werden für sonnenexponierte Dachflächen gegeben (ca. $\frac{3}{4}$ Kräuter, $\frac{1}{4}$ Gräser):

Saatgutmischung 1 für sonnenexponierte Dachflächen							
Kräuteranteil: 75%, Gräseranteil: 25%, Ansaatstärke 1,5 g/m ² + 25 g/m ² Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung							
*Blatt: sg = sommergrün, wg = wintergrün, ig = immergrün							
Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (cm)	Blatt*	Blütenfarbe	Blütezeit (Monat)	Lebensdauer	Saatmenge %
Kräuter +Sukkulenten							
<i>Arenaria serpyllifolia</i>	Quendelblättriges Sandkraut	10-30	wg	weiß	5-9	ein- bis zwei-jährig	1,2
<i>Armeria maritima ssp elongata</i>	Strand-Grasnelke	15-25	wg/ig	rosa	5-6	mehrfährig	11,0
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume	10-30	sg	blau	5-7	mehrfährig	2,7
<i>Cerastium arvense</i>	Acker-Hornkraut	10-30	sg	weiß	6-8	mehrfährig	1,0
<i>Cerastium semidecandrum</i>	Fünfmänniges-Hornkraut	1-20	sg	weiß	3-6	ein- bis zwei-jährig	3,0
<i>Clinopodium vulgare</i>	Wirbeldost	20-60	sg	rosa	7-8	mehrfährig	7,0
<i>Dianthus deltoides</i>	Heideneiße	5-15	wg	rosa	6-8	mehrfährig	9,0
<i>Erodium cicutarium</i>	Gewöhnlicher Reiherschnabel	5-20	wg	rosa-weiß	6-9	ein- bis zwei-jährig	5,5
<i>Fragaria vesca</i>	Walderdbeere	20-25	wg	weiß	4-6	mehrfährig	1,5
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut	15-20	wg	gelb	5-7	mehrfährig	2,0
<i>Papaver argemone</i>	Sandmohn	15-30	wg	rot	5-7	einjährig	7,5
<i>Pimpinella saxifraga</i>	Kleine Bibernelle	20-50	sg	weiß/rosa	6-9	mehrfährig	8,9
<i>Potentilla argentea</i>	Silber-Fingerkraut	20-30	sg	gelb	6-7	zwei- bis mehrjährig	4,5
<i>Rumex acetosella</i>	Kleiner Sauerampfer	10-30	sg	rot-braun	5-7	mehrfährig	3,5
<i>Saxifraga granulata</i>	Knöllchensteinbrech	15-40	sg	weiß	5-7	mehrfährig	-
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer	5-10	wg	gelb	6-7	mehrfährig	0,7
<i>Thymus pulegioides</i>	Gewöhnlicher Thymian	15-30	ig	rosa-violett	5-8	mehrfährig	6,0
<i>Jasione montana</i>	Berg-Sandglöckchen						-
<i>Potentilla erecta</i>	Blutwurz						-
<i>Draba verna</i>	Frühlings-Hungerblümchen						-
<i>Veronica officinalis</i>	Echter Ehrenpreis						-
Gräser							
<i>Briza media</i>	Gewöhnliches Zittergras	20-40	wg	braun-rot	5-8	mehrfährig	8,0
<i>Corynephorus canescens</i>	Silbergras	15-30	wg	silbergrau	6-7	zwei- mehr-jährig	2,0
<i>Festuca ovina</i>	Schafschwingel	30-35	wg	grün	7-8	mehrfährig	15,0

Folgende Pflanzempfehlungen werden für halbschattige Dachflächen gegeben (ca. $\frac{2}{3}$ Kräuter, $\frac{1}{3}$ Gräser)

Saatgutmischung 2 für halbschattige Dachflächen							
Kräuteranteil: 2/3, Gräseranteil: 1/3, Ansaatstärke 1,5g/m ² +25g/m ² Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung							
*Blatt: sg = sommergrün, wg = wintergrün, ig = immergrün							
Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (cm)	Blatt*	Blütenfarbe	Blütezeit (Monat)	Lebensdauer	Saatmenge %
Kräuter +Sukkulenten							
Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe	40-50	wg	weiß	6-10	mehrwährig	3,3
Armeria maritima	Strand-Grasnelke	15-25	wg/ig	rosa	5-6	mehrwährig	6,7
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume	10-30	sg	blau	5-7	mehrwährig	1,3
Clinopodium vulgare	Wirbeldost	20-60	sg	rosa	7-8	mehrwährig	4,3
Dianthus deltoides	Heidenelke	5-15	wg	rosa	6-8	mehrwährig	5,3
Erodium cicutarium	Gewöhnlicher Reiherschnabel	5-20	wg	rosa-weiß	6-9	ein- bis zwei-jährig	6,7
Fragaria vesca	Walderdbeere	5-20	wg/ig	weiß	4-6	mehrwährig	2,0
Geranium robertianum	Stinkender Storchschnabel	15-40	wg	rosa	6-9	ein- bis zwei-jährig	6,0
Hieracium murorum	Wald-Habichtskraut	20-60	wg	gelb	5-8	mehrwährig	2,7
Origanum vulgare	Gewöhnlicher Dost, Wildmajoran	30-50	wg	rosa-violett	7-9	mehrwährig	2,0
Papaver rhoeas	Klatschmohn	30-60	wg	rot	7-10	einjährig	2,0
Prunella vulgaris	Kleine Braunelle	10-20	sg	violett	6-8	mehrwährig	5,3
Rumex acetosella	Kleiner Sauerampfer	10-30	sg	rot-braun	5-7	mehrwährig	2,0
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer	3-15	wg	gelb	6-7	mehrwährig	0,3
Silene dioica	Rote Lichtnelke	20-60	wg	rosarot	6-8	mehrwährig	2,0
Silene vulgaris	Gewöhnliches Leimkraut	10-40	wg	weiß	6-7	mehrwährig	6,0
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian	15-30	ig	rosa-violett	5-8	mehrwährig	2,7
Gräser							
Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras	15-40	wg	braun	5-6	mehrwährig	6,7
Brachypodium sylvaticum	Waldzwenke	12-40	sg	hellgrün	7-8	mehrwährig	4,7
Briza media	Gewöhnliches Zittergras	20-40	wg	braun-rot	5-8	mehrwährig	6,7
Festuca ovina	Schafschwingel	30-35	wg	grün	7-8	mehrwährig	15,3

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

Entwässerungstechnische Anlagen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass das durch Versiegelung und Überbauung dem örtlichen Wasserkreislauf entnommene Niederschlagswasser am Ort des Anfalls, d. h. auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der öffentlichen Grünfläche, unter Berücksichtigung eines mind. 30-jährlichen Regenerereignisses, durch Kies-Rohrrigolen oder andere geeignete Maßnahmen zurückzuhalten und in den Wasserkreislauf durch Versickerung und Evapotranspiration zurückzuführen ist.

Die Festsetzung entspricht dem Leitgedanken einer wassersensiblen Stadt, in der das anfallende Niederschlagswasser nicht – wie in der Vergangenheit oftmals gehandhabt – direkt abgeleitet, sondern stattdessen an Ort und Stelle des Anfalls bewirtschaftet wird. Nachteilige Veränderungen des natürlichen Wasserkreislaufes können damit möglichst geringgehalten werden. Dies entspricht den Zielsetzungen des Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen

zum Umgang mit Niederschlagswasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW1“ des Landes Schleswig-Holstein.

Die bereits bestehende und überlastete Mischwasserkanalisation wird aufgrund der Festsetzung nicht weiter durch die Aufnahme von Niederschlagswasser belastet. Dadurch können die Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“, bedingt durch erhöhte Mischwasserabschläge im Starregenfall in die Vorflut (hier: Trave), verringert werden.

Mit der Festsetzung, dass durch geeignete Maßnahmen mind. das 30-jährliche Regenereignis abgedeckt wird, ist darüber hinaus gesichert, dass eine Überflutung der Grundstücke bis zu einem 30-jährigen Regenereignis auf dem Grundstück schadlos zurückgehalten werden kann (Überflutungsnachweis). Damit wird zudem der erhöhten Schutzbedürftigkeit der Nutzungen der Kita und Schule gerecht.

Hinsichtlich der Wahl der entwässerungstechnischen Maßnahmen sind Kies-Rohrrigolen oder andere geeignete Maßnahmen umzusetzen. Mit dem wasserwirtschaftlichen Begleitplan wird der Nachweis der Vollzugsfähigkeit über die Wahl von Kies-Rohrrigolen sowohl auf den Baugrundstücken als auch der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung geliefert (bis hin zum 100-jährlichen Regenereignis). Andere entwässerungstechnische Maßnahmen sind vor dem Hintergrund der guten Versickerungsbedingungen innerhalb des Plangebiets denkbar. Hinsichtlich der ökonomischen Auswirkungen ist die Errichtung der im wasserwirtschaftlichen Begleitplan berechneten Kies-Rohrrigolen für das zu berücksichtigende 30-jährliche Regenereignis und sogar das 100-jährlichen Regenereignisses nur geringfügig höher als für ein häufig als Bemessungsgrundlage dienendes 5- bzw. 10-jährliches Regenereignis. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, im Rahmen der Ausführungsplanung zu prüfen, ob im Sinne einer wassersensiblen Stadtentwicklung ebenfalls eine Kies-Rohr-Rigole Anwendung finden kann, dessen Bemessungsgrundlage ein 100-jährliches Regenereignis darstellt (vgl. Anhang 4). Der gesamte wasserwirtschaftliche Begleitplan kann beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung der Hansestadt Lübeck (Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 12 in 23552 Lübeck, stadtplanung@luebeck.de) auf Nachfrage eingesehen bzw. per E-Mail angefragt werden.

Die Umsetzung der entwässerungstechnischen Anlagen ist bei Vergabe der städtischen Grundstücke durch Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrag zu sichern. Damit wird die Durchführbarkeit des Entwässerungskonzeptes gesichert.

Notwassersammelfläche

Die festgesetzte Grünfläche dient neben der (Haupt)Funktion als Spielplatz ebenfalls als Notwassersammelfläche. Die Funktion der öffentlichen Grünfläche als Notwassersammelfläche liegt weit über dem Bemessungsregen einer Regelentwässerung. Damit der Rückhaltefunktion gerecht wird, wird festgesetzt, dass die Grünfläche in Abgrenzung zu den festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf, der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, dem allgemeinen Wohngebiet sowie der nördlichen Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern mit einer sehr flachen Neigung um bis zu 0,15 m gegenüber vorgenannten Flächen zu vertiefen ist. Die Festsetzung resultiert aus den Ergebnissen des wasserwirtschaftlichen Begleitplans.

Anforderungen an Oberflächenbelag von Wegen und Stellplätzen

Im Sinne einer wassersensiblen Stadtentwicklung und zur Stärkung des natürlichen Wasserhaushaltes sind offene Stellplatzanlagen und Wegeflächen auf dem privaten Grundstück im

luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Sickersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen oder Rasenpflaster mit einer Fuge von mind. 1,5 cm, Fugenanteil mind. 10 %) herzustellen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind die Wegeflächen als wassergebundene Wegegedecken herzustellen. Ausnahmsweise darf die Wegefläche im direkten Anschluss an die Schwartauer Allee auf einer Länge von 35 m mit Schotterrasen oder Rasenpflaster mit einer Fuge von mind. 1,5 cm, Fugenanteil mind. 10 %, hergestellt werden. Dies dient insbesondere der erleichterten Regelung des Wasserabflusses in dem durch das Schulgebäude und benachbarten Grundstück beengtem Raum (ca. 2,5 m).

Artenschutz - Ausgleichsmaßnahme

Hinsichtlich des Artenschutzes sind aufgrund des geplanten Eingriffes in bestehende Gehölzstrukturen respektive Lebensräume von Vögeln Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der faunistischen Potenzialanalyse wird festgesetzt, dass als Ausgleich für den Verlust von Nistplätzen insgesamt sieben Ersatzquartiere (Vogelkästen) für höhlenbrütende und nischenbrütende Vogelarten verteilt an den Neubauten (Kita und Wohngebäude) anzubringen oder als Niststeine zu integrieren sind. Im allgemeinen Wohngebiet respektive dem entstehenden Wohngebäude sind zwei Nistkästen für Höhlenbrüter (Meisen) und zwei Nistkästen für Nischenbrüter (Halbhöhlen) anzubringen. Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf respektive dem Kitagebäude sind zwei Nistkästen für Höhlenbrüter (Meisen) und ein Nistkasten für Nischenbrüter (Halbhöhlen) anzubringen. Zeitlich ist es aufgrund der Tatsache, dass es sich um ungefährdete Arten handelt, ausreichend, wenn die Kästen erst nach Fertigstellung der Gebäude angebracht werden.

6.4.4 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

In Ergänzung zu den Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ergeben sich hinsichtlich der bestehenden Biotopstrukturen und des Artenschutzes weitere Ausgleichsbedarfe, die nicht an Ort und Stelle, sondern außerhalb des Plangebiets nachgewiesen werden. Hierbei wird auf die Ökopoolfläche „Grinau“ in Lübeck, Flurstück 47 der Flur 5 sowie Flurstück 79 der Flur 4, Gemarkung Niendorf-Moorgarten, zurückgegriffen. Verwiesen wird im Weiteren auf Kapitel 8.

6.5 Ver- und Entsorgung

Der Bebauungsplan setzt keine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen fest. Nebenanlagen zur Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser sowie zur Abwasserentsorgung können gemäß § 14 (2) BauNVO in den Baugebieten ausnahmsweise zugelassen werden.

Energie- und Trinkwasserversorgung

Anschlussleitungen für die Trinkwasser- und Stromversorgung sind im bestehenden Marie-Juchacz-Weg vorhanden. Gleiches gilt für Telekommunikationsleitungen. Darüber hinaus bestehen entsprechende Leitungen, ggf. betreffend den Schulerweiterungsbau, in der Schwartauer Allee.

Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung der Grundstücke im Plangebiet (insb. Wohn- und Kitagrundstück) soll über den Marie-Juchacz-Weg erfolgen. Hinsichtlich des Schulerweiterungsbaus ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen, ob alternativ an das Trennsystem in der Schwartauer Allee angeschlossen werden kann.

Regenwasserbehandlung

Das anfallende Niederschlagswasser ist am Ort des Anfalls zu bewirtschaften. Ein Regenwasseranschluss der Grundstücke an die Kanalisation ist nicht vorgesehen. Verwiesen wird im Übrigen auf Kap. 6.4.1 „Notwassersammelfläche“ und Kap. 6.4.3 „Entwässerungstechnische Anlagen“.

Löschwasserversorgung

Für die geplante Bebauung ist von einem Löschwasserbedarf von mind. 48 m³/ h für zwei Stunden als Grundschutz auszugehen. Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb bestehender Bebauungsstrukturen sowie der „Kleinmaßstäblichkeit“ des Projektes ist grundsätzlich von einer ausreichenden Löschwasserversorgung auszugehen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im südlichen Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita“ wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, das die geplante Wendeanlage mit der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ verknüpft. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zugunsten der Schule (Anlieger), der Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge zu belasten.

Mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge wird die Erschließung des rückwärtigen Schulgebäudes gesichert. Mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Schule wird über das Leitungsrecht gesichert, dass im Bedarfsfall Anschlüsse (z. B. Schmutzwasser) an den Marie-Juchacz-Weg erfolgen können. Das Geh- und Fahrrecht zugunsten der Schule ist ausschließlich für den Zweck von Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen (z. B. Errichtung des Schulerweiterungsbaus, Sanierung des Schulgebäudes) und zur Unterhaltung von entwässerungstechnischen Maßnahmen vorgesehen. Entsprechende Regelungen sind privatrechtlich oder über Erbbaurechtsvertrag zu treffen.

Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie als erforderlicher Beitrag zum globalen Klimaschutz und möglichst CO₂-neutralen Betrieb von Gebäuden wird festgesetzt, dass die Dachflächen der Hauptanlagen zu mindestens 60 % mit Photovoltaik- und/oder Solarthermiemodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie ausgestattet werden müssen. Vorrangig sollten Photovoltaikmodule zur Stromerzeugung installiert werden. Der verpflichtende Einsatz von Solarmodulen erfüllt eine Vorbildwirkung. Mit Beschluss der Bürgerschaft vom 30.11.2023 wurde das Ziel einer Klimaneutralität von Lübeck bis zum Jahr 2035 beschlossen. Im Masterplan Klimaschutz der Hansestadt Lübeck ist zur Erreichung des Ziels die Aktivität „Solarpflicht für Wohngebäude in zukünftigen Baugebieten festsetzen“ verankert.

Die Solarmodule sind in Kombination mit der Dachbegrünung auszuführen. Mit dem Mindestmaß, dass 60 % der Dachfläche mit Solaranlagen auszustatten sind, wird u. a. gleichzeitig gesichert, dass ebenfalls technische Aufbauten oder Ähnliches, die nicht mit Solaranlagen belegt werden können, möglich bleiben. Dachfläche bedeutet die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches. Bei Staffelgeschossen umfasst die Dachfläche sowohl die Dachfläche des Staffelgeschosses als auch die Dachfläche des darunterliegenden Geschosses. Aufgrund der festgesetzten Flachdachbauweise bzw. der festgesetzten nur geringfügigen Dachneigung sind nahezu 100 % der Dachflächen zur Nutzung solarer Einstrahlungsenergie geeignet.

Im Sinne des Klimaschutzes wird angestrebt, dass die Gebäude nur Heizsysteme verwenden, die keine fossilen Energieträger (wie Gas, Öl oder Kohle) oder feste Biomasse (wie Holz oder Holzpellets) nutzen. Dies ist spätestens bei der Vergabe der Grundstücke zu prüfen und ggf. vertraglich zu sichern. Zudem besteht bereits in räumlicher Nähe ein Fernwärmenetz. Die Möglichkeit des Anschlusses an das bestehende Netz ist denkbar bzw. wäre zu prüfen.

6.6 Örtliche Bauvorschrift (Baugestalterische Festsetzungen)

Es wird eine örtliche Bauvorschrift, gemäß § 86 Abs. 1 LBO SH i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassen. Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Es erfolgen darüber Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung, zu Werbeanlagen, Abstellanlagen für Fahrräder sowie Einfriedungen.

Fassadengestaltung

Für den Schulerweiterungsbau wird über örtlicher Bauvorschrift festgesetzt, dass die Außenwandflächen der Hauptanlagen mit rot- bis rotbraunem Sicht-/Verblendmauerwerk oder in Holz auszuführen sind. Putzfassaden werden ausgeschlossen. Mit der Gestaltungsvorgabe über die Fassadengestaltung wird der sensiblen Lage des geplanten Baukörpers auf dem Schulgrundstück mit Denkmalbestand (u. a. Schulgebäude Wilhelmshöhe) gerecht.

Dachgestaltung

In der Dachgestaltung sollen die baulichen Anlagen baugestalterisch den Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimafolgeanpassung Rechnung tragen. Es werden in dem Zusammenhang Flach- bzw. flach geneigte Dächer festgesetzt. Genannte Dachformen stehen im Einklang mit der festgesetzten Dachbegrünung sowie einem effizienten Einsatz von Solaranlagen.

Auch den Belangen der Denkmalpflege wird mit der Festsetzung eines Flachdaches für den Schulerweiterungsbau Rechnung getragen. Der Schulerweiterungsbau grenzt sich damit gegenüber dem Hauptbaukörper der Schule Wilhelmshöhe ab und tritt nicht Konkurrenz zu diesem.

Werbeanlagen

Zum Schutz des Ortsbildes sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur an den straßenseitigen Außenwänden zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Größe der Werbeanlagen respektive -tafeln darf jeweils 1,0 m² nicht überschreiten. Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind sowohl zum Schutz des Ortsbildes als auch zur Vermeidung von Lichtemissionen unzulässig.

Abstellanlagen für Fahrräder

Es erfolgen quantitative und qualitative Festsetzungen zu Abstellanlagen von Fahrrädern. Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 30 m² Wohnfläche eine Abstellanlage für Fahrräder nachzuweisen. Davon sind 20 % zugänglich für Besucher:innen zu errichten. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita“ ist je 15 Kinder eine Abstellanlage für Fahrräder nachzuweisen. Mit den quantitativen Festsetzungen soll der tatsächliche Bedarf abgebildet werden und gesichert sein, dass nicht zu wenige Fahrradabstellanlagen auf den jeweiligen Grundstücken vorgehalten werden.

Mit Festsetzungen über die Qualität der Fahrradabstellanlagen wird gesichert, dass diese auch komfortabel genutzt werden können. In diesem Zusammenhang wird u. a. festgesetzt, dass

die Abstellanlagen ausreichend beleuchtet und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig, über ausreichend große Aufzüge oder alternativ über Rampen mit ausreichender Breite, erreichbar sind.

Einfriedungen

Ergänzend zu dem Anpflanzgebot von Hecken (vgl. Kap. 6.4.2) wird festgesetzt, dass an den straßenseitigen und sonstigen Grundstücksgrenzen, zusätzliche bauliche Einfriedungen nur in Form von durchsehbaren Holz-, Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig sind. Die Einfriedungen sind zum Schutz eines ansprechenden Ortsbildes grundstücksseitig, also hinter den Hecken, anzuordnen. Für das Schulgrundstück ist zum besseren Schutz der Kinder eine Höhe bis zu 1,60 m zulässig.

6.7 Hinweise

Kampfmittelräumdienst

Gemäß Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein handelt es sich bei der Plangebietsfläche um keine Kampfmittelverdachtsfläche (Stand: 19.01.2022). Somit besteht für die durchzuführenden Arbeiten aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes kein weiterer Handlungsbedarf. Die Gültigkeit der Auskunft ist auf einen Zeitraum von fünf Jahren, bis zum 19.01.2027, befristet. Nach Fristablauf ist bei Bauplanungen zur Errichtung einer baulichen Anlage oder erdeingreifenden Maßnahmen eine erneute Auskunftseinholung zur Kampfmittelbelastung erforderlich.

Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

Das Vorkommen von archäologischen Boden- oder Kulturdenkmalen im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Bodeneingriffen (auch bei im Vorfeld notwendigen Erschließungsmaßnahmen) ist daher die Obere Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie, frühzeitig – mindestens zwei Wochen vorher – über den Baubeginn 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. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Vermeidungsmaßnahme Artenschutz

Im Textteil zum Bebauungsplan ergeht hinsichtlich des Eingriffes in den Artenschutz ein Hinweis zu einer Vermeidungsmaßnahme (vgl. Kap. 8).

Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen

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.

Denkmalschutz Schule „Wilhelmshöhe“

Die Schule Wilhelmshöhe (Schwartauer Allee 132-134) steht unter Denkmalschutz. Der Schutzbereich bezieht sich auf das gesamte Schulgebäude sowie das Aborthäuschen, die Turnhalle und den umgebenden Schulhof. Der Anbau von 1982 im Süden ist nicht Bestandteil des Denkmals.

Erschließungsbeiträge

Zur Deckung des Aufwandes für die Erschließungsanlagen (hier: Wendeanlage) erhebt die Hansestadt Lübeck Erschließungsbeiträge. Für die öffentliche Grünfläche können Erschließungsbeiträge erhoben werden. Die Ermittlung der konkreten Höhe und Verteilung der Erschließungsbeiträge ist dem Bebauungsplanverfahren nachgestellt.

7. Wesentliche Auswirkungen der Planungen

7.1 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung

Der Bebauungsplan beinhaltet ein Neubaupotenzial von insgesamt ca. 15 bis 20 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau. Durch die Schaffung von Planungsrecht für bis zu 20 Wohneinheiten trägt der Bebauungsplan zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs in der Hansestadt Lübeck bei (vgl. Kap. 3.5).

7.2 Wohnfolgebedarfe

Unter der Annahme einer durchschnittlichen Belegung von 2,5 Personen je Wohneinheit im Geschosswohnungsbau ist bei vollständiger Umsetzung der Planung für das neue Wohngebiet mit insgesamt 38 – 50 neuen Bewohner:innen zu rechnen.

Aufgrund der Kleinmaßstäblichkeit des Projektes respektive der zusätzlichen Wohnraumschaffung ergeben sich keine signifikanten Zusatzbedarfe hinsichtlich Kita und Schule.

7.3 Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen

Es ist eine öffentliche Grün- und Freifläche mit Spielplatzangeboten geplant. Damit wird das Spielplatzangebot im Stadtteil positiv gestärkt. Im Rahmen der Planung der Grünfläche mit Spielangeboten werden Kinder und Jugendliche beteiligt.

7.4 Verkehrliche Auswirkungen

Aufgrund geplanter Nutzungen werden die Verkehrswege im Marie-Juchacz-Weg zunehmen. Die Gesamtverkehrsbelastung wird unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen, der bestehenden Nutzungen und der noch potenziell möglichen Nutzungen aufgrund des Bebauungsplanes 05.31.04 mit vsl. weniger als 400 Fahrten am Tag sehr gering sein.

Hingewiesen wird jedoch darauf, dass die Ausbaubreite der Fahrbahn an der Anschlussstelle an die Elisenstraße auf einer geringen Streckenlänge von etwa 50 m sehr schmal ist, wodurch Begegnungsverkehre erschwert werden. Grundsätzlich können die Begegnungsverkehre jedoch, wie bereits gegenwärtig gehandhabt, erfolgen. In dem Fall, dass auf dem genannten Streckenabschnitt ein Begegnungsverkehr im Fahrbahnbereich nicht möglich sein sollte, kann im Einzelfall auf die westliche fahrbahnbegleitende Rinne bzw. den Gehweg ausgewichen werden. Hier besteht kein Hochbord.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass über die Bebauungspläne 05.31.03 und 05.31.04 für den gesamten Marie-Juchacz-Weg ein verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt ist. Dieser Planfestsetzung wird im nördlichen Bereich des Marie-Juchacz-Weges mit Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs mit Zeichen 325.1 Rechnung getragen, nicht jedoch im

südlichen Bereich, der an die Elisenstraße anschließt. Mit Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs für den gesamten Marie-Juchacz-Weg kann im Bedarfsfall die Sicherheit im Straßenraum weiter erhöht werden. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob der südliche Straßenabschnitt des Marie-Juchacz-Weges zu einer Mischverkehrsfläche umgestaltet werden kann. Im Bebauungsplan 05.31.03 wird mittels eines Straßenprofils dargestellt, dass die Nutzungen Fußweg, Radweg und Fahrbahn auf einer Mischfläche und ohne Differenzierung des Belags (so wie in einem verkehrsberuhigten Bereich üblich) auf einer Gesamtbreite von 6,0 m vorzusehen sind.

7.5 Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur

Es ergeben sich Erweiterungsbedarfe der bestehenden Infrastruktur (z. B. hinsichtlich Schmutzwasser und Telekommunikation), die im Zuge der Errichtung des Wendehammers zu berücksichtigen sind. Ein Regenwasseranschluss der Grundstücke an die örtliche Kanalisation ist vor dem Hintergrund der Ergebnisse des wasserwirtschaftlichen Begleitplans und daraus resultierenden Festsetzungen (vgl. Kap. 6.4.1 u. 6.4.3) nicht erforderlich.

7.6 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Demnach kann von einer umfassenden Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht abgesehen werden. Zudem gelten in den Fällen des § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Folgenden werden kategorisiert nach den einzelnen Schutzgütern die Auswirkungen der Planung dargelegt.

7.6.1 Schutzgut Mensch

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten. Potenzielle Lärmquellen, die auf das Plangebiet einwirken sind sowohl die westlich liegende Verkehrsstraße „Schwartauer Allee“ als auch die östlich des Plangebiets in Nord-Süd-Richtung verlaufende Schienenverkehrstrasse.

Gemäß Lärmkartierung aus dem Jahr 2022 besteht hinsichtlich des Straßenverkehrslärms (hier: Schwartauer Allee) gemäß Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (L_{DEN}) in dem überwiegenden Teil des Plangebiets eine Lärmbelastung von unter 55 dB(A). Lediglich vereinzelt (geringfügiger Teil des Schulgrundstückes sowie nördlicher Gehölzstreifen betreffend) bestehen Lärmbelastungen zwischen 55 und 60 dB(A). Nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr, L_{Night}) beträgt die Lärmbelastung flächendeckend unter 45 dB(A).¹

Bezogen auf den Schienenverkehrslärm besteht gemäß Umgebungslärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes in Bezugnahme auf den Tag-Abend-Nacht-Lärmindex eine Lärmbelastung von unter 55 dB(A) und nachts unter 45 dB(A).²

¹ GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG (Hrsg.) (2022): Geoportal Umgebungslärm. URL: <https://danord.gdi-sh.de/viewer/re-sources/apps/umgebungs-laer-atlas-geoportal/index.html?lang=de#/>.

² Dienstleistungszentrum des Bundes für Geoinformation und Geodäsie, Eisenbahn-Bundesamt (Hrsg.) (o. J.): Geoportal. EBA. URL: <https://geoportal.eisenbahn-bundesamt.de>.

Aus den o. g. Werten lässt sich ableiten, dass aufgrund des einwirkenden Lärms – bezogen auf das Schutzgut Mensch – mit keiner allgemeinen Lärmbelastigung sowie keiner Beeinträchtigung des Schlafes zu rechnen ist. In einem hilfsweise durchgeführten Abgleich der Lärmeinwirkungen mit der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' und dem Einordnen der Kita und Schulnutzung in die Gebietskategorie eines „Allgemeinen Wohngebietes“ zeigt sich, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Nur in einem geringen Teilbereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“, jedoch nicht das Baufeld betreffend, werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 geringfügig durch den Straßenverkehrslärm überschritten (tagsüber). Aus der geringfügigen Überschreitung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind eingehalten.

Weitere erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Darauf hingewiesen wird, dass gemäß § 22 (1a) BImSchG Kindergartenlärm und Geräusche, die von Spielplätzen und ähnlichen Einrichtungen ausgehen, i. d. R. keine schädliche Umweltwirkung darstellen und sowohl in einem allgemeinen als auch reinem Wohngebiet zulässig sind. Unabhängig davon ist der Standort der Kita so gewählt, dass möglichst wenige Lärmeinwirkungen auf hintere Gartenbereiche (vgl. Bebauung Hochstraße und Josephinenstraße) einwirken.

7.6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten (Potenzialanalyse Fauna und Bestand Biotoptypen) mit Stand vom August 2023 erarbeitet.

Hinsichtlich des Schutzgutes „Pflanzen“ liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend siedlungsgeprägte Biotope allgemeiner Bedeutung vor. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG sind nicht vorhanden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen ergeben sich insbesondere durch Eingriffe in bestehende Gehölzstrukturen im Übergangsbereich zur Hochstraße, im Süden und Osten des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sowie im Bereich der geplanten Wendeanlage. Ein Großteil dieser Biotope ist über den B-Plan 05.31.03 mit Pflanzgebot und -bindungen festgesetzt. Zudem erfolgt ein Eingriff in bisher festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen. Mit der Planung wird der Eingriff in die bisher festgesetzten und nunmehr überplanten Pflanzgebote und -bindungen sowie Ausgleichsflächen ausgeglichen (vgl. Kap. 8).

Hinsichtlich des Schutzgutes „Tiere“ wurde in Bezug auf die Säugetiere im Zuge der Begehung des Plangebiets festgestellt, dass kein Vorkommen der europaweit streng geschützten Haselmaus vorliegt. Für die weiteren Anhang IV-Säugetierarten können Vorkommen aufgrund ihres Verbreitungsgebietes (Birkenmaus, Biber etc.) und des Habitats (Fischotter) ausgeschlossen werden.

Bezogen auf die europäischen Vogelarten wurde gutachterlich festgestellt, dass direkte und indirekte Tötungen von Brutvögeln bei Arbeiten zur Baufeldfreimachung und Umgestaltung (Baumfällungen und sonstige Vegetationsbeseitigungen) möglich sind, wenn diese während der Brutperiode stattfinden. Entsprechend sind Vermeidungsmaßnahmen zu beachten (vgl. Kap. 8).

Im Weiteren führt die Überplanung einiger Gehölze und der Wiese zu Verlusten an Lebensraum (Fortpflanzungs-, Ruhestätten, Nahrungsflächen) von Gehölzbrüterarten und Bodenbrütern. Dieser Verlust ist beachtlich. Entsprechend sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich und Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes (vgl. Kap. 6.4.3 u. 8).

7.6.3 Schutzgut Boden

Im Plangebiet liegen keine natürlichen bzw. naturnahen besonders schutzwürdigen Böden vor. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuversiegelung bisher unbebauter Flächen geschaffen. In den Bereichen, in denen es zu einer Neuversiegelung kommt, kann der Boden seine Funktion für den Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Durch Festsetzungen zur GRZ bzw. Grundfläche wird der Eingriff in den Boden begrenzt. Darüber hinaus wird vor dem Hintergrund der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) sowie dem verpflichtenden Schutz von Mutterboden (§ 202 BauGB) empfohlen, den Oberboden in der zukünftigen öffentlichen Grünfläche zu schützen und Bodenbewegungen möglichst zu vermeiden. Relevante Altlasten liegen nicht vor. Verwiesen wird auf Kapitel 2.2.

7.6.4 Schutzgut Wasser

Aufgrund der Planung wird sich der lokale Wasserhaushalt ändern. Gemäß wasserwirtschaftlichen Begleitplan wird mit der Planung der Fall 2 gemäß A-RW 1 erreicht. Dies entspricht einer deutlichen Schädigung des Wasserhaushaltes. Mit der Planung wird vom naturnahen Wasserhaushalt (65 % verdunstungswirksame Fläche, 30,8 % versickerungswirksame Fläche, 4,2 % Fläche) um -7,5 Prozentpunkte hinsichtlich der verdunstungswirksamen Fläche, um +8,34 Prozentpunkte hinsichtlich der versickerungswirksamen Fläche und um -0,84 Prozentpunkte hinsichtlich der ableitungswirksamen Fläche abgewichen. Ein ergänzender Nachweis zur Einhaltung des bordvollen Abflusses und der Vermeidung von Erosion ist nicht erforderlich, da in keine Vorflut eingeleitet wird. Hinsichtlich des Nachweises der Vermeidung der Grundwassererhöhung ist darauf hinzuweisen, dass die angeschlossenen Flächen relativ gering sind und der Abstand zum Grundwasser für norddeutsche Verhältnisse bereits relativ hoch ist. Der Nachweis ist Grundlage zur Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis und im Erlaubnisverfahren abschließend zu führen.

Ein wesentlicher Beitrag zur Stärkung des natürlichen Wasserhaushaltes wird darüber geleistet, dass gemäß Festsetzungen zum Bebauungsplan sämtliches anfallendes Oberflächenwasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zur Versickerung und Verdunstung zu bringen ist. Eine Einleitung von Oberflächenwasser in den Kanal ist nicht vorgesehen.

Auch eine dauerhafte Drainage von Gebäuden und Abführung des Wassers in das Kanalnetz ist nicht genehmigungsfähig. Sollten Gebäude durch Keller, Tiefgaragen etc. tiefer in den Boden eingebunden werden, müssen entsprechend notwendige Bauanpassungen für feuchte Böden bzw. Bauen in der gesättigten Zone vorgenommen werden, z. B. Bauen mit weißer Wanne.

Hinsichtlich des Schmutzwassers erfolgt ein Anschluss der geplanten Nutzungen an den Kanal. Negative Auswirkungen mit der Einleitung des zusätzlich anfallenden Schmutzwassers in den Mischwasserkanal sind aufgrund von Beschleunigungsmaßnahmen zur Entlastung der Kanalisation an anderer Stelle nicht zu erwarten.

7.6.5 Schutzgut Luft und Klima

Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima erwartet. Die das Mikroklima stärkenden Gehölzstrukturen bleiben in weiten Teilen erhalten. Die festgesetzten Anpflanzgebote von Bäumen sowie Dachbegrünungen wirken sich positiv auf das Mikroklima aus.

7.7 Schutzgut Landschaft mit Landschaftsbild

Es werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Zwar erfolgen in Teilen Eingriffe in die gebietsumrahmenden Gehölzstrukturen, jedoch nicht in der Art, dass diese keine Abgrenzung mehr gegenüber benachbarten Grundstücken darstellen. Zudem erfolgen Anpflanz- und Pflanzbindungsgebote.

7.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ zu erwarten. Gemäß den durchgeführten bodenkundlichen Untersuchungen liegen Auffüllungen von teilweise mehr als einem Meter vor. Vor diesem Hintergrund ist nicht mit archäologischen Funden oder Befunden zu rechnen. Es ergeht ein Hinweis auf eine ggf. erforderliche Baubegleitung sowie ein Verweis auf § 15 DSchG.

8. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Maßnahmen zur Baufeldfreimachung (Gehölzrodung, Abräumung der Wiese und Ruderalflächen, Abgrabung von Boden) dürfen nur außerhalb der Brutperiode, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar, stattfinden und die Errichtung von Neubauten muss rechtzeitig vor der Brutperiode einsetzen, also vor dem 01. März, damit sich Brutvögel innerhalb des definierten Wirkraums an die Störeinflüsse anpassen können.

Alternativ können die Abriss- oder Sanierungsarbeiten nach der Hauptbrutperiode (ab ca. 01. September), nach einem durch eine ökologische Baubegleitung erbrachten Negativnachweis, beginnen. (AV1 bis AV5, gemäß Artenschutzrechtliche Prüfung BBS, 2023).

- Umsetzung von Maßnahmen zur Durchgrünung und Eingrünung sowie festgesetzte Pflanzbindungen
- Erhalt einer zusammenhängenden Grünfläche (Spielplatz) mit naturnaher Gestaltung bzw. Bepflanzung aus heimischen, Frucht tragenden Gehölzen

Ausgleichsmaßnahme Artenschutz: Aufhängen von Vogelnistkästen

Vgl. Kap. 6.4.3

Ausgleichsmaßnahme Artenschutz und Biotop: Ausgleichspflanzungen

Sowohl für den Verlust bzw. die Beeinträchtigung von Lebensräumen für Brutvögel der Gehölze sowie für die Nachtigall als auch für den Eingriff in festgesetzte Pflanzgebot-, Pflanzbindungs- und Ausgleichsflächen ist ein Ausgleich erforderlich.

Hinsichtlich des Artenschutzes sind für entfallene Gehölze als Ausgleich für den allgemeinen Lebensraumverlust gleichwertige Biotop im Verhältnis 1:1 herzustellen. Der Ausgleichsbedarf bemisst sich auf die Neuschaffung von flächigen Gehölzbestand in einer Flächengröße von 2.250 m².

Die Bemessung der Ausgleichsmaßnahmen der Biotop orientiert sich am rechtlichen Bestand. Auszugleichen sind die Eingriffe in die mit dem Bebauungsplan 05.31.03 festgesetzten Anpflanzgebote, Pflanzbindungsgebote sowie Ausgleichsmaßnahmen. Der Ausgleich ist im Verhältnis 1:1 zu erbringen. Für den Eingriff in die festgesetzten Ausgleichsflächen, die bisher nicht umgesetzt wurden, ist zusätzlich ein Time-Lag-Aufschlag von 3 % pro Jahr (1998 bis 2023) zu beachten. Für den Eingriff in die bestehenden Biotop respektive originär festgesetzten Ausgleichsflächen ergibt sich in Summe ein Ausgleichsbedarf von 3.667,50 m².

Der Ausgleich für den Artenschutz und Biotop kann multifunktional erfolgen. Es ist eine Ausgleichsfläche von 3.667,50 m² erforderlich, dabei muss auf einer Teilfläche von 2.250 m² Gehölz entwickelt werden.

Zur Erbringung des Ausgleichs wird auf das Ökokonto „Grinaw“ der Hansestadt Lübeck zurückgegriffen. Die artenschutzrechtlich erforderlichen Funktionen von Gehölzen, Übergangsstadien und Freiflächen können dort abgebildet werden.

Darüber, dass die städtischen Flächen zur Verfügung gestellt und der Ausgleich umgesetzt werden, ist ein Vertrag zwischen dem Bereich Wirtschaft und Liegenschaften der Hansestadt Lübeck sowie den Eingreifer:innen bzw. eingreifenden Bereich zu schließen.

9. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

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

Die Erschließungsanlagen (hier: Wendeanlage) und die öffentliche Grünfläche mit Spielplatz sollen durch die Hansestadt Lübeck hergerichtet werden. Zur Deckung des Aufwandes für die Erschließungsanlagen wird die Hansestadt Lübeck Erschließungsbeiträge erheben.

10. Finanzielle Auswirkungen

Es handelt sich um eine städtische Planung. Nachfolgend erfolgt eine überschlägige Betrachtung der Ausgaben sowie erwartbaren Einnahmen.

10.1 Ausgaben (Kosten und Finanzierung)

Für die Stadt entstehen durch die Umsetzung der Planung mittelbar Kosten für die Planung, Herrichtung und Unterhaltung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen.

Die konkreten Kosten für die Planung und Herrichtung der Wendeanlage sowie der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz/Notwassersammelfläche“ werden zum späteren Zeitpunkt für die Projektfreigabe ermittelt.

Ferner fallen Folgekosten für die Unterhaltung und Pflege der Erschließungsanlagen inklusive öffentlicher Grünfläche an.

Im Weiteren fallen mittelbar Kosten für die Planung und den Bau des Erweiterungsbaus der Schule an. Die konkreten Kosten sind spätestens mit Aufnahme der Planung und unter Berücksichtigung des dann beabsichtigten Gebäudevolumens zu ermitteln.

Zudem fallen Kosten für den Ausgleich des Eingriffs an (vgl. Kap. 8). Diese sind noch abschließend zu beziffern. Die Kosten für den Ausgleich sind durch den Eingreifenden bzw. eingreifenden Bereich zu zahlen.

10.2 Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe)

a) Bodenwertsteigerungen städtischer Flächen

Aufgrund der Qualifizierung der festgesetzten privaten Grünfläche (unbebaute Sportplatzfläche) zu tlw. Bauland erfolgt eine Bodenwertsteigerung städtischer Flächen. Der Ausgangsbodenwert kann auf rund 12 EUR/m² beziffert werden. Der Bodenwert für baureifes Land eines Mehrfamilienhauses beträgt gemäß Bodenrichtwertkarte 250 EUR/m² (Stichtag des Bodenrichtwertes: 01.01.2022).

b) Vergabe städtischer Flächen im Zuge der Umsetzung der Planung

Sowohl das Kitagrundstück als auch das Wohnbaugrundstück sollen im Erbbaurecht vergeben werden. Der schuldenrechtlich ermäßigte Erbbauzins für das Kitagrundstück wird vsl. rund 3.800 EUR pro Jahr betragen. Der Erbbauzins für das Mehrfamilienhausgrundstück wird vsl. zwischen 11.000 EUR und 13.000 EUR pro Jahr liegen.

11. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

11.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 03.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes 05.49.00 – Marie-Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) – beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Berichtigung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 28.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022 durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Gleichzeitig wurden die Unterlagen auf der Website der Hansestadt Lübeck ins Internet eingestellt. Während der Zeit des Aushangs bestand die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen insbesondere Anregungen und Hinweise zur geplanten öffentlichen Grünfläche und zum geplanten Kitagrundstück ein.

Im Ergebnis der Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind die Inhalte des Bebauungsplanes in der Form modifiziert worden, dass die geplante Feuerwehrezufahrt und der südliche Gehölzstreifen dem Kitagrundstück zugeordnet wurden.

Kinder- und Jugendlichenbeteiligung

Kinder und Jugendliche haben/hatten im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Äußerungen hierzu vorzubringen.

Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 Landesplanungsgesetz

Es handelt sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB. Der Landesplanungsbehörde wurde die Planung mit Schreiben vom 04.04.2022 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angezeigt. In der landesplanerischen Stellungnahme vom 09.05.2022 werden keine Bedenken gegenüber der Planung vorgebracht.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 04.04.2022 bis zum 06.05.2022.

Im Ergebnis der Prüfung und Abwägung wurden die wesentlichen vorgebrachten Anregungen, Bedenken und bebauungsplanrelevanten Hinweise wie folgt behandelt:

- In die Bebauungsplanung fließt neben der Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kita, eines Schulerweiterungsbaus sowie einer öffentlichen Grünfläche mit Spielangeboten (Spielplatz) ebenfalls die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnraum mit ein. Dies geht zulasten einer potenziell größeren Grün- und Freifläche. Mit der Schaffung von Wohnraum kann ein Beitrag zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes geleistet werden. Das Ziel der Schaffung einer öffentlichen Grünfläche bleibt unberührt und wird beachtet. Die Fläche der Grün- und Freifläche mit Spielangeboten hat gegenüber der Fläche des Wohnraums nach wie vor ein höheres Gewicht und erlaubt mit geplanter Größe die Schaffung einer hohen Angebotsqualität
- Geforderte Gutachten/Untersuchungen zum Artenschutz, Biotopschutz, Boden, Entwässerung und Eingriffsregelung wurden erarbeitet
- Von der Einleitung anfallenden Oberflächenwassers in die Kanalisation wird abgesehen
- An der geplanten Fußwegeverbindung an die Schwartauer Allee wird trotz Bedenken des Bereichs Schule und Sport (Fluchtweg aus Schulgebäude führt auf eine dann öffentliche Wegeverbindung und Schulgrundstück wird zusätzlich verkleinert) festgehalten. Die Schaffung einer öffentlichen Wegeverbindung von der Schwartauer Allee zu den geplanten Nutzungen (Kita, Grün- und Spielbereich, Wohnungen) sowie weitergehend zur Hochstraße und dem Marie-Juchacz-Weg ist vom hohen öffentlichen Interesse. Mit den neu geschaffenen Wegebeziehungen wird die (fußläufige) Vernetzung innerhalb des Stadtteils im Sinne des erstrebenswerten Leitbildes „Stadt der kurzen Wege“ deutlich aufgewertet. Für eine gute Erreichbarkeit der öffentlich wirksamen Nutzungen Spielplatz und Kita kann nicht auf die geplante Wegeverbindung von der Schwartauer Allee verzichtet werden. Eine Entfluchtung auf die öffentliche Wegeverbindung ist dennoch möglich. Alternativ können mit Durchführung entsprechender baulicher Maßnahmen andere Konzepte der Entfluchtung greifen, indem zum Beispiel der Fluchtwegausgang nicht Richtung dann öffentlicher Wegeverbindung, sondern Schulhof geführt wird. Trotz der Verkleinerung der Schulhoffläche verbleibt im Vergleich zu aktuellen Empfehlungen ein überdurchschnittlich hoher Pausenraum je Schüler:in.
- An der geplanten Erschließung mit Wendehammer wird trotz Bedenken des Bereichs Stadtgrün und Verkehr festgehalten. Die Planung stelle vor dem Hintergrund der höheren Frequentierung sowie der schmalen Ausbaubreiten, insbesondere im südlichen Bereich des Marie-Juchacz-Weg, keine verkehrssichere Lösung dar. Eine Erschließung ausschließlich über den „Marie-Juchacz-Weg“ wird hinsichtlich der reinen Leistungsfähigkeiten funktionieren. Die Gesamtverkehrsbelastung wird unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen, der bestehenden Nutzungen und der noch potenziell möglichen Nutzungen (vgl. B-Plan 05.31.04) mit weniger als 400 Fahrten am Tag sehr gering sein.

Trotz einer Erhöhung der Frequentierung durch die neu angeschlossenen Nutzungen können Begegnungsverkehre, wie bereits gegenwärtig gehandhabt, weiter erfolgen. Zudem umfasst der betreffende Streckenabschnitt, auf dem die Fahrbahn nur sehr schmal ist (südlicher Abschnitt des Marie-Juchacz-Weges), lediglich eine Länge von ca. 50 m. In dem Fall, dass auf diesem Streckenabschnitt ein Begegnungsverkehr im Fahrbahnbereich nicht möglich sein sollte, kann im Einzelfall auf die westliche fahrbahnbegleitende Rinne bzw. den Gehweg ausgewichen werden. Hier besteht kein Hochbord. Zudem wird der gesamte Marie-Juchacz-Weg durch die Bebauungspläne 05.31.03 und 05.31.04. als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Im Bestand ist dies im südlichen Abschnitt nicht umgesetzt. Mit Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs für den gesamten Marie-Juchacz-Weg kann im Bedarfsfall die Sicherheit im Straßenraum weiter erhöht werden.

Die vorliegende Begründung ist Grundlage für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

11.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 6. Dezember 2021, (GVOBl. S. 1422)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), letzte berücksichtigte Änderung: § 2 geändert (Art. 3 Nr. 4 Ges. v. 06.12.2022, GVOBl. S. 1002)

Hinweis: Während der Aufstellung des Bebauungsplans wurde das Baugesetzbuch geändert. In diesem werden neue Anforderungen an das Aufstellungsverfahren zu einem Bauleitplan formuliert. Zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren werden die noch nicht durchgeführten Verfahrensschritte gemäß § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB nicht mehr nach den zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses, sondern nach den aktuell geltenden Rechtsvorschriften durchgeführt, hier nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

11.3 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Artenschutzrechtliches Gutachten – Potenzialanalyse Fauna und Bestand Biotoptypen, BBS-Umwelt-GmbH, Kiel, 24.08.2023

- Fachbeitrag zur Eingriffsregelung, BBS-Umwelt-GmbH, Kiel, 24.08.2023
- Orientierende Untergrunderkundung, Ingenieurgesellschaft Possel u. Partner GmbH & Co. KG, Kiel, 25.01.2023
- Wasserwirtschaftlicher Begleitplan, Ingenieurgesellschaft Possel u. Partner GmbH & Co. KG, Kiel, 26.10.2023

Lübeck, den 09.04.2024

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

5.610.4 / SP

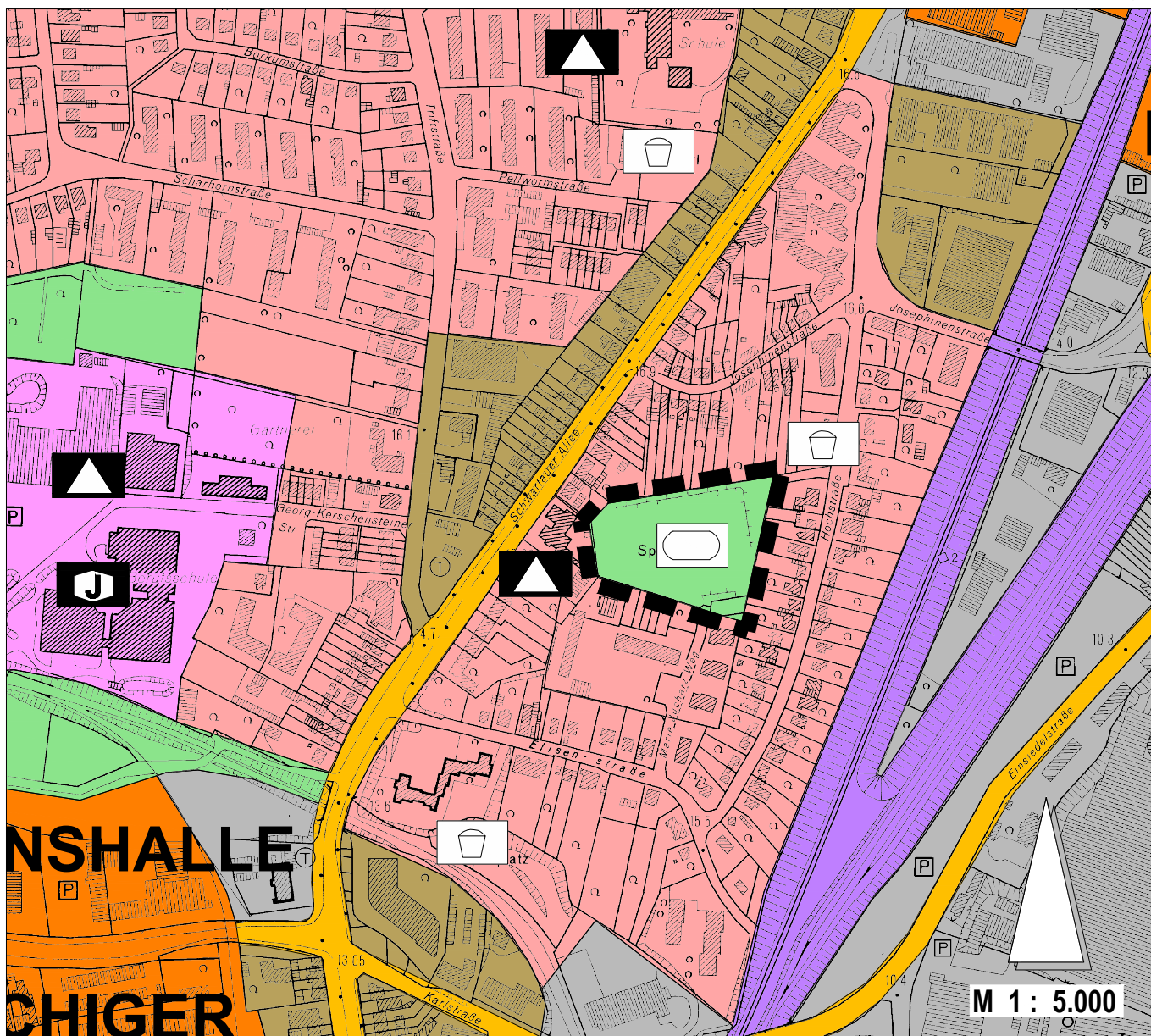
Anhänge

Anhang 1: Berichtigung des Flächennutzungsplans

Anhang 2: Städtebaulicher Entwurf




Anhang 3: Lage- und Höhenplan

Anhang 4: Entwässerungskonzept / Notwasserwege






**AUSSCHNITT AUS DEM GELTENDEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
DER HANSESTADT LÜBECK
FÜR DEN TEILBEREICH: " Marie-Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) "**
Stand: FNP zuletzt geändert durch die 142. Änderung vom 23.10.2023

Zeichenerklärung:

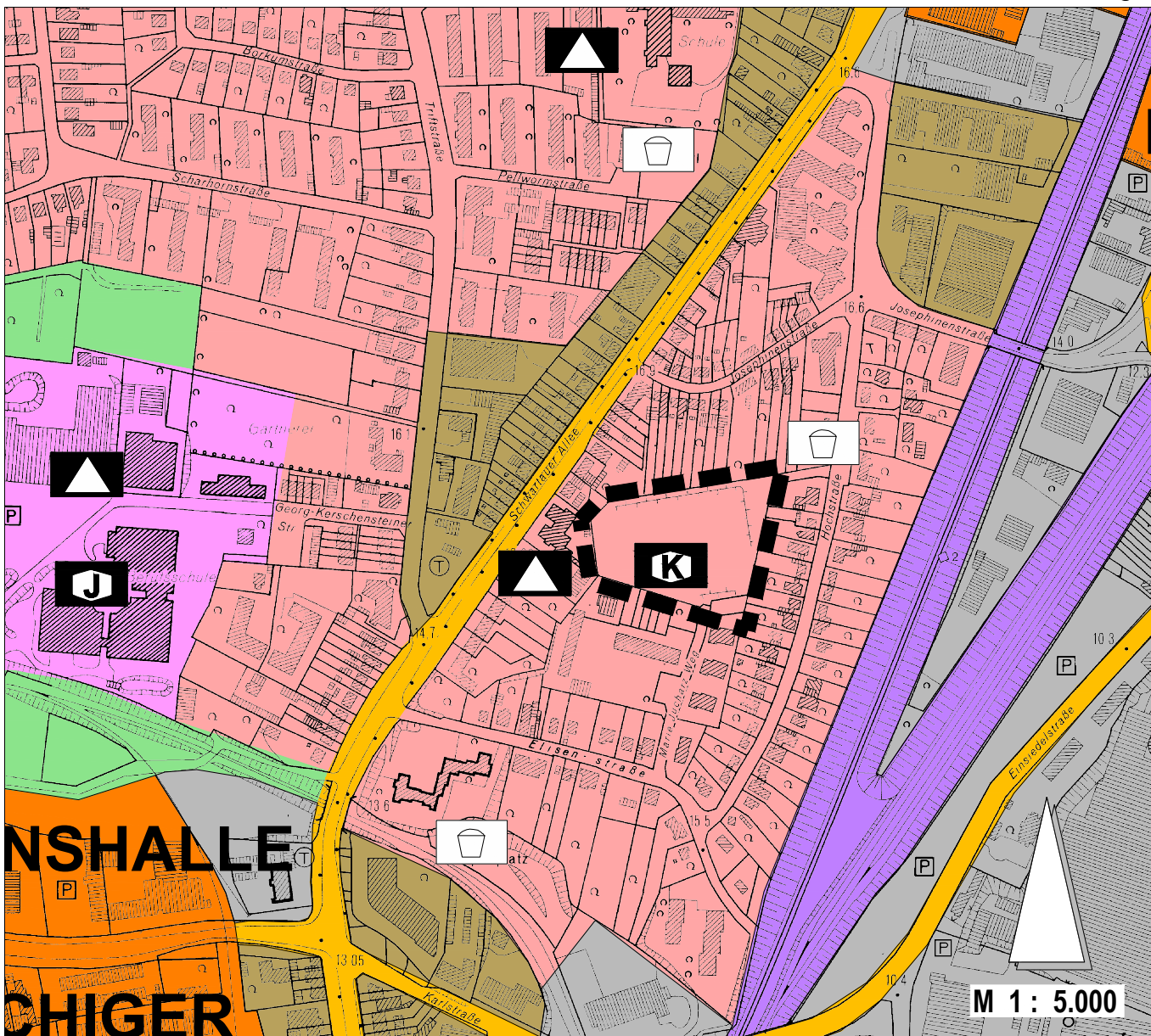
-  Grenze des Änderungsbereiches der 135. Änderung des Flächenutzungsplanes durch Berichtigung
-  Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
-  Sportplatz

weitere Darstellung für umliegende Flächen:

-  Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB)
-  Jugendheim
-  Schule




weitere Darstellung für umliegende Flächen:

-  Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
-  Gemischte Baufläche (§ 5 Abs.2 Nr. 1 BauGB)
-  Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
-  Bahnanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
-  Gewerbliche Bauflächen (§ 5 Abs.2 Nr. 1 BauGB)
-  Sonderbaufläche (§ 5 Abs.2 Nr. 1 BauGB)
-  Spiel- und / oder Bolzplatz






**135. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
DER HANSESTADT LÜBECK
FÜR DEN TEILBEREICH: " Marie-Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) "**
durch Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB






Zeichenerklärung:

-  Grenze des Änderungsbereiches der 135. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung
-  Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
-  Kindergarten

weitere Darstellung für umliegende Flächen:

-  Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB)
-  Jugendheim
-  Schule

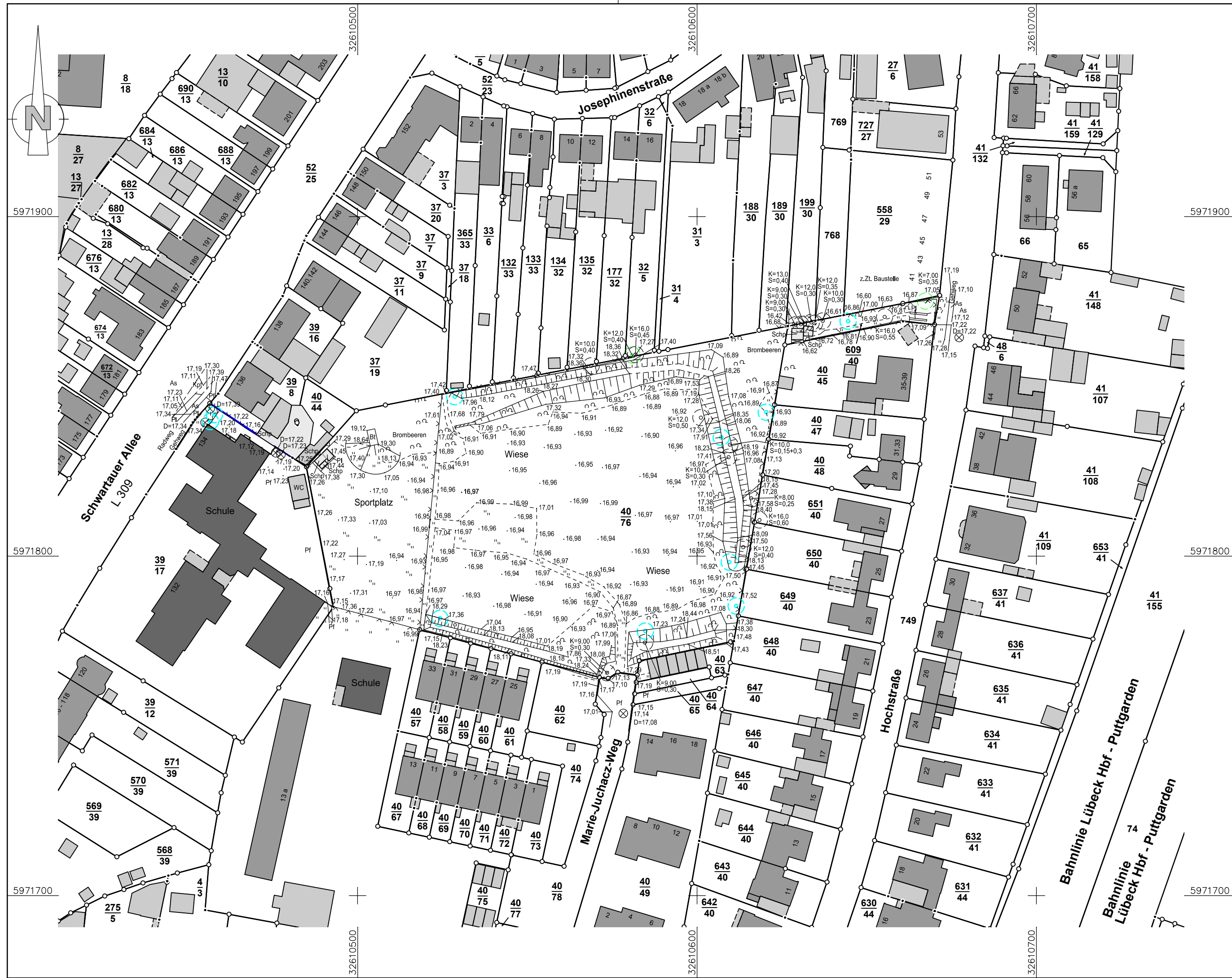
weitere Darstellung für umliegende Flächen:

-  Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
-  Gemischte Baufläche (§ 5 Abs.2 Nr. 1 BauGB)
-  Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
-  Bahnanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
-  Gewerbliche Bauflächen (§ 5 Abs.2 Nr. 1 BauGB)
-  Sonderbaufläche (§ 5 Abs.2 Nr. 1 BauGB)
-  Spiel- und / oder Bolzplatz

G:\150-CAD-Abteilsbereich\F-PLANUNG\F-PLAN-ÄNDERUNGEN\CAD\00-Änderungen ab 08-2018.dwg-135. Berichtigung



Hansestadt Lübeck
 Bereich Stadtplanung und Bauordnung
**B-Plan 05.49.00 - Marie-Juchacz-Weg
 (Wilhelmshöhe)**
 Städtebaulicher Entwurf



Zeichenerklärung:

- ⊗ Schacht D=Deckeloberkante
- ⊕ Tor
- Laubbaum (Symbol) K=Kronendurchmesser S=Stammdurchmesser
- ⊖ Nadelbaum (Symbol)
- ⊙ Baum mit Stammdurchmesser < 0,25
- ▬ Zaun/Geländer
- ▬ Hecke
- ▬ Stützmauer
- ▬ Mauer
- ⊞ Rasen/Grünfläche
- ⊞ Bewuchs (Laub)
- As Asphalt
- Bt Beton
- Pf Pflaster
- Pl Platten
- Kpf Kopfsteinpflaster

Lagebezugssystem ETRS89 / UTM 32
 Höhenbezugssystem NHN (DHHN 2016)


Hinweise: Dieser Plan wurde digital erstellt. Die Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung bedarf der Zustimmung des Planverfassers.
 Die Grenzen wurden aus ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) mit dem Stand vom 16-08-2022 übernommen.

Der blau markierte Grenzverlauf wurde örtlich hergestellt und neu koordiniert.

Eine Gewähr für die Lagegenauigkeit der Grenzen zur Topographie und zum Gebäudebestand kann nicht übernommen werden.

Grundlagen: Topographische Geländeaufnahme
 Katasterunterlagen, Grenzherstellung

Index	Datum	geändert	betrifft	geprüft
	Bad Schwartau, 17-10-2022			

 **VERMESSUNGSBÜRO**
 Holst und Helten
www.vermessung-holst.de
 email: info@vermessung-holst.de
 Tremskamp 5, 23611 Bad Schwartau
 Telefon: (0451) 20 02 110, Fax: (0451) 20 02 100

Lage- und Höhenplan





Planungsgrundlage für den B-Plan Nr.05.49.00 in Lübeck
 Marie-Juchacz-Weg

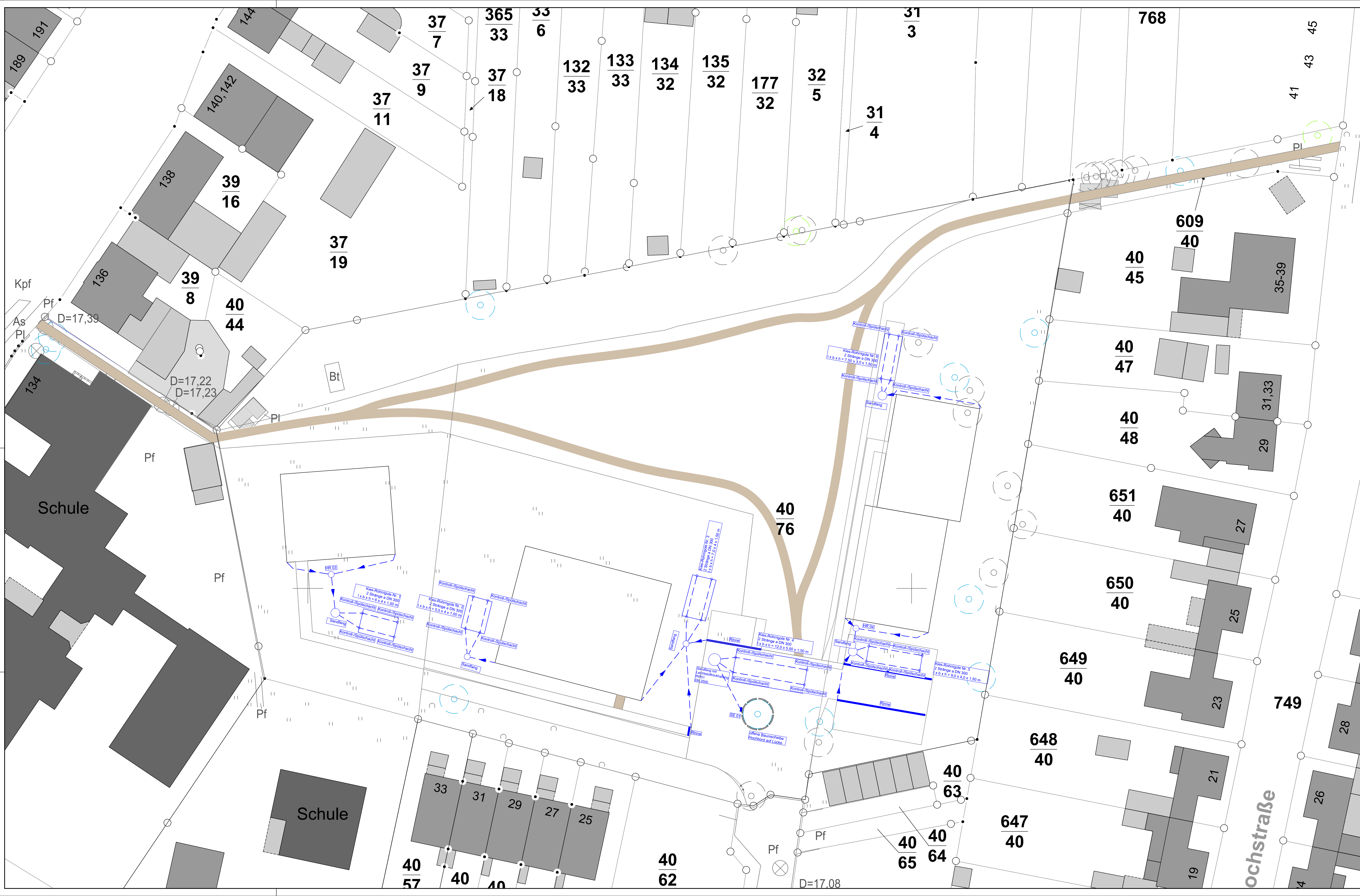
Maßstab 1:1000

Kreis Hansestadt Lübeck
 Gemeinde Hansestadt Lübeck
 Gemarkung St. Lorenz
 Flur 22

LEGENDE

Planung

-  gepl. RW-Entwässerung
-  gepl. RW-Schächte
-  gepl. Rinnen
-  gepl. Rigole



INDEX	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	BEARBEITET	GEPRÜFT
A	26.09.2023	Kies-Rigolen		

Hansestadt LÜBECK  AUFTRAGGEBER
Hansestadt Lübeck
 Der Bürgermeister
 5.610 Stadtplanung
 Mühlendamm 10-12
 23552 Lübeck

DATUM: **29.09.2023**

BAUVORHABEN: **B-Plan Nr. 05.49.00 Marie-Juchacz-Weg "Wilhelmshöhe"**

PLANBEZEICHNUNG: **Wasserwirtschaftlicher Begleitplan Entwässerung**

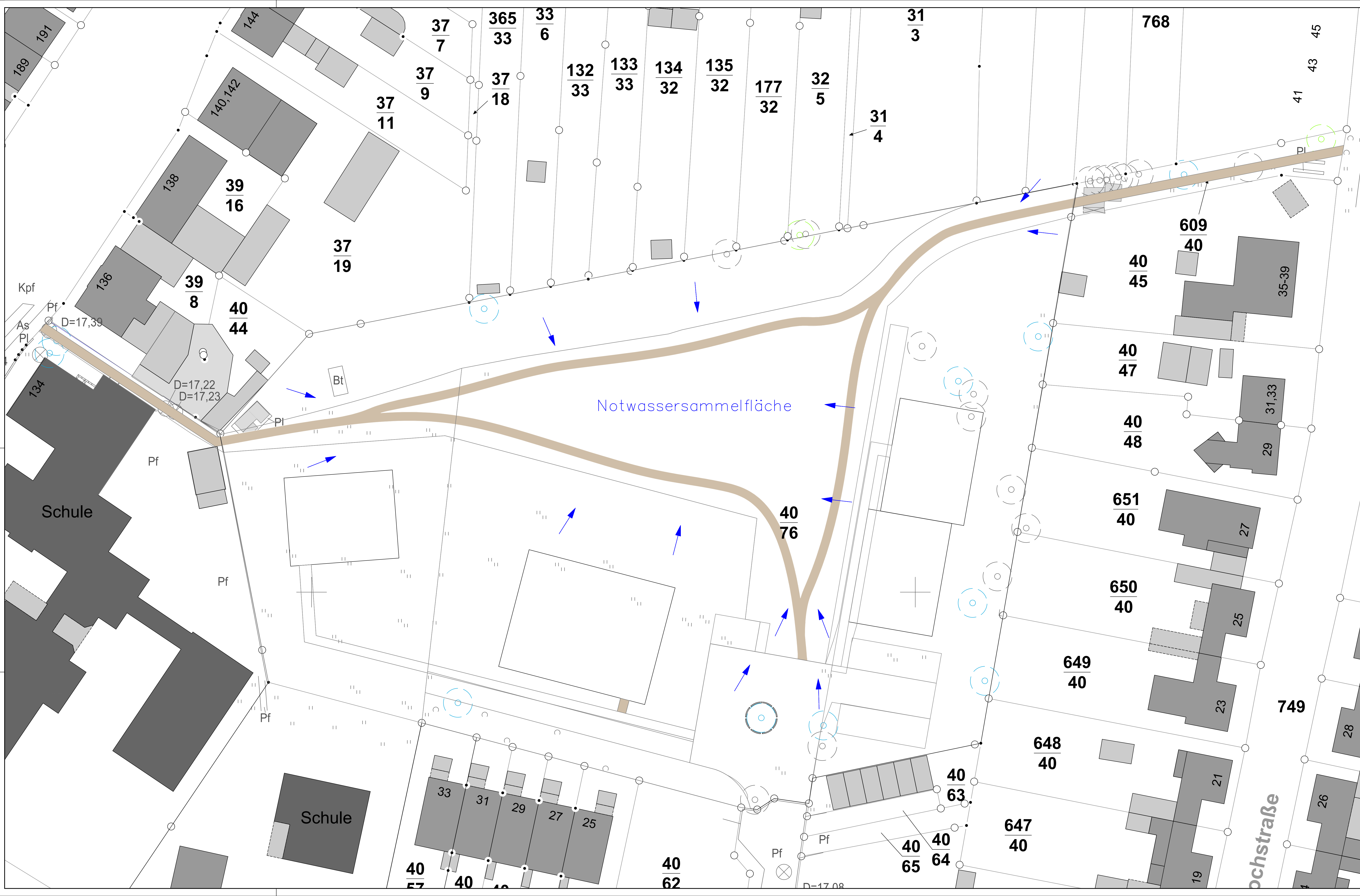
MASSSTAB: **1:250**

iPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung

iPP Ingenieurgesellschaft
 Pössel u. Partner GmbH
 Rendsburger Lände 196-198
 D 24113 Kiel
 Tel. +49(431) 6 49 59-0 Fax 6 49 59-59
 info@ipp-gpp.de www.ipp-gpp.de

© Die Darstellung, die Inhalte, Zeichnungen, die Verfahren, die Informationen, einschließlich, aber nicht beschränkt auf, die in diesem Dokument enthalten sind, sind geistiges Eigentum der iPP Ingenieurgesellschaft.

Bildgröße: Blatt 1/2



INDEX	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	BEARBEITET	GEPRÜFT

Hansestadt LÜBECK

Hansestadt Lübeck
 Der Bürgermeister
 5.610 Stadtplanung
 Mühlendamm 10-12
 23552 Lübeck

DATUM
29.09.2023

BAUVORHABEN
B-Plan Nr. 05.49.00
Marie-Juchacz-Weg "Wilhelmshöhe"

MASSSTAB
1:250

PLANBEZEICHNUNG
Wasserwirtschaftlicher Begleitplan
Notwasserweg

iPP Ingenieure für Bau, Umwelt
und Stadtentwicklung

iPP Ingenieurgesellschaft
 Possehl u. Partner GmbH
 Rendsburger Ländchen 196-198
 D 24113 Kiel
 Tel. +49(431) 6 49 59-0 Fax 6 49 59-59
 info@ipp-gpp.de www.ipp-gpp.de