



► **Nr. VO/2025/14364**
öffentlich

Lübeck, 24.06.2025

Vorlage **-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Faber Füllberg (E-Mail: faber.fuellberg@luebeck.de Telefon: 122 - 6173)

Bebauungsplan 09.13.00 - Bornkamp/Schärenweg - und zugehörige **122. Änderung des Flächennutzungsplanes, Beschluss zur Öffent-** **lichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
07.07.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
21.07.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt den Auswertungsbericht der bisher zum Bebauungsplan 09.13.00 –Bornkamp/Schärenweg – und zur zugehörigen 122. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführten Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) zur Kenntnis.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes 09.13.00 Bornkamp/Schärenweg und der 122. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die zugehörigen Begründungen werden in den vorliegenden Fassungen (Anlagen 2 bis 8) gebilligt.
3. Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung sowie die zugehörigen Begründungen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen. Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB erfolgt 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.
4. Sollten der Entwurf des Bebauungsplanes 09.13.00 Bornkamp/Schärenweg und/oder der Entwurf der 122. Flächennutzungsplanänderung nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt werden, ohne dass die Grundzüge der Planung berührt werden, ist eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchzuführen. Sofern der Kreis der von den Änderungen und Ergänzungen betroffenen Öffentlichkeit nicht hinreichend eingegrenzt werden kann, soll anstelle der eingeschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung eine erneute Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgen.

Verfahren:

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

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

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

Die Maßnahme ist:

☐	neu
☐	freiwillig
☒	vorgeschrieben durch:
BauGB	

Finanzielle Auswirkungen:

☐	Ja (Anlage 1)
☒	Nein (Zu den mittelbaren finanziellen Auswirkungen siehe Pkt. 9 der Begründung)

Auswirkung auf den Klimaschutz:

☐	Nein
☒	Ja – Begründung:
Die Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf das Klima sowie vorgesehene Maßnahmen zum Klimaschutz werden in der Begründung zum B-Plan dargelegt (siehe Umweltbericht, Kap. 6).	

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

--

Begründung:

siehe Anlagen 4 und 8

Anlagen:

- Anlage 1 Auswertungsbericht zu den bisher durchgeführten Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Anlage 2 Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan für den Teilbereich Bornkamp/Schärenweg
- Anlage 3 122. Änderung des Flächennutzungsplanes, Entwurf zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Anlage 4 Begründung zur 122. Änderung des Flächennutzungsplanes, Entwurf zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Anlage 5 Bebauungsplan 09.13.00, Entwurf zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Planoriginal)
- Anlage 6 Teil A - Planzeichnung mit Legende (verkleinerter Planauszug im DIN-A3-Format)
- Anlage 7 Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)
- Anlage 8 Begründung zum Bebauungsplan 09.13.00, Entwurf zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Senatorin Joanna Hagen

Bebauungsplan 09.13.00 – Bornkamp / Schärenweg – und zugehörige 122. Änderung des Flächennutzungsplanes
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen
Stand: 02.07.2025

Anlage 1

Vorbemerkung:

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

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

Teil B: Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan 09.13.00

Teil C: Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zur 122. Änderung des Flächennutzungsplanes

Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

Bebauungsplan 09.13.00 – Bornkamp / Schärenweg –
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen

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

Vorbemerkung: Die Planung wurde auf den Internetseiten der Hansestadt Lübeck zum Download zur Verfügung gestellt und im Foyer des Fachbereichs Planen und Bauen der Hansestadt Lübeck vom 29.04.2024 bis 13.05.2024 ausgehängt. Es gingen während der Beteiligungsfrist 3 schriftliche Stellungnahmen mit Anregungen zum städtebaulichen Entwurf und 1 Interessenbekundungen zum Kauf eines Grundstücks ein. Im Folgenden werden die vorgebrachten Anregungen ausgewertet.

Die Anregungen und Fragen werden thematisch geordnet aufgeführt:

Teil A: Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit / Stand: 30.06.2025

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 Stellungnahme A (Schreiben vom 26.04.2024)		
1.1 Interessenbekundung Die Interessentin fragt nach, an wen Sie sich jetzt wenden kann, wenn Sie eine Doppelhaushälfte im neuen Baugebiet Bornkamp Schärenweg erwerben möchte.	Die Anfrage wurde zur Kenntnis genommen und individuell beantwortet. Es wurde mitgeteilt, dass die Vergabe der Grundstücke erst zu einem späteren Zeitpunkt stattfindet.	Kenntnisnahme
Nr. 2 Stellungnahme B (Schreiben vom 06.05.2024)		
2.1 Wanderweg Es wird angeregt den alten Wanderweg südlich des Baugebietes (auf der anderen Straßenseite des Bornkamps) wieder zu öffnen. Dieser war zu Beginn des Baugebietes noch vorhanden und wurde später geschlossen. Nun mit dem neuen Baugebiet würde sich hierdurch die Möglichkeit erschließen, wieder direkt in die Natur zu gelangen und auch direkt auf den Lisa-Träger-Wanderweg zu gelangen. Der bauliche Aufwand dürfte gering sein und das Grundstück wird vermutlich der Stadt gehören. Der Wanderweg	Die Öffnung des alten Wanderweges ist geplant und in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben. Die Realisierung der Öffnung soll im Zusammenhang mit den notwendigen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für den Artenschutz vorgenommen werden. Die Maßnahmen müssen vor den Eingriffen in die entsprechenden Habitate erfolgen.	Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
fehlt sehr.		
2.2 <u>Lichtsignalanlage</u> Es wird angeregt an der Ampel zur B 207 einen Linksabbiegerpfeil oder eine separate Ampel für Rechtsabbieger einzubauen, um die zu erwartende Mehrbelastung an Fahrzeugen ohne Stau aufzunehmen. Einen Fußgängerüberweg über die 207 gibt es dort nicht und dann könnten die Fahrzeuge den Hochschulstadtteil stadteinwärts verlassen in der Phase, in der heute die Fahrzeuge stadtauswärts fahrend in den Hochschulstadtteil abbiegen. Der Aufwand dürfte auch hier minimal sein und könnte behilflich sein, das zukünftige Mehr an Fahrzeugen schneller aus dem Stadtteil abzuleiten.	Die Abwicklung der Mehrverkehre ist mit der aktuellen Ampelsituation leistbar. Die Anregung wird an den Bereich Stadtgrün und Verkehr zur allgemeinen Prüfung weitergeleitet.	Kenntnisnahme
2.3 <u>Bahnstrecke Lübeck - Lüneburg</u> Die bisherige Planung lässt vermuten, dass eine Erweiterung auf 2 Bahntrassen nicht berücksichtigt wurden. Welche Auswirkungen hätte eine 2te Bahntrasse mit evtl. einer Elektrifizierung auf das geplante Bauvorhaben? Insbesondere sei hier der Weg erwähnt, der aktuell parallel zur Bahntrasse verläuft und eine wichtige Verbindung in den Hochschulstadtteil darstellt. Des Weiteren wird der Bahnverkehr durch die Beltquerung deutlich zunehmen (auch ohne 2. Bahntrasse). Dies ergibt sich z. B. aus einem Bericht des Bereiches 5.691 Lübeck Port Authority – Verkehrswende Hinterland aus Sicht des Port Of Lübeck – vom 20.02.2023 im Haupt- und Bauausschuss (VO/2023/11950). Wurde das in dem Lärmgutachten berücksichtigt? Wurde berücksichtigt, dass die Strecke Hamburg Lübeck für längere Zeit gesperrt wird, und die Umleitung über den Bahnhof Hochschulstadtteil laufen wird?	Im Rahmen des aktuellen Bebauungsplanverfahrens wird das vorhandene Lärmgutachten aktualisiert. In dem Zusammenhang werden die Daten der Zugfrequenz bei der Deutsche Bahn AG abgefragt. Für die Erweiterung auf ein zweites Bahngleis wäre zunächst ein Planfeststellungsverfahren seitens der Deutsche Bahn AG notwendig. Beim Ausbau der Strecke ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet die dann vorhandene Bebauung und die angrenzenden Nutzungen (z.B. die öffentliche Grünfläche) zu berücksichtigen und Schutzmaßnahmen gegen die ggf. höheren Emissionen zu planen und umzusetzen. Das Lärmgutachten berücksichtigt die prognostizierten Frequenzen für 2030. Die Wegeverbindung wird ebenfalls in einem Planfeststellungsverfahren geprüft und ggf. verlegt oder entfällt. Die Hansestadt Lübeck wird sich für ein fortbestehen der Querung einsetzen. Eine temporäre Mehrbelastung im Rahmen einer Umleitung ist nicht dauerhaft und wird daher nicht berücksichtigt. Abwägungsrelevant ist der reguläre Betrieb.	Kenntnisnahme
2.4 <u>Ankauf eines 2 m Streifen rückwärtiger Grundstücksbereich</u> Im Rahmen des vorherigen Bebauungsplanverfahrens wurde das Interesse für einen Ankauf eines 1–2 m-Streifens der Anwohner im	Im Rahmen der weiteren Grundstücksvermarktung wird geprüft, ob ein 2,0 m breiten Streifen an die angrenzenden Anwohnenden	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Falsterring und Großer Belt abgefragt. Einige der Anwohner:innen der Straße Großer Belt und vom Falsterring bekunden Interesse, einen 2 m Streifen an der östlichen Grenze ihrer Grundstücke zu erwerben.	verkauft werden kann. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Regelungen. Die Verbreiterung der Grundstücke sowie auch das Beibehalten der aktuellen Situation sind mit dem Bebauungsplan möglich.	
2.5 <u>Wohncontainer</u> Es wird angeregt die Ausnahme - zeitliche Befristung - bis 2033 zu streichen und stattdessen den Bereich für Geflüchtete auf unbeschränkte Zeit in den B-Plan aufzunehmen. Somit wäre eine Verlängerung jederzeit möglich, ohne jedes Mal den B-Plan zu verändern. Eine Beendigung kann dann – sobald die Fläche nicht mehr benötigt wird – über eine einmalige Änderung des B-Plans erfolgen.	Es ist nicht vorgesehen Geflüchtete dauerhaft in Containern unterzubringen. Hier ist die Stadt bestrebt andere Lösungen zu etablieren. Die Container sollen ab 2034 nicht mehr genutzt werden. Um jedoch flexibel zu bleiben, wird eine Nutzung bis 2040 zugelassen. Um kein weiteres Bebauungsplanverfahren durchführen zu müssen und um den planerischen Zusammenhang insbesondere bezüglich der Erschließung einschließlich notwendigen Maßnahmen zu Ver- und Entsorgung berücksichtigen zu können, werden die Flächen mit einer zeitlichen Bestimmung nach § 9 Abs. 2 BauGB überplant.	Keine Berücksichtigung
Nr. 3 Stellungnahme C (Schreiben vom 12.05.2024)		
3.1 <u>Bisheriger Bebauungsplan 09.07.00 Bornkamp Teilbereich II</u> Der Schärenweg gehört lt. B-Plan 09.07.00 Bornkamp Teilbereich II und der dort festgesetzten „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) vollumfänglich zum Wohngebiet „Bornkamp“ und es gelten alle Aussagen aus dem Text Teil B des Bebauungsplanes 09.07.00 Bornkamp Teilbereich II. Somit sollten die grundsätzlichen Charakterzüge des bisherigen B-Plans auch weiterhin gelten und Anpassungen nur in der Weise vorgenommen werden, dass diese Charakterzüge nicht verändert werden.	Die Hansestadt Lübeck hat sich entschieden den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen, um dem dringenden Bedarf nach Wohnraum in der Hansestadt Lübeck gerecht zu werden. Es fehlt u.a. an Wohnraum für die Studierenden der naheliegenden Technischen Hochschule Lübeck und der Universität zu Lübeck. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür und alternativ auch für Geschosswohnungsbau schaffen zu können, wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt. Der ursprüngliche Bebauungsplan sah hier einen Sportplatz vor. Der Charakterzug des Bestandes muss nicht forgesetzt werden.	Klarstellung
3.2 <u>Anzahl der Wohnungen pro Gebäude</u> Es wird angeregt die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude weiterhin auf 2 beschränken. Im besagten bisher gültigen B-Plan 09.07.00 Bornkamp Teilbereich II in der Fassung vom 25.05.2004 welche den Schärenweg umfasst, ist in den textlichen Festsetzungen Punkt 6 festgelegt, dass in den allgemeinen Wohngebieten	Die Festsetzung erfolgt für die geplante Einfamilienhausbebauung bereits berücksichtigt. In der textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan 09.13.00 Bornkamp / Schärenweg wird bestimmt, dass im Teilgebiet WA 1 je Doppelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig sind und in den Teilgebieten WA 2 und WA 3 je Reihen-	Keine Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Bornkamp je Gebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind. Diese Festlegung galt und gilt für das gesamte Gebiet des Bornkamps, inkl. Schärenweg. Sowohl im nachfolgenden B-Plan zum Hang ist (Bebauungsplan 09.07.00-Bornkamp, Teilbereich III- im Text Teil-B vom 12.08.2005 – Punkt 3) als auch im Bebauungsplan im westlichen Bereich des Hangs (Bebauungsplan 09.07.01 Bornkamp, Text Teil-B- vom 06.08.2007 – Punkt 2 –) die Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Gebäude wiederzufinden. Dies ist somit der wohl wichtigste Charakterzug des Wohngebietes Bornkamp, zu dem auch der Schärenweg gehört. Aus Gründen des Bestandsschutzes, des Gebietserhaltungsanspruches in Verbindung mit dem Gebot der Rücksichtnahme zum bisherigen Bau-recht sollten auch alle künftigen Bauvorhaben, zu dem auch der Schärenweg gehört, dies berücksichtigen und festschreiben. Zu-mal dieser Charakterzug ein Versprechen der Stadt beim Verkauf der bisherigen Grundstücke im Bornkamp war und auch bleiben sollte. Es ist nicht ausreichend, dies nur für einen Teil der auf dem B-Plan Schärenweg bezogenen Bauvorhaben zu begrenzen. Vielmehr müsse dies für alle gleich gelten. Entweder alle Gebäude haben diesen Charakterzug oder keins (wenn diese Ausnahme für ein-zelne Gebäude gemacht wird, dann muss dies für alle Gebäude im Gebiet Bornkamp gelten).	haus höchstens eine Wohnung zulässig ist. Neben der Einfamilienhausbebauung ist es das Ziel der Planung Geschosswohnungsbau zu ermöglichen, um dem dringenden Wohnungsbedarf besser zu begegnen. Dem Gebietserhaltungsan-spruch wird mit der Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten genüge getan. Das Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen, Geschossigkeit) orientiert sich angrenzend an den Bestand an dessen zulässigem Maß.	
3.3 <u>Gebäudehöhe</u> Es wird angeregt die bisherige max. Bauhöhe nördlich der Straße Bornkamp einheitlich beizubehalten Die bisherige Bauhöhe war lt. B-Plan 09.07.00 Bornkamp, Teilbe-reich II in den textlichen Festsetzungen, Punkt 3 nördlich der Stra-ße Bornkamp auf max. 9,20m über Oberkante des Erdgeschoss-fußbodens festgelegt. In der Begründung kann unter Punkt 5.1 nachgelesen werden, dass für die Gebäude eine zweigeschossige Bebauung zulässig ist und für die Festsetzung DH eine Trauf- und Firsthöhe festgesetzt wird. Auch dies sollte weiterhin für alle Neubauten nördlich des Born-kamps gelten. Wieder aus Gründen des Bestandsschutzes, des Gebietserhaltungsanspruches in Verbindung mit dem Gebot der	Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 09.13.00 Bornkamp / Schärenweg gehen auf die städtebauliche Situation der bestehen- den Siedlung ein, in dem ein höhenmäßiger Übergang zwischen der geplanten Bebauung an der Bahnlinie und den Doppelhäusern östlich des Schärenwegs geschaffen wird. Die Höhe der geplanten Doppelhäuser wird mit maximal 10,50 m über dem eingetragenen Bezugspunkt festgesetzt, Im Bebauungsplan der angrenzenden Bestandgebäude wurde eine maximale Höhe (Firsthöhe) von 9,20 m über Oberkante des Fußbodens festgesetzt. Die sich ergebenden Gebäudehöhen korrespondieren miteinander. Die Bebauung unmittelbar an der Bahnlinie und an der Straße Bornkamp ist	Keine Berücksichti- gung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Rücksichtnahme zum bisherigen Baurecht. Weiterhin kann nicht mit 100% Sicherheit gesagt werden, dass die Zu- und Abfahrt für immer über die La-Rochelle- Brücke erfolgen wird. Es könnte irgendwann mal der Entschluss kommen, dass der Verkehr anderweitig geführt wird und dann würde evtl. die künstlich errichtete Erhöhung (östliche Ende des Bornkamps) zurückgebaut werden. In diesem Fall muss sichergestellt werden, dass alle Gebäude eine gleiche Höhe aufweisen.	dementgegen mit einer maximalen Höhe von 13,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Diese Höhe ergibt sich aus der Nutzung als Geschosswohnungsbau und durch die Erfordernisse des Lärmschutzes. Zudem korrespondiert die Höhe mit der ansteigenden Straße zur Brücke und der Tieflage des Baugebietes im östlichen Bereich mit hoher Böschung. Der Abstand zur kleinteiligeren bestehenden Bebauung von über 50 m zum Geschosswohnungsbau an der Böschung und über 100 m zum Geschosswohnungsbau an der Bahnlinie berücksichtigt den Bestand städtebaulich hinreichend. Ein Rückbau der La-Rochelle-Brücke ist nicht zu erwarten, da dies die direkte Anbindung des Gebietes zum Stadtteilzentrum und an die Infrastruktur im Hochschulstadtteil darstellt. Auch wäre der Aufwand die Brücke ab- und die Böschung rückzubauen wirtschaftlich nicht darstellbar. Die Option einer zusätzlichen Anbindung ist im Bebauungsplan 09.07.00 in der Verlängerung des Bornkamps in westlicher Richtung zur Vorrader Straße planerisch berücksichtigt worden.	
3.4 Anzahl Geschosse Es wird angeregt die Anzahl der Geschosse auf max. 3 zu beschränken. Im bisherigen B-Plan ist die Anzahl der Vollgeschosse auf 2 beschränkt gewesen. Eine Steigerung um 50% sollte als Maximum gelten um auch hier den Gebietscharakter nicht zu zerstören. Daher sollte aus Gründen des Bestandsschutzes, des Gebietserhaltungsanspruches in Verbindung mit dem Gebot der Rücksichtnahme zum bisherigen Baurecht die Anzahl der Vollgeschosse auf 3 ohne zusätzliches Staffelgeschoss oder auf 2 Vollgeschosse mit einem Staffelgeschoss (wie heute) begrenzt werden. Diese Begrenzung sollte für alle Gebäude auf gleicher Weise gelten. Wird also im neuen B-Plan ein drittes Vollgeschoss erlaubt, so sollte dies gleichermaßen für alle Gebäude im nördlichen Bereich gelten. Somit kann den bisherigen Bewohnern die Möglichkeit gegeben werden, bestehenden Wohnraum zu erweitern und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.	Im Bebauungsplanentwurf sind als Höchstmaß 4 Geschosse festgesetzt, zusätzliche Dach- bzw. Staffelgeschosse sind ausgeschlossen. Die maximal zulässige Geschossigkeit staffelt sich in Richtung der bestehenden Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung bis zum Höchstmaß von 3 Geschossen ab. Der bestehende Bebauungsplan setzt für die Reihenhäuser am Großen Belt gleichfalls 2 Vollgeschosse zzgl. Eines weiteren Nicht-Vollgeschoss fest. Der vorliegende Bebauungsplan greift dieses Maß auf. Lediglich im Bereich der Bahngleise ist ein zusätzliches Geschoss zulässig. Somit ist ein städtebaulich angemessener Abstand der geplanten max. 4-geschossigen Mehrfamilienhausbebauung zu den umliegenden Einfamilienhäusern gegeben. Die geplanten mehrgeschossigen Gebäude fassen das Baugebiet im Osten und Süden und reagieren baulich auf den vorhandenen Straßen-/Schienen- und Gewerbelärm und berücksichtigen auf die Böschung zur Brücke.	Keine Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Städtebauliches Ziel sind eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss und Reihenhäuser mit kleiner Grundfläche, dafür zweigeschossig mit Staffelgeschoss. Das Prinzip soll beibehalten werden. Parallel zur Bahnlinie ist zudem aus Gründen des Lärmschutzes für die dahinterliegende Bebauung eine 4-geschossige Bebauung vorgesehen.	
3.5 <u>Änderung des bisher geltenden Planungsrechts</u> Der Außerkraftsetzung des bisherigen B-Plans 09.07.00 Bornkamp, Teilbereich II wird widersprochen, da die neue Planung im Widerspruch zur bisherigen Planung steht. Aufgrund der vielen Kinder und des von der Stadt Lübeck in Auftrag gegeben Gutachtes von 2008, welches zu dem Schluss kommt, dass bei einem Sportplatz am Schärenweg mit einer erhöhten Nutzung zu rechnen ist und somit der Bedarf gutachterlich gegeben ist. Es ist heute wichtiger denn je, Kindern und Jugendlichen eine Bewegungsfläche zu bieten. Die Stadt steht hier in der Verantwortung, Ihre Versprechen, hier eine Sportfläche für Kinder und Jugendlichen zu ermöglichen, umzusetzen. Weiterhin steht die Stadt hier in der Erbringungsschuld, da der Sportplatz eine zugesicherte Eigenschaft im Verkaufsprospekt der stadteigenen Vermarktungsgesellschaft war.	Der Sportplatz sollte der Ergänzung der vorhandenen Sportstätten im Stadtteil St. Jürgen dienen. Es war eine Sportanlage mit einer Kampfbahn Typ C geplant. Da kein Verein für den Betrieb gewonnen werden konnte, wurde der Sportplatz nicht umgesetzt. Aufgrund der anhaltend großen Nachfrage nach Wohnbauflächen hat die Stadt die brachliegende Fläche für die Wohnbauentwicklung aktiviert. Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Beibehaltung der Planung und die Realisierung des Sportplatzes und somit auch keine Verpflichtung der Stadt zur Umsetzung der Sportflächenplanung. Das im BauGB verankerte Planungsrecht ermöglicht entsprechend den Gemeinden, Ziele den aktuellen Bedürfnissen und Gegebenheiten anzupassen. Im Exposé der Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH wurde der Sportplatz eingezeichnet, auch um darauf hinzuweisen, dass hier bei Umsetzung der Planung eine gewisse Lärmbelästigung und zusätzlicher Verkehr zu erwarten wäre. Es wurde im Exposé kein Versprechen gemacht, dass der Sportplatz verwirklicht wird. Die TRAVE ist nicht Eigentümer der Sportplatzfläche und hatte somit auch keinen Einfluss auf die dortige Entwicklung.	Keine Berücksichtigung
3.6 <u>Bolzplatz</u> Es wird angeregt den geplanten Bolzplatz juristisch festzuschreiben	Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Vorausset-	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
ben, um nicht wieder einer Hoffnung zu erliegen, die die Stadt eh nicht plant umzusetzen. Unabhängig den bisherigen Einwänden und der bisherigen Planung gehe ich davon aus, dass der angekündigte Bolzplatz nicht kommen wird. Er ist weder in der ursprünglichen Planung vorgesehen, noch wird er ernsthaft verankert. Es scheint so, dass diese, wie der ursprüngliche Sportplatz am Schärenweg, nur eine täuschende Wirkung erzielen soll. Warum wird nicht festgelegt, dass alle Baumaßnahmen am Schärenweg erst erfolgen dürfen, wenn der Spiel- und Bolzplatz fertiggestellt und nutzbar ist (Vergleichbar den Punkt 2.1. im B-Plan 09.13.00). Der geplante Bolzplatz und Spielplatz ist für die im Bornkamp lebenden Kinder viel zu klein und ermöglicht in keiner Weise eine ausreichende Bewegung. Da auch alle angrenzenden Freiflächen der Landwirtschaft eingezäunt sind, können diese von den Kindern auch nicht genutzt werden. Es wird eine angepasste Größe erwartet entsprechend dem Gutachten aus 2008, welches die Stadt selber beauftragt hatte. Auch sollten weitere Möglichkeiten der Bewegung geschaffen werden, wie es das Gutachten vorgeschlagen hatte. Kinder brauchen Bewegung und die Straße ist der falsche Ort, auch wenn heute nur diese Flächen bleiben. Es ist erschreckend, mit welcher Selbstverständlichkeit Kinder heute auf der Straße spielen, nur weil es keine Spielflächen gibt, so wie das Gutachten es gefordert hat.	zungen zur Realisierung einer öffentlichen Grünfläche für Spiel- und Freizeit im Norden des Plangebietes. Die Regelung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, die ermöglicht, dass in besonderen Fällen festgesetzt werden kann, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen nur bis zum Eintritt bestimmter Zustände zulässig oder unzulässig sind, ist hier nicht anwendbar. Da sich die Fläche für die öffentliche Grünfläche Spiel- und Freizeit in städtischer Hand befindet, kann die Realisierung ohne weitere Regelungen umgesetzt werden. Für Kinder und Jugendliche mit einem größeren Radius sind - neben dem geplanten Angebot - Bewegungsflächen in den umgebenden Grünflächen sowie der freien Landschaft und den dort verlaufenden Spazierwegen in einem sehr großen Umfang vorhanden. Die hier in Rede stehende öffentliche Grünfläche Spiel- und Freizeit wäre nicht zwingend erforderlich, da ein bestehender Spielplatz gut erreichbar ist. Im Vergleich zu anderen Wohngebieten ist der Bornkamp hervorragend von Bewegungsflächen durchzogen. Auch können die vorhandenen Wiesenflächen rund um die „Ringe“ als Auslauflächen und zum Bolzen dienen. Derartige Nutzungen finden dort bereits statt.	
3.7 <u>Anzahl Parkplätze</u> Der Schärenweg ist der letzte Bereich, der noch bebaut werden könnte. Bei einer Verplanung dieses Gebietes ist keine Anpassung mehr möglich. Da der Bornkamp als Straße die einzige Möglichkeit ist, das Wohngebiet zu erreichen oder zu verlassen, sind hier besondere Vorkehrungen zu berücksichtigen. Zum einen sollte bedacht werden, dass Gebäude im Laufe der Zeit einer veränderten Nutzung zugeführt werden. Wenn man heute mit Studenten plant und morgen ein anders Klientel in den Gebäuden wohnt, wie kann dann sichergestellt werden, dass die Planung der Parkplätze dann noch ausreichend ist? Um zumindest für künftige Parkplatzanforderungen gerüstet zu sein, sollten in der Planung allgemeine Zahlen angenommen werden und entsprechende Flächen zur Verfü-	Grundsätzlich sind bauordnungsrechtlich Stellplätze in einem bestimmten Umfang im Rahmen eines Bauvorhabens nachzuweisen. In der Bebauungsplanung ist sicherzustellen, dass der ermittelte Stellplatzbedarf flächenmäßig vorgesehen werden kann. Dazu werden entsprechende Quoten für die jeweiligen Nutzungen der Planung zu Grunde gelegt. Die Quoten sind als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Eine Nutzungsänderung des Gebäudes des Studentenwohnheims ist mittelfristig nicht zu erwarten. Das Grundstück soll im Eigentum der Hansestadt Lübeck verbleiben und mit einem Erbbaurecht für die Errichtung eines Studierendenwohnheims ausgeschrieben werden. Die Nutzung wird im Erbbaurechtsvertrag für eine be-	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
gung gestellt werden. Man muss diese Flächen ja nicht heute versiegeln, aber als mögliche Nutzflächen zur Verfügung stellen, die nur für künftige Parkflächen genutzt werden dürfen. Es muss klar festgestellt werden, dass es zu Parkflächen im Schärenweg keine Alternativen gibt. Sollte hier zu wenig geplant werden, gibt es keine Alternativflächen innerhalb des Bornkamps - nur die Straße Bornkamp selber. Schon heute kann man in der Maria-Mitchell-Straße vor dem Altenheim als Verlängerung der Straße Bornkamp sehen, was eine Verengung der Fahrbahn zur Folge hat: Es entsteht eine temporäre Einbahnstraße, da nur ein Fahrzeug pro Richtung passieren kann. In Verbindung mit den Radfahrern und der verengten Straße ist es nur eine Frage der Zeit, wann die ersten Unfälle zu beklagen sind. Es muss in diesem Zusammenhang - und vor allem unter Berücksichtigung der Parkplatzbedarfsrechnung - im B-Plan klar festgeschrieben sein, dass eine anderweitige Nutzung von Wohnungen für Studierende nicht gestattet ist. Ein Umgestaltung ist auszuschießen.	stimmt Zeit festgeschrieben. Eine Umnutzung des Gebäudes wäre wegen der Grundrisse nur für eine ähnliche Nutzung wie z.B. betreutes Wohnen mit einem ähnlichen Stellplatzbedarf denkbar.	
3.8 Straßenverkehrsordnung Es wird angeregt, dass die Stadt schon heute dazu übergehen sollte, für alle Straßen im Bornkamp und Hochschulstadtteil, in denen der Bus verkehrt, ein absolutes Halteverbot auszusprechen. Schon heute hat der Bus Probleme, die Straßen verkehrssicher zu befahren. Eine entsprechende Empfehlung liegt der Stadt bereits vom einem Gutachter vor. In der Planung wird keine Rücksicht auf die durch die Realisierung des durch den B-Plan geschaffenen Planungsrechts veränderte Bevölkerungsstruktur genommen. Sollten vermehrt Bürgerinnen mit Sozialhilfe sowie Studentinnen im Bornkamp leben, ist davon auszugehen, dass ein erhöhter Bedarf an ÖPNV-Angeboten erfolgt. Dies führt zwangsläufig zu einer erhöhten Taktung des Busverkehrs, der schon heute große Probleme mit dem zur Verfügung stehenden Raum hat. Wie gedenkt die Stadt mit dem Problem umzugehen. An der Maria-Mitchell-Straße ist sehr gut zu beobachten, wie die gescheiterte Parkplatzplanung der Stadt zu einem erhöhten Parkaufkommen auf der Straße geführt hat. Dies führt zu Beschränkungen im Straßenverkehr (besonders auch für Busse)	Die Anordnung eines Halteverbots in der Maria-Mitchel-Straße ist nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes, sondern erfolgt nach den Grundsätzen der Straßenverkehrsordnung durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde. Danach ist das Parken am Fahrbahnrand allgemein erlaubt, sofern es nicht ausgeschlossen ist. Das Halten ist unzulässig an engen und an unübersichtlichen Straßenstellen, im Bereich von scharfen Kurven, auf Einfädungstreifen und auf Ausfädungstreifen, auf Bahnübergängen, vor und in amtlich gekennzeichneten Feuerwehrezufahrten. Kommt es dennoch zu starken Behinderung des fließenden Verkehrs und ggf. des Busverkehrs, kann die Straßenverkehrsbehörde das Parken durch absolute Parkverbote regeln. Diese Maßnahme wird im Bedarfsfall geprüft und wenn notwendig angeordnet. Dies ist vor dem betreuten Wohnen zwischenzeitlich erfolgt. Der Straßenraum ist so dimensioniert, dass auch eine höhere Taktung der Busse möglich wäre. Der erforderliche Abstand von 1,5 m innerorts beim Überholen von Radfahrenden ist auch dann einzuhalten, wenn Fahrzeuge im	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
und zwangsläufig auch zu einem erhöhten Risiko für Radfahrer, weil diese auf der Straße fahren müssen und Autos nicht immer den nötigen Abstand halten, da ja andere Autos auf der Straße parken. Es wäre mehr als hilfreich, wenn schon im B-Plan auf diese Situation eingegangen würde und ein absolutes Halteverbot auf den vom ÖPNV genutzten Straßen in Aussicht gestellt wird – Beginnend mit der Bauphase.	Straßenraum parken. Im Rahmen eines Bebauungsplanes ist es nicht möglich eine verkehrliche Anordnung festzulegen. Dies wird durch die Straßenverkehrsbehörde vorgenommen.	
3.9 <u>Bahnlinie Lübeck-Büchen</u> Die Bahn hat angekündigt, dass man die Strecke Lübeck-Büchen ausbauen möchte. Entsprechende Anträge sind eingereicht. Die bisherige Planung lässt vermuten, dass dies nicht berücksichtigt wurde. Welche Auswirkungen hätte eine 2te Bahntrasse mit evtl. einer Elektrifizierung auf das geplante Bauvorhaben? Im Besonderen wäre hier der Spiel- und Bolzplatz zu erwähnen. Ist dieser vollumfänglich nutzbar, wenn die Bahn ausbaut? Dies ist aus der Planung nicht ersichtlich. Es wird vermutet, dass dies in der Planung nicht berücksichtigt wurde.	Für die Erweiterung auf ein zweites Bahngleis wäre zunächst ein Planfeststellungsverfahren seitens der Deutsche Bahn AG notwendig. Beim Ausbau der Strecke ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet die dann vorhandene Bebauung und die angrenzenden Nutzungen (z.B. die öffentliche Grünfläche) zu berücksichtigen und Schutzmaßnahmen gegen die ggf. höheren Emissionen zu planen und umzusetzen. Sollte durch die breitere Bahntrasse die öffentliche Grünfläche Spiel- und Freizeit betroffen sein, würde die Grünfläche ggf. etwas verkleinert werden.	Kenntnisnahme
3.10 <u>Berücksichtigung von Klimaauswirkungen - Aufzüge</u> Es wird angeregt aus Gründen des Klimaschutzes bei Gebäuden mit weniger als 5 Etagen keine Aufzüge mehr zu genehmigen. Eine entsprechende Anzahl an behindertengerechten Wohnungen können im Erdgeschoss vorgesehen werden. Aufzüge verursachen einen erheblichen Stromverbrauch, den es in Zeiten der Klimakrise zu vermeiden gilt. Weiterhin ist nicht einzusehen, dass es Lüftungsanlagen bei Wohnungen bedarf. Es muss schon im Baurecht alles getan werden, dass Maßnahmen zum Klimaschutz umgesetzt werden. Es wird gefordert für das Studentenwohnheim und den sozialen Wohnungsbau einen klimaneutralen Betrieb verpflichtend in dem B-Plan aufzunehmen. Dies gilt dann insbesondere für die Heizungsanlage. Studenten wollen klimaneutral leben und die Stadt muss hier die entsprechenden Rahmenbedingungen schaffen.	Ein Verbot von Fahrstühlen wird die Hansestadt Lübeck nicht aussprechen. Fahrstühle werden nicht nur für behindertengerechte Wohnungen benötigt, sondern tragen dazu bei, dass z.B. ältere Menschen länger in ihrer vertrauten Umgebung verbleiben können. Der im Bebauungsplan festgesetzte Einbau von schallgedämmten Lüftungsanlagen dient der Belüftung der Räume, auch bei geschlossenem Fenster. Die Lüftungsanlagen verbrauchen auf der einen Seite Strom, tragen aber auf der anderen Seite zum Sparen von Heizenergie bei. Die Festsetzungen im Bebauungsplan dienen der Bodennutzung, die Möglichkeiten sind im Festsetzungskatalog unter § 9 BauGB festgeschrieben. Es ist nicht möglich einen klimaneutralen Betrieb eines Gebäudes festzusetzen. Die Hansestadt Lübeck kann aber	Keine Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	als Eigentümerin bei der Ausschreibung des Grundstücks Klimashutzkriterien berücksichtigen. Es ist allerdings davon auszugehen, dass über die gesetzlichen Anforderungen hinaus keine weiteren Anforderungen vorgegeben werden, um die Baukosten nicht weiter steigen zu lassen. Vielmehr ist es das Ziel insgesamt auf „grün“ erzeugten Strom zu setzen.	
Nr. 4 Stellungnahme D (Schreiben vom 17.05.2024)		
4.1 <u>Erwerb Wallgrundstück</u> Bezugnehmend auf die vergangene Veröffentlichung des Bebauungsplans Bornkamp / Schärenweg erkundigt sich ein Anwohner über eine bisher getroffene Vereinbarung: Ist es immer noch vorgesehen, dass die Anwohner am Wall im Bereich "Großer Belt" und "Falsterring" die Möglichkeit bekommen, 2m des frei werdenden Wallgrundstücks zu erwerben?	Es ist im Rahmen der Grundstücksverkäufe weiterhin vorgesehen Grundstücksanteile angrenzend an das Wallgrundstück an die bestehenden Eigentümer zu verkaufen. Der Grundstücksverkauf ist nicht relevant für das Bebauungsplanverfahren.	

Bebauungsplan 09.13.00 – Bornkamp / Schärenweg –
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen
Stand: 02.07.2025

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

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden insgesamt 50 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Es sind insgesamt 28 Stellungnahmen abgegeben worden/eingegangen.

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

1. Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hamburg (Schreiben vom 17.09.2024)
2. Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung Schleswig-Holstein (LLnL) Abt. Fischerei und Forst - Forstbehörde
3. Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 20.08.2024)
4. Landesweite Nahverkehrsservicegesellschaft mbH (Schreiben vom 11.09.2024)
5. Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport (MIKWS) des Landes Schleswig-Holstein Abt. IV 5 Bauen und Wohnen (Schreiben vom 29.08.2024)
6. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein- Referat Straßenbau (Schreiben vom 25.09.2024)
7. Polizeidirektion Lübeck, Sachgebiet 1.3 Verkehrssicherheit (Schreiben vom 10.09.2024)
8. Travenetz GmbH (Schreiben vom 24.09.2024)
9. Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Schreiben vom 11.09.2024)
10. HL, Bereich 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften (Schreiben vom 25.09.2024)
11. HL, Bereich 2.500 Soziale Sicherung - Wohnungsbauförderung (Schreiben vom 24.09.2024)
12. HL, Bereich 3.370 Feuerwehr (Schreiben vom 16.09.2024)
13. HL, Bereich Umwelt, Natur und Verbraucherschutz - Abt. 2 Natur, Klima Immissionen (Schreiben vom 25.09.2024)
14. HL, Bereich Umwelt, Natur und Verbraucherschutz – Abt. 3 Wasser, Boden, Abfall (Schreiben vom 26.09.2024)
15. HL, Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 25.09.2024)
16. HL, Bereich Schule und Sport (Schreiben vom 22.08.2024)
17. HL, Bereich Jugendarbeit / Jugendamt (Schreiben vom 08.10.2024)
18. HL, Bereich Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 25.09.2024)
19. Stadtwerke Lübeck GmbH Mobilitätsplanung (Schreiben vom 18.02.2025)

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

20. Bundesnetzagentur (Schreiben vom 30.08.2024)
21. Gebäudemanagement Schleswig-Holstein (GMSH) (Schreiben vom 18.09.2024)
22. Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur des Landes Schleswig-Holstein (Schreiben vom 24.09.2024)
23. TenneT TSO GmbH (Schreiben vom 22.08.2024)
24. Vereinigte Stadtwerke Media GmbH (Schreiben vom 22.08.2024)
25. Vodafone GmbH Mobilfunk (Schreiben vom 11.09.2024 und 23.09.2024)
26. Gemeinde Bliestorf (Schreiben vom 15.10.2024)
27. HL, Bereich Archäologie und Denkmalpflege (Schreiben vom 10.10.2024)
28. HL, Bereich Gebäudemanagement (Schreiben vom 23.08.2024)

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

- DB Netz AG -
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Handwerkskammer Lübeck
- Landesamt für Umwelt Schleswig-Holstein (LfU) – Abt. Naturschutz
- Landesamt für Umwelt Schleswig-Holstein (LfU) – Abt. Geologie und Boden
- Landesamt für Umwelt Schleswig-Holstein (LfU) – Abt. Technischer Umweltschutz
- Landesamt für Vermessung und Geoinformationen S-H; Katasteramt Lübeck
- Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport (MIKWS) Schleswig-Holstein - Landesplanung
- Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus Schleswig-Holstein – Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr
- Stadtwerke Lübeck GmbH Planung und Steuerung
- Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
- Versatel Deutschland GmbH
- Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH
- Amt Sandesleben-Nusse
- Gemeinde Klempau
- Gemeinde Krummesse
- Gemeinde Rondeshagen
- Beirat für Menschen mit Behinderung
- Koordinierungsbüro Wirtschaft Lübeck GmbH KWL
- Maxim Loboda Vertreter der Jugend – Jugendhilfeausschuss Hansestadt Lübeck
- HL, Bereich 1.201 Haushalt und Steuerung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hamburg (Schreiben vom 17.09.2024)		
1.1 <u>Planrechtverfahren</u> Planrechtsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG), die Auswirkungen auf das Vorhaben haben können, sind beim Eisenbahn-Bundesamt derzeit nicht anhängig. Aus planrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.		Kenntnisnahme
1.2 <u>Abstandsflächen</u> Grundsätzlich gelten die Abstandsflächen nach Landesbauordnung. Abstände zu den Eisenbahnbetriebsanlagen richten sich nach den technischen Regelwerken der Bahn. Sie sind einzuhalten.	Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen die Abstandsflächen nach Landesbauordnung.	Kenntnisnahme
1.3 <u>Berücksichtigung Eisenbahnbetrieb</u> Eigentümer haben dafür Sorge zu tragen, dass von der Nutzung des Grundstücks keine Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausgehen und der Eisenbahnbetrieb auf der Eisenbahninfrastruktur nicht durch die Bauarbeiten gestört, gefährdet oder behindert wird.	Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine Störungen des Bahnbetriebs initiiert. Der Hinweis bezieht sich in der Hauptsache auf die Baudurchführung und weniger auf die Bebauungsplanung.	Kenntnisnahme
1.4 <u>Entwässerung</u> Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden.	Es ist nicht vorgesehen Oberflächenwasser oder Abwässer auf die Bahnanlagen abzuleiten. Wie aus der Begründung zum Bebauungsplan ersichtlich, sieht das Regenwasserkonzept eine Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des Regenwassers im Plangebiet vor.	Kenntnisnahme
1.5 <u>Bewuchs</u> Gehölze und Sträucher sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass deren Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe soweit vom Gleis entfernt	Im Bebauungsplan sind angrenzend an den Bahndamm Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bewuchs festgesetzt. Im Rahmen der Neupflanzungen sind die genannten Bedingungen des Eisenbahnbundesamtes zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird.		
1.6 <u>Beleuchtung</u> Beleuchtungseinrichtungen müssen so gestaltet werden, dass eine Blendung des Eisenbahnbetriebes oder eine Verfälschung von Signalen der Eisenbahn ausgeschlossen ist.	Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem Hinweis nicht entgegen.	Kenntnisnahme
1.7 <u>Immissionen</u> Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschütterungen zählen, sind zu dulden.	Die Lärmimmissionen, die durch die vorhandene Bahnlinie entstehen, werden in einem Lärmgutachten ermittelt und soweit erforderlich, aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.	Berücksichtigung
1.8 <u>Einbindung des Betreibers</u> Es wird gebeten zu beachten, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen oder Bahnstromleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Soweit noch nicht geschehen ist die DB AG in das Verfahren einzubinden und zu einer Stellungnahme Gelegenheit zu geben. Diese Stellungnahme berührt weder noch ersetzt sie die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG	Die DB AG wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.	Kenntnisnahme
Nr. 2 Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung Schleswig-Holstein (LLnL) Abt. Fischerei und Forst - Forstbehörde (Schreiben vom 30.07.2024)		
2.1 <u>Waldabstand</u> Südlich angrenzend an die Straße Bornkamp befindet sich Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Es wird um Überprüfung des Sachverhaltes der Einhaltung des 30 m Waldabstandsbereiches, gemäß § 24 Landeswaldgesetzes, zwischen der bestehenden Waldfläche (südlich der Straße Bornkamp, westlich der DB-Trasse) und den südlich im Plangeltungsbe-	Die durch den Bebauungsplanentwurf planungsrechtlich vorgesehene Zulässigkeit von Gebäuden und hochbaulichen Anlagen berücksichtigt den angegebenen Waldabstandes gemäß dem Landeswaldgesetz. Die geplanten Gebäude befinden sich außerhalb des 30 m Abstandes.	Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
reich ausgewiesenen Baufenstern bzw. geplanten Gebäuden/baulichen Anlagen. Sofern der 30 m Waldabstand, gemäß § 24 LWaldG, eingehalten wird, bestehen zu den vorgelegten Planunterlagen keine Bedenken.		
Nr. 3 Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 20.08.2024)		
3.1 <u>Hinweis auf potenzielle Kampfmittelfunde</u> Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen wie z.B. Leitungsverlegungen und Straßenbaumaßnahmen ist der Kampfmittelräumdienst frühzeitig zu beteiligen.	In den Bebauungsplan wird in Teil B – Text – ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Gemäß den Auswertungen des Kampfmittelräumdienstes vom 26.11.2015 und 15.07.2021 handelt es sich im Plangebiet um keine Kampfmittelverdachtsfläche. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Zufallsbefunde nie gänzlich auszuschließen sind. Da sich aufgrund neuer Erkenntnisse beispielsweise durch eine verbesserte Detailgenauigkeit der zur Verfügung stehenden Luftbilder ergeben könnten, kann im Rahmen der weiteren Planung und anschließenden Realisierungsphase eine erneute Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst erforderlich werden.	Berücksichtigung
Nr. 4 Landesweite Nahverkehrsservicegesellschaft mbH (Schreiben vom 11.09.2024)		
4.1 <u>Planung</u> Die NAH.SH hat nicht nur keine Anmerkungen, sondern begrüßt die Planung des neuen Quartiers sogar sehr! Wir finden, hier wurde an alles gedacht!	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Nr. 5 Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport (MIKWS) des Landes Schleswig-Holstein Abt. IV 5 Bauen und Wohnen (Schreiben vom 29.08.2024)		
5.1 <u>Beschleunigtes Verfahren</u> Es wird darauf hingewiesen, dass diesseitig die Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für nicht erfüllt	Der Bebauungsplan 09.13.00 wird im Regelverfahren nach § 2 ff. BauGB fortgeführt.	Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
erachtet werden. Die mit dem § 13a BauGB in Aussicht genommene „Innenentwicklung“ ist nur innerhalb des Siedlungsbereichs zulässig. Überplant werden dürfen Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich erweitert werden (vgl. BVerwG, Urteil vom 04.11.2015 - 4 CN 9.14 - BVerwGE 153, 174 Rn. 22 f. = UPR 2016, 187). Vorliegend besteht lediglich zur westlichen Plangebietsgrenze ein Anschluss an vorhandene Wohnbebauung. Nördlich, östlich und südlich grenzt das Plangebiet an Außenbereichsflächen und Straßenverkehrsflächen ohne sich anschließende Wohnbebauung. Soweit die Plangeberin den seinerzeit nach den Vorschriften des unionsrechtswidrigen § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplan nachbessern möchte, steht ihr die Möglichkeit der Wiederaufnahme des Verfahrens nach § 215a BauGB offen. Auf die Anwendungsvoraussetzungen und die Befristung der Heilungsvorschrift wird hingewiesen. Alternativ wäre die Aufstellung des Bebauungsplans nach den Bestimmungen des Regelverfahrens denkbar.		
5.2 Gebietscharakter Hinsichtlich der getroffenen Nutzungsbeschränkungen durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.3 wird darauf hingewiesen, dass sorgsam geprüft werden sollte, ob der Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes (§ 4 BauNVO) noch gewahrt bleibt.	Die Festsetzungen wurden nochmals geprüft. Im Ergebnis wurden die Festsetzungen 1.2 (nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke können nur ausnahmsweise zugelassen werden) und 1.3 (Räume für freie Berufe können nur ausnahmsweise zugelassen werden) entfernt. Im Hinblick auf das Leitbild einer möglichstutzungsgemischten Stadt, die kurze Wege ermöglicht, werden lediglich die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht	Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Der Gebietscharakter bleibt gewahrt, da die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nur sehr untergeordnet die allgemeine Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebiets prägen.	
5.3 <u>XPlanung</u> XPlanung ist ein Datenstandard zur Bereitstellung von räumlichen Planungsdaten aus Bauleitplanung, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sowie zukünftig auch der Landschaftsplanung in standardisierter und maschinenlesbarer Form (Dateiformat XPlanGML). Dieser Datenstandard sichert einen verlustfreien Austausch von Planinhalten in direkter Verknüpfung zu den Geometrie- und zugehörigen Metadaten sowie die Beschleunigung interner Verfahren und Optimierung normierter Arbeitsprozesse. Im Hinblick auf die Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes (OZG) sowie die fortschreitende Digitalisierung und Automation von Verwaltungsdienstleistungen wird ausdrücklich empfohlen, Bauleitpläne im Datenaustauschstandard XPlanung aufzustellen und insbesondere auch für eine verwaltungsträgerübergreifende elektronische Kommunikation zu nutzen. Die Übermittlung von Planunterlagen an das Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, nehmen Sie bitte bis auf Weiteres weiterhin als PDF-Dokument vor. Weitergehende Informationen (Erläuterungen, Arbeitshilfen, etc.) finden Sie unter: www.itvsh.de/xplanung/	Die Hansestadt Lübeck erstellt die Planzeichnungen der Bauleitplanverfahren X-Planungskonform. Die entsprechenden Standards werden eingehalten. Im Rahmen der Behördenbeteiligung werden pdf-Dokumente genutzt.	Berücksichtigung
Nr. 6 Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus, Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr S-H – Referat 45 (ÖPNV, Eisenbahnen) (Schreiben vom 25.09.2024)		
6.1 <u>Bahnlinie - Zugfrequenz und Geschwindigkeit</u> Nach Rücksprache mit der NAH.SH teilen wir Ihnen mit, dass das Schallschutzgutachten aktualisiert werden sollte. Es sind	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Diesen kann jedoch nur teilweise gefolgt werden. In dem aktualisierten	Tlw. Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
hier noch Lint41-Fahrzeuge hinterlegt (die nicht mehr fahren) und Geschwindigkeiten von 120 km/h (hier laufen Überlegungen, mit ganz geringen Mitteln auf höhere Geschwindigkeiten zu gehen). Daher bitten wir darum Akkufahrzeuge anzunehmen, 160 km/h und 192 Züge pro Tag (entspricht der Anmeldung von S-H für den D-Takt).	Lärmgutachten, das von Werten aus einer Prognose der Bahn AG für die Strecke bis 2030 ausgeht, wird eine Höchstgeschwindigkeit von 140 km/h zu Grunde gelegt. Die Anzahl von 192 Zügen pro Tag stellt noch keinen verbindlichen Wert dar, sondern ist lediglich eine Absichtserklärung, die auf dem Konzept für den Deutschlandtakt beruht und vermutlich von einem zweiten Gleis ausgeht. Zum Deutschlandtakt gibt es eine gutachterliche Untersuchung, jedoch noch keine feststehende Planung, die berücksichtigt werden kann. Es ist ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen.	
Nr. 7 Polizeidirektion Lübeck, Sachgebiet 1.3 – Verkehrssicherheit (Schreiben vom 10.09.2024)		
7.1 <u>Quartiersstraße (Planstraße A)</u> In einer durch Verkehrszeichen VZ 274.1 ausgewiesenen Tempo-30-Zone ist nach § 45 Abs. 1c Satz 3 StVO die Anlage Nutzungspflichtiger Radwege/Radfahrstreifen unzulässig.	Die Festsetzungen zu Verkehrsflächen unterscheiden u. a. zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung z. B. „verkehrsberuhigter Bereich“. Die dargestellten Straßenquerschnitte werden empfohlen, sind jedoch nicht bindend. Da die Beschreibung in der Begründung gemäß vorliegenden Stellungnahme nicht korrekt ist, wird die Begründung entsprechend angepasst.	Klarstellung
7.2 <u>Nördlicher Bereich Schärenweg</u> In verkehrsberuhigten Bereichen ist die Einrichtung von Einbahnstraße nicht zulässig. Lt. VwV zur StVO zum VZ 220 schreibt das Verkehrszeichen für den Fahrzeugverkehr auf der Fahrbahn die Fahrtrichtung vor. Merkmale eines verkehrsberuhigten Bereiches ist der niveaugleiche Ausbau - ohne Fahrbahn. Die Anlage einer "4 m breiten Fahrbahn" ist unzulässig.	Der Straßenquerschnitt wird im Bereich des nördlichen Schärenweges angepasst, sodass Begegnungsverkehr möglich wird.	Berücksichtigung
7.3 <u>Verkehrliche Auswirkungen - Parkdruck</u>		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Die bereits jetzt schon bestehende Parksituation in der Maria-Mitchell-Straße und Lisa-Meitner-Weg wird durch die Anlage des Wohngebiets noch einmal deutlich verstärkt. Der bereits vorhandene Parkdruck wird sich in andere Bereiche verlagern und möglicherweise dort zu Anwohnerproblemen führen. Diesem sollte von vornherein begegnet werden.	Der Berücksichtigung des maximal denkbaren Parkraumbedarfs stehen i.d.R. insbesondere wirtschaftliche und ökologische Belange entgegen. Die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ist ebenfalls ein gewichtiger Belang, insbesondere bezüglich des studentischen Wohnens. Der Stellplatzschlüssel stellt daher einen Kompromiss dar, um zu umfangreiche Eingriffe in die Natur und die natürliche Bodenfunktion zu vermindern und die Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen. Grundsätzlich werden Stellplätze im Rahmen der Bauantragsstellung nachgewiesen. In der Bebauungsplanung ist sicherzustellen, dass der ermittelte Stellplatzbedarf flächenmäßig umgesetzt werden kann. Dazu wurden entsprechende Richtwerte der Planung zu Grunde gelegt und im Bebauungsplan festgesetzt.	Klarstellung, Keine Berücksichtigung
7.4 Verkehrliche Auswirkungen - Anbindung Die Anbindung ausschließlich über die La-Rochelle-Brücke wird dem gesteigerten Verkehrsaufkommen nicht gerecht. Die geplanten/vorhandenen Anbindungen sind für die Aufnahme der Mischverkehre nicht geeignet und können die Verkehrssicherheit deutlich gefährden. Eine zusätzliche Anbindung des südwestlich gelegenen Wohngebietes wäre zu prüfen.	Die Aufnahme der zusätzlichen Verkehre durch die vorhandene Verkehrsinfrastruktur wurde anhand einer Leistungsfähigkeitsberechnung der Knotenpunkte untersucht mit dem Ergebnis, dass die vorhandenen Straßen mit ihren Kreuzungspunkten in der Lage sind die Verkehre aufzunehmen. Die Berechnungen wurden im Dezember 2019 aktualisiert, in dem die zusätzlichen Verkehre auch aus der Einrichtung des betreuten Wohnens an der Maria-Mitchell-Straße hinzugefügt wurden. Außerdem wurde die Untersuchung im September 2021 um zwei weitere Knotenpunkte ergänzt. Im Ergebnis wird die Leistungsfähigkeit auch in den Stoßzeiten als ausreichend gut beurteilt. In den Stoßzeiten wurde am Knotenpunkt Paul-Ehrlich-Straße / B 207 bzw. B 207 / Paul-Ehrlich-Straße im schlechtesten Fall eine auftretende Wartezeit von knapp einer Minute ermittelt (Stufe D), die keine unzumutbare Belastung für die Verkehrsteilnehmer:innen darstellt.	Keine Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 8 Travenetz GmbH (Schreiben vom 24.09.2024 und 12.08.2019)		
8.1 <u>Kosten</u> Die Kosten der Leitungsverlegungen sind entsprechend vor Ausführung zu Aktualisieren.		Kenntnisnahme
8.2 <u>Energieversorgung</u> Eine Flächendeckende Erschließung mit Erdgas ist nicht mehr vorgesehen.		Kenntnisnahme
8.3 <u>Anordnung Straßenbäume</u> Baumpflanzungen sind einseitig der Straße vorzusehen, da die Leitungserschließung einen geradlinigen Trassenverlauf benötigt und nicht ständig die Straßenseite wechseln kann.	Die Stellungnahme bezieht sich auf den städtebaulichen Entwurf, in dem die Bäume exemplarisch dargestellt sind. Es handelt sich hier nur um eine mögliche Anordnung von Bäumen als Platzhalter, die nicht bindend ist. Im Bebauungsplan ist lediglich die Anzahl der Straßenbäume festgesetzt. Die Anordnung der Bäume wird im Rahmen der Realisierung bestimmt. Der Sachverhalt ist in der Begründung entsprechend beschrieben.	Klarstellung
8.4 <u>Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung</u> Vorab wird mitgeteilt, dass die Stellungnahme vom 12.08.2019 weiterhin Bestand hat.	Die Stellungnahmen zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aus dem vorangegangenen Verfahren nach § 13b BauGB wurden bereits ausgewertet und im Rahmen des Auslegungsbeschlusses dem Bauausschuss der HL vorgelegt. Die Punkte der Stellungnahme, die nur teilweise oder gar nicht berücksichtigt werden konnten, werden im Folgenden nochmals aufgeführt.	Kenntnisnahme
8.5 <u>Abstand Hochbau zur Wassertransportleitung</u> Die geplanten 4 m Abstand von der Leitungsachse zum geplanten Hochbau sowie zu den Teichanlagen sehen wir als sehr kritisch an. Einzelheiten zur jeweiligen Abstandsplanung können nur gemeinsam mit ihnen nach genauerer Planung	Die Haupttrinkwasserleitung liegt bezüglich des städtebaulichen Entwurfes in einer ungünstigen Achse. Der Abstand zwischen den an der Achse geplanten Gebäudekanten und der Leitung kann nicht mehr als 4,0 m betragen, sowohl die Redu-	Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
von Baudetails erfolgen und werden von der Netz Lübeck GmbH vor Baubeginn freigegeben. Während der Bautätigkeiten ist sicherzustellen, dass die Wassertransportleitung vor jeglichen Beeinträchtigungen geschützt wird.	zierung der Hausbreite auch ein Weiterheranrücken an die Erschließung wären deutlich ungünstig. Da der minimale Abstand zwischen der Mittelachse der Trinkwasserleitung und der Baugrube (und nicht der Gebäudekante) 4,0 m betragen muss, reicht der Abstand ohne weitere Maßnahmen nicht aus. Eine Tiefgründung der Hochbauten wäre so nicht möglich, eine Flachgründung aber unbedenklich. Im Bebauungsplan werden zur Lösung des Konflikts werden also Keller im Bereich der Leitung ausgeschlossen und eine 4 m Abstand haltende Baugrenze gewählt. Der Hinweise zum Umgang mit der Wassertransportleitung während der Bauphase wird übernommen.	
8.6 Hinweis zur Wassertransportleitung Wir weisen darauf hin, dass es sich bei der Wassertransportleitung DN 500 um ein Leitungssystem mit sehr großer Kapazität an Trinkwasser handelt. Im Falle eines Wasserrohrbruches ist mit sehr großen Wassermassen und Unterspülungen des Hochbaus zu rechnen. Dieses sollte in die Planung mit einbezogen werden.	Das Risiko eines Wasserrohrbruches ist zwar theoretisch gegeben, dies trifft aber auf viele Bereiche im Stadtgebiet zu. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Rohrleitungen regelmäßig gewartet und überprüft werden, da die Versorgung mit Trinkwasser sichergestellt bleiben muss. Die Wahrscheinlichkeit eines Schaden ist eher gering und somit im tolerierbaren Bereich.	Kenntnisnahme
8.7 Kosten interne Erschließung Die im Begründungstext, unter 5.3.2 „Interne Erschließung, Verlegung des Schärenweges“ genannten Kosten in Höhe 360.000 € wurden Anfang 2016 geschätzt. Wir weisen darauf hin, dass eine Kostenabweichung aufgrund der Preisentwicklung innerhalb der letzten 5 Jahre wahrscheinlich ist. Wir schlagen vor, dass wir ihnen nach einer detaillierten Abstimmung des neuen Trassenverlaufs aktuelle Kosten übermitteln und bitten um frühzeitige Beteiligung an der Planungskordinierung.		Kenntnisnahme
8.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für TraveNetz ergänzen Es ist zu berücksichtigen, dass Bestandsleitungstrassen, welche zukünftig nicht in öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen	Nach den Bestandsplänen für die Versorgungsleitungen der TraveNetz (Trinkwasserleitungen) liegen im Gegensatz zu der	Keine Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
liegen, durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungsplan zu sichern sind. Dementsprechend ist das südlich gelegene Leitungsrecht für die Entsorgung zu ergänzen zugunsten unserer Versorgungsleitungen.	Entsorgungsleitung der Entsorgungsbetriebe Lübeck alle Leitungen innerhalb der Flächen des vorhandenen Geh- und Radwegs. Da die Flächen der Wegeverbindung sich im Eigentum der HL befinden und öffentlich gewidmet sind, ist die Erweiterung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes bezüglich der Nutzungsberechtigten nicht erforderlich. Durch die geplante Wohnbebauung werden auch keine Erfordernisse hier eine Versorgungsleitung vorzusehen ausgelöst.	
8.9 <u>Beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit</u> Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass geplante Leitungstrassen, die ggf. nicht in öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen gelegt werden, über eine beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit zu sichern sind. Die Eintragung ist vor Baubeginn vorzunehmen.	Der Hinweis bezieht sich auf den geplanten Grundstücksverkauf und ist in dem Zusammenhang zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen.	Kenntnisnahme
8.10 <u>Netztrafostation</u> Um eine ausreichende Elektrizitätsversorgung für die zusätzlichen ca. 245 Wohneinheiten gewährleisten zu können, ist die Errichtung einer Netztrafostation erforderlich. Unsere anliegende Planungszeichnung beinhaltet den aus unserer Sicht optimalen Versorgungsstandort. Wir bitten sie, um Prüfung und Aufnahme in den Bebauungsplan.	Der Versorgungsstandort für die Netztrafostation wird am gewünschten Standort in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Trafostation ist jedoch mindestens 1,0 m von der westlichen Grundstücksgrenze abgerückt zu errichten. Das Grundstück der Netztrafostation ist an der Grenze zu den vorhandenen Stellplätzen im Westen und zum Gehweg im Süden mit einer mindestens 1,5 m hohen Hecke zu begrünen. Der Zugang zur Station ist davon ausgenommen. Die Entwässerungsmulde wird etwas verkürzt und im Norden und Osten das Anpflanzgebot um das Grundstück herumgezogen. Es wird eine Festsetzung zur Eingrünung der Netztrafostation ergänzt.	Berücksichtigung
Nr. 9 Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Schreiben vom 11.09.2024)		
9.1 <u>Telekommunikationsanlagen</u>		Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRBN.Hamburg@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind. Wir teilen Ihnen ebenfalls mit, dass sich Ihr angefragtes Gebiet auf Anlagen der Deutschen Bahn AG befindet. Für eine Stellungnahme der Vodafone GmbH Anlagen wenden Sie sich bitte direkt an die Deutsche Bahn AG.2. Anlagen: Lageplan(-pläne) Weiterführende Dokumente: Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH, Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH, Zeichenerklärung Vodafone GmbH, Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH	Die Hinweise auf den Schutz der Telekommunikationsanlagen während der Bauausführung wird zur Kenntnis genommen.	
Nr. 10 HL, Bereich 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften (Schreiben vom 25.09.2024)		
<u>10.1 Widmung Straßenverkehrsflächen</u> Der Bereich geht davon aus, dass sämtliche Straßenflächen, die in der Planzeichnung gelb bzw. gelb-weiß-schraffiert dargestellt sind, öffentlich-gewidmete Verkehrsflächen werden und nicht in das Privateigentum der Anlieger gehen sollen. Dies geht aus der Zeichenerklärung jedoch nicht eindeutig	Sowohl die gelb dargestellten Straßenverkehrsflächen als auch die die schraffiert dargestellten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sollen öffentlich gewidmet werden. Das Widmungsverfahren erfolgt unabhängig vom Bebauungsplanverfahren.	Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
hervor. Es wird darum gebeten, bei der Bezeichnung „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ zu ergänzen, dass es sich um öffentliche Verkehrsflächen handelt..	In die Legende der Planzeichnung wird eine entsprechende Bezeichnung ergänzt.	
10.2 <u>Jugendtreff</u> Der Bereich Jugendarbeit –Jugendamt hatte gegenüber dem Bereich Wirtschaft und Liegenschaften zuletzt im Mai dieses Jahres den Wunsch geäußert, einen Jugendtreff im Baugebiet zu errichten. Aus der Planzeichnung geht das für den Jugendtreff ursprünglich vorgesehene Grundstück im Norden des Teilgebietes WA 4 nicht mehr hervor. Ist der Jugendtreff weiterhin vorgesehen?	Planungsrechtlich ist die Errichtung eines Jugendtreffs berücksichtigt worden. Die Baugrenze im allgemeinen Wohngebiet WA-4 umfasst das entsprechend angedachte Grundstück und der Nutzungskatalog lässt einen Jugendtreff gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale , gesundheitliche und sportliche Zwecke zu. Auch wenn die Baugrenze durchgehend festgesetzt ist, kann das Gebäude vom Hauptgebäude getrennt errichtet werden.	Klarstellung
Nr. 11 HL, Bereich 2.500 Soziale Sicherung - Wohnungsbauförderung (Schreiben vom 24.09.2024)		
11.1 Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes wird begrüßt. Insbesondere der Bedarf an studentischem Wohnen ist in Lübeck nicht gedeckt. Ebenso wird dauerhafter Wohnraum auch (aber nicht nur) für geflüchtete Menschen weiterhin dringend benötigt.		Kenntnisnahme
11.2 Die dringende Notwendigkeit der Nutzung der Gemeinschaftsunterkunft bis einschließlich zum 31.12.2033 in der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf gemäß dem Bebauungsplan 09.13.00 - Bornkamp / Schärenweg – (Seite 1 Abs. 3) vom 02.07.2024 besteht auch weiterhin fort. Voraussichtlich wird auch nach dem Jahr 2033 eine Nutzung dieser Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende erforderlich sein, da aus aktueller Sicht eine Schließung dieser Einrichtung nicht absehbar ist aufgrund mangelnder anderer Kapazitäten zur Unterbringung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da Geflüchtetenunterkünfte in Containern nur eine temporäre Unterbringungsmöglichkeit darstellen und die Container bereits seit 2015 bestehen, stellt ein Betrieb der Container über das Jahr 2033 hinaus keine anzustrebende Lösung dar. Nach 2033 sollten geeignetere Unterkünfte zur Verfügung stehen. Dennoch soll die Option der Nutzung der Geflüchtetenunterkünfte bis 2038 weiter gegeben werden.	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
11.3 <u>30% gefördertem Wohnungsbau</u> Seite 17: „Da bezüglich des geplanten Neubaus für Studierendenwohnen bereits eine Gruppe mit besonderem Bedarf an Wohnraum berücksichtigt wird, sind die Wohneinheiten für Studierende bei der 30%-Klausel nicht zu berücksichtigen.“ -> wie ist dieser Satz gemeint, vielleicht eher „Auch wenn“ statt „Da“? Siehe weiter unten.	Die betreffende Stelle wird neu formuliert. Mit den zu 100 % geförderten Studierendenwohnungen wäre die 30 %-Quote im Plangebiet bereits erfüllt. Für den übrigen (nicht Studierendenwohnen) Geschosswohnungsbau soll dennoch eine 30 %-Quote von gefördertem Wohnungsbau gelten, um zu einer Entspannung des Wohnungsmarkts beizutragen.	Berücksichtigung
11.4 <u>Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen</u> Seite 18: vertragliche Vereinbarung von Benennungs- oder sogar Besetzungsrechten für die HL: dafür wäre eine Vereinbarung z. B. im Kaufvertrag oder im städtebaulichen Vertrag erforderlich, eine Grundlage wie die Verbilligungsrichtlinie gibt es nicht mehr. Es wäre dann noch mit dem Bereich Soziale Sicherung abzustimmen, für wie viele und welche Wohnungen Benennungsrechte vertraglich gesichert werden sollen. Diese entstehen nicht automatisch bei der Inanspruchnahme der Wohnraumfördermittel des Landes. Die weitere Entwicklung bei den zur Verfügung stehenden Fördermitteln des Landes bleibt abzuwarten. Es kann sein, dass nicht ausreichend Mittel zur Verfügung stehen werden, um die gewünschte Anzahl Wohneinheiten zu fördern.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und sind bei Erstellung der Kaufverträge zu beachten. Sollte eine Förderung aufgrund von nicht verfügbaren Fördermitteln nicht zu Stande kommen, ist es vorgesehen, den Wohnungsbau mit einer marktangepassten Preisbindung zu realisieren.	Kenntnisnahme
11.5 <u>Studierendenwohnen</u> Seite 18: Da das Studentenwerk 100% gefördert bauen möchte (Förderweg Neubau von Wohnheimplätzen): Wenn ich das richtig verstanden habe, bleiben diese Wohneinheiten für die 30%-Klausel unberücksichtigt. Es sind also 30% der verbleibenden Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau gemeint, richtig?	Das ist korrekt.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 12 HL, Bereich 3.370 Feuerwehr (Schreiben vom 16.09.2024)		
12.1 <u>Erschließung über die Notzufahrt</u> Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan ist für den Notfall bei einer Blockierung der LaRoche-Brücke besteht eine Notzufahrt für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr- und des Rettungsdienstes zum Wohngebiet von Norden her über die Vorrader Straße und die Zuwegung zum Kleingartenverein Vorraderstraße e.V. am Ringstedtenhof bis zum Schärenweg möglich. Am Schärenweg verhindern Poller ein unbefugtes Befahren dieser Verbindung.		Kenntnisnahme
12.1.1 Zur Sicherstellung der jederzeitigen Durchfahrt über die Notzufahrt, ist aus der Richtung des Schärenweges und aus der Richtung der Vorrader Straße jeweils ein Hinweisschild mit der Aufschrift „Feuerwehrezufahrt Halteverbot nach StVO“ zu kennzeichnen. Dies ist erforderlich, damit nicht vor den Pollern geparkt wird und die Notzufahrt im Notfall auch durch die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes genutzt werden kann. Die Hinweisschilder werden nach erfolgter Aufstellung durch die Brandschutzdienststelle der Feuerwehr Lübeck gesiegelt.	Der Hinweis wird zur Berücksichtigung an den zuständigen Fachbereich Stadtgrün und Verkehr weitergegeben.	Berücksichtigung
12.1.2 Bei der Verwendung von Sperrbalken und Sperrpfosten in Feuerwehrezufahrten sind diese mit Verschlüssen zu versehen, die mit dem Überflurhydrantenschlüssel nach DIN 3223 einwandfrei geöffnet werden können. Hinweis: Vorhängeschlösser dürfen nur verwendet werden, wenn deren Bügeldicke 5 mm nicht überschreitet.	Der Hinweis wird zur Berücksichtigung an den zuständigen Fachbereich Stadtgrün und Verkehr weitergegeben.	Berücksichtigung
12.2 <u>Löschwasserversorgung</u>		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Der Löschwasserbedarf wurde gemäß Begründung zum Bebauungsplan mit 96 m ³ /h für zwei Stunden festgelegt. Diese Einschätzung wird durch die Brandschutzdienststelle geteilt.		Kenntnisnahme
12.2.1 Der Löschwasserbedarf, der über die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt, ist über Unterflurhydranten nach EN 14339 sicherzustellen. Die Hydranten sind im Rahmen der weiteren Planung so anzuordnen, dass eine Löschwasserentnahme jederzeit leicht möglich ist. Die Hydranten dürfen nicht überbaut oder durch parkende Fahrzeuge in ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt werden. Ggf. sind bauliche Maßnahmen zu treffen, die eine Einschränkung der Nutzung verhindern.	Der Hinweis ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.	Kenntnisnahme
12.2.2 Die Hydrantenabstände aus dem Versorgungsnetz, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.	Der Hinweis ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.	Kenntnisnahme
12.2.3 Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Grundstück bei einer Ergiebigkeit von mind. 50 % des insgesamt Löschwasserbedarfs sichergestellt werden. Die gesamte für den Grundschutz erforderliche Löschwassermenge ist in einem Umkreis von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sicherzustellen.	Der Hinweis ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.	Kenntnisnahme
12.2.4 Die Lage der Hydranten ist durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 deutlich zu kennzeichnen.	Der Hinweis ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.	Kenntnisnahme
12.2.5 Kann der erforderliche Löschwasserbedarf nur in Teilen über die öffentliche Trinkwasserversorgung sicher-	Der Hinweis ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
gestellt werden, so ist die fehlende Löschwasser- menge über andere, für die Feuerwehr nutzbare Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m von dem betroffenen Objekt nachzuweisen. Weitere Einzelheiten wären in diesem Fall mit der Brandschutz- dienststelle der Hansestadt Lübeck abzustimmen.		
Nr. 13 HL, Bereich Umwelt, Natur und Verbraucherschutz - Abt. 2 Natur, Klima Immissionen (Schreiben vom 25.09.2024)		
13.1 <u>Landschaftsplanerische Stellungnahme</u> Zu o.g. Bebauung bestehen aus landschaftsplanerischer Sicht zunächst keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die folgen- den Punkte sowie der Lärmschutz berücksichtigt werden:		Kenntnisnahme
13.1.1 Das Vorhaben stellt, räumlich gesehen, einen bauli- chen Lückenschluss zwischen den bestehenden Wohngebieten Hochschulstadtteil und Bornkamp dar. Aufgrund der im benachbarten Hochschulstadtteil ge- gebenen und gut erreichbaren Infrastruktureinrichtun- gen und der verkehrlichen Erschließungssituation kann auch funktional von einer wünschenswerten „integrier- ten Lage“ gem. Landesentwicklungsplanung gespro- chen werden.		Kenntnisnahme
13.1.2 Die zentrale Grünfläche in der Mitte des Baugebietes wird begrüßt, wie auch die Möglichkeit zur fußläufigen Passage der Reihenhausbauflächen.		Kenntnisnahme
13.1.3 Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes ist je- doch in Zeiten des Klimawandels und dem durch die Bürgerschaft beschlossenen Zieles der Hansestadt Lübeck, bis 2035 Klimaneutralität zu erreichen, nicht mehr angemessen. Die Erschließung wird durch auto- gerechte Straßenquerschnitte, mit Fahrbahnbreiten incl. öffentlicher Stellplatzanlagen von bis zu 16 m	Lediglich im Bereich der Zufahrt in den Schärenweg ist der Stra- ßenquerschnitt 16 m breit. Die übrigen Straßenquerschnitte	Tlw. Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Breite, dominiert. Dies ist nicht nachvollziehbar insbesondere im Hinblick auf die hervorragende Anbindung des Baugebietes an den öffentlichen Nahverkehr. Im „MAKS“, dem Masterplan Klimaschutz der Hansestadt Lübeck heißt es: „Irgendwo müssen die Autos ja hin! Stimmt das wirklich? Ja, das stimmt. Aber warum akzeptieren wir beim Auto andere Regeln als bei anderen Verkehrsmitteln? Und warum darf der Weg zur Haltestelle länger sein als zum Auto?“ Folglich sind sämtliche Autostellplätze, einschließlich derjenigen für den Bahnhaltepunkt im Gebiet, an der Zufahrt zum Gebiet gesammelt anzulegen, so z.B. in einer Parkpalette o.ä. Die Erschließungswege sind multifunktional, nur mit der erforderlichen Mindestbreite anzulegen und zur lokalklimatischen Verbesserung bei Hitzeereignissen beidseitig von großkronigen Bäumen zu säumen. Die Planung ist dahingehend anzupassen und über entsprechende Festsetzungen abzusichern.	sind deutlich schmaler und auf das fachlich notwendige Minimum reduziert. Dabei wurden auch Mulden für die Versickerung und Verdunstung sowie Baumpflanzungen berücksichtigt. In diesem Bebauungsplan ist die Anordnung der Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen. Die Zuordnung von nachzuweisenden Stellplätzen in Reihen- und Doppelhäusern in einer Quartiersgarage würde Eigentumsanteile erfordern und wird daher sowie wegen der Entfernungen zu den Wohnhäusern schlechter akzeptiert. Eine multifunktionale Nutzung der Verkehrsräume durch Mulden, Baumpflanzungen und eigenständige Gehwege neben dem Straßenraum und Besucherparkplätzen ist vorgesehen.	
13.1.4 Nachhaltige Wärmekonzepte spielen in der heutigen Bebauungsplanung eine immer größere Rolle, um die durch die Bürgerschaft beschlossenen Klimaziele zu erreichen, die sich Lübeck und Deutschland insgesamt gesetzt haben. Ein entsprechendes Konzept ist bereits auf Ebene der Bebauungsplanung zu erarbeiten, insbesondere, wenn große Flächenbedarfe absehbar sind, wie z.B. bei einem Kaltwärmenetz, das in diesem Bebauungsplan als Wärmeversorgung angedacht ist. Die für die Wärmeversorgung erforderlichen Flächen sind zu ermitteln und als solche festzusetzen. Denn bei den Baugebieten „Im Ährenfeld“ und „Neue Teutendorfer Siedlung“ kam und kommt es aufgrund der Anforderungen einer klimafreundlichen Wärmeversorgung zu erheblichem nachträglichen Abstimmungsbedarf	Bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes ist ein Wärmekonzept zu erstellen. Die vorliegende Planung ist, obgleich es einen konkreten städtebaulichen Entwurf gibt, eine Angebotsplanung, bei der in Abhängigkeit von der tatsächlich realisierten Bebauung entweder ca. 240 oder bis zu ca. 360 Wohneinheiten entstehen könnten. Dieses Spektrum erschwert die Erstellung eines konkreten Wärmekonzeptes auf der Ebene der Bebauungsplanung erheblich. Ein Investor wird erst nachfolgend von der Stadt gesucht. Um Akzeptanzprobleme durch zu strikte Vorgaben zu vermeiden, soll das Energiekonzept zu einem späteren Zeitpunkt erstellt und umgesetzt werden. Bereits durch die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), des Energiewende- und Klimaschutzgesetzes (EWKG)	Keine Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
sowie ggfls. zu Änderungen sowohl des Bebauungsplanes wie auch der Inhalte des städtebaulichen Vertrages. Es ist deswegen zwingend, die erforderliche Infrastruktur der Wärmeversorgung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu regeln.	und des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) werden Vorgaben für eine nachhaltige Wärme- und Energieversorgung gegeben. Es wird weiterhin darauf verwiesen, dass gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO Anlagen für die Wärmeversorgung in Baugebieten errichtet werden können.	
13.1.5 <u>Rad- und Wanderwege</u> Die im Entwurf angesprochene bessere Anbindung des zukünftigen Wohngebietes an den „Lisa-Träger-Weg“ in südl. Richtung (S. 18) über die Straße „Bornkamp“ hinweg und die gegenüber liegende Böschung hinab zum vorh. Wegeanschluss (Betriebsweg der EBL) ist aus landschaftsplanerischer Sicht, unter bestimmten Bedingungen, grundsätzlich zu unterstützen. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass diese Fläche im Bebauungsplan 09.07.00 Bornkamp Teilabschnitt 2 als naturschutzrechtliche Kompensationsfläche festgesetzt worden ist. Zudem befindet sich diese mögliche Wegebeziehung nicht im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planentwurfes und kann in diesem Verfahren nicht geklärt werden. Es ist zu prüfen, ob eine entspr. Erweiterung des Geltungsbereiches notwendig ist, um die planerischen Voraussetzungen für eine Realisierung der Verbindung zu schaffen. Andernfalls ist eine Alternative zur Abarbeitung der o. g. genannten Punkte aufzuzeigen.	Planungsrechtlich ist der Abschnitt im Bebauungsplan mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsbetriebe festgesetzt. Insofern wurde die Errichtung eines (befahrbaren) Weges bereits bei der Festsetzung einer Ausgleichsfläche im Bebauungsplan 09.07.00 berücksichtigt. Weiterhin wird klargestellt, dass zunächst kein gepflasterter Weg entstehen soll, sondern ein Trampelpfad, der keiner Verkehrssicherungspflicht unterliegt. Hierfür ist somit auch keine Erweiterung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich, da die Fläche in städtischem Eigentum ist. Der Trampelpfad soll im Wege der Aneignung entstehen nachdem der aktuell noch vorhandene Zaun entfernt wird.	Klarstellung
13.2 <u>Eingriff in die Natur</u>		
13.2.1 Es ist plausibel und rechtssicher zu begründen, warum das B-Planverfahren auf Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt wird. Die in diesem B-Plan überplanten Flächen sind gem. ihrer Lage und derzeitigen Nutzung	Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Es erfolgt die Umstellung auf das Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB. Im Rahmen der damit erforderlich werdenden	Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
faktisch Außenbereichsflächen. Es handelt sich abgesehen von den Flüchtlingsunterkünften um Gehölzflächen, Sukzessionsflächen und Grünlandflächen. Durch den jetzigen Bebauungsplan sollen zudem erheblich intensivere Nutzungen und Versiegelungen zugelassen werden, als in den bisher hier gültigen Bebauungsplänen, die im wesentlichen Grün- und Sportflächen vorsehen. Der Tatbestand der faktischen Außenbereichsflächen ist zudem bereits anerkannt worden von der Stadtplanung, indem zunächst ein § 13b – Verfahren gem. BauGB angestrebt worden ist, das vom Einbezug von Außenbereichsflächen ausgeht.	Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt werden.	
13.2.2 Zu Pkt. 5.9 der Begründung „Werbeanlagen für Neubauten“: Es ist zu erläutern, welche Werbeanlagen in diesem Gebiet aufgestellt und nächtlich beleuchtet werden sollen. Unnötige Werbeanlagen oder Beleuchtungen beeinträchtigen das Ortsbild und nachtaktive Arten und führen zu vermeidbaren und damit unzulässigen Eingriffen in die Natur.	Maßgeblich sind die Festsetzungen unter II Baugestalterische Festsetzungen. Dort wird folgendes festgesetzt: „Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig“. Damit kann den nebenstehenden Anforderungen im Wesentlichen entsprochen werden. Werbung ist in einem Wohngebiet generell nur selten und der übrigen Bebauung untergeordnet.	Klarstellung
13.2.3 Gem. Pkt. 6.5.2 der Begründung zum Bebauungsplan sollen Eingriffe in den Gehölzbestand artenschutzrechtlich durch Neupflanzung eines Brombeergebüsches auf der Südseite der Straßenböschung Bornkamp ausgeglichen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Böschung Verdachtsfläche für das gesetzlich geschützte Biotop „Trockenrasen“ ist aufgrund der dortigen Vegetation. Vor Planung einer Brombeerpflanzung dort, die aufgrund der Ausbreitungsfähigkeit der Brombeere auf die Dauer zum Verlust der gesamten dortigen Vegetation führen würde, ist eine Vegetationskartierung und Biotoptypenkartierung der Böschung mit Einschätzung des Schutzstatus erforderlich.	Der Hinweis auf die Verdachtsfläche für das gesetzlich geschützte Biotop „Trockenrasen“ wird beachtet. Auf die Anpflanzung eines Brombeergebüschs wird vorsorglich verzichtet.	Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
13.2.4 Zur Eingriffsminimierung ist vorzusehen, dass der Bolzplatz außerhalb des Krontraufbereichs + 1,5 m angrenzender Gehölze errichtet wird.	Der Bolzplatz als konkrete Darstellung wird aus der Planzeichnung entfernt. Die Berücksichtigung der Wurzelschutzbereiche erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung.	Klarstellung
13.2.5 Zur Eingriffsminimierung im Hinblick auf die Belange der Biodiversität ist für die Dachbegrünung folgendes festzusetzen: Die Dachflächen der Hauptgebäude sind flächig mit einer artenreichen Mischung bestehend aus mindestens 10 bis 25 verschiedenen einheimischen Kräutern, einheimischen Gräsern (max. 50%) extensiv zu begrünen. Es ist ausschließlich autochthones (gebietsheimisches) Saatgut zu verwenden. Es sind Arten aus der Anlage: „Lübecker Naturdach“ zu verwenden. Die durchwurzelbare Substrathöhe muss mindestens 15 cm betragen. Die Vegetationsflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Für Dachrandausbildungen, Dachaufbauten für die Haustechnik, Dachluken, Aufzugsüberfahrten, Verankerungen von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sowie Dachterrassen können bis zu 30 % der Dachflächen ohne Dachbegrünung bleiben. Nebengebäude sind vollständig mit einer extensiven Dachbegrünung mit derselben Artenzusammensetzung wie bei den Hauptgebäuden zu begrünen. Die durchwurzelbare Substrathöhe muss mind. 6 cm betragen.	Es wird Festgesetzt, dass Dachflächen von Hauptgebäude zu mind. 80 % mit einer Substrathöhe von mind. 15 cm dauerhaft extensiv zu begrünen sind. Dachflächen von Nebengebäuden sind zu mind. 90 % mit einer Substrathöhe von mind. 6 cm dauerhaft extensiv zu begrünen. Auf die zu verwendende Mischung des „Lübecker Naturdachs“ wird hingewiesen.	Tlw. Berücksichtigung
13.2.6 Die geplante Zuwegung zu dem Bolzplatz ist zurzeit nur als fußläufiger Trampelpfad über den vorhandenen Knickwall vorhanden. Der Herstellung einer Zufahrt an dieser Stelle wird nicht zugestimmt, da sich die geplante Wegetrasse im Kronen-Traufbereich einer angrenzenden großen Knickeiche befindet.	Es wird klargestellt, dass keine gepflasterte „Zufahrt“ zur Grünfläche entstehen soll. Eine Befahrung durch Fahrzeuge wird dort nicht stattfinden. Der vorhandene Weg durch den Knick ist ausreichend groß um dort mit kleineren Pflegegeräten auf die öffentliche Grünfläche zu gelangen.	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
13.2.7 Unter Pkt. 12.7 der textlichen Festsetzungen ist festzusetzen, dass großkronige, standortgerechte, klimaanangepasste und biodiversitätsfördernde Straßenbaumarten zu verwenden sind ohne Nennung spezifischer Arten oder Sorten.	Die Festsetzungen zu Baumanpflanzungen werden dahingehend geändert, dass von standortgerechten Bäumen gesprochen wird. Die Pflanzliste wird nur noch als Hinweis aufgeführt.	Tlw. Berücksichtigung
13.3 <u>Artenschutz und zu Natura 2000</u> Eine abschließende artenschutzrechtliche Stellungnahme ist erst möglich, wenn die Ergebnisse der im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens erforderlichen Untersuchungen relevanter Arten im Plangebiet und das Artenschutzgutachten vorliegen. Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.	Im weiteren Planverfahren wird die aktualisierte artenschutzrechtliche Prüfung dem Bereich Umwelt, Natur und Verbraucherschutz vorgelegt werden.	Kenntnisnahme
13.4 <u>Anpassung an den Klimawandel</u>		
13.4.1 Die gepl. verdichtete Bebauung (Doppel-, Reihenhäuser und Geschosswohnungen) wird von hier aus i. S. eines flächensparenden Bauens grundsätzlich begrüßt, ebenso die überwiegende Ausrichtung der Baukörper in West-Ost-Richtung hinsichtlich eines guten Luftaustausches im künftigen Wohngebiet.		Kenntnisnahme
13.4.2 Die im Entwurf vorgesehene maximale Gebäudelänge der Querriegel-Bebauung der Baufläche 4 in Süd-Nordrichtung entlang der Eisenbahntrasse von 70 m schränkt den Luftaustausch im Quartier extrem ein und kann somit zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohnqualität führen. Dies gilt insbesondere bei sommerlichen Hitzeperioden mit geringen Windgeschwindigkeiten, die aufgrund des Klimawandels verstärkt zu erwarten sind. Es ist somit so zu planen, dass eine gute Durchlüftung des Gebietes gewährleistet ist.	Es sind Unterbrechungen des Gebäuderiegels bis max. 12 m zulässig. Dadurch kann eine Durchlüftung sichergestellt werden. Eine Erweiterung der zulässigen Unterbrechungen ist aus Gründen des Immissionsschutzes nicht möglich. Die Bebauung hat eine abschirmende Funktion für die westliche Wohnbebauung zur Reduktion von Lärm durch den Bahnverkehr. Das Gebiet weist eine zentrale Grünfläche sowie diverse angrenzende Grünflächen mit entsprechenden Durchlüftungsmöglichkeiten auf.	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
13.4.3 Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Bauflächen 5 und 6 des Baugebietes lt. Hinweiskarte Starkregen vollständig oder tlw. in einer großflächigen Senke liegen, in der Starkregen gesammelt werden (vgl. Starkregenhinweiskarte des Bereichs UNV von 2020 im Geoportal). Es sind somit vermutlich großflächige Aufschüttungen vor Erstellung der Hochbauten erforderlich und damit erhebliche Eingriffe in den Boden sowie Veränderungen des Landschaftsbildes. Es wird angeregt, das Bodenmaterial aus dem Lärmschutzwall für etwaige Aufschüttungen zu verwenden.	Der Hinweis wurde bereits im wasserwirtschaftlichen Begleitplan berücksichtigt. Großflächige Aufschüttungen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht beabsichtigt. Bezüglich der Eingriffe in das Landschaftsbild ist die Höhenfestsetzung der Oberkante für die WA 5 und WA 6 maßgeblich. Durch die Festlegung des unteren Bezugspunktes auf einen absoluten Wert über NHN kann auch bei etwaigen Aufschüttungen kein zusätzlicher Eingriff in das Landschaftsbild entstehen. Die Verwendung des Bodenmaterials aus dem Lärmschutzwall innerhalb des Plangebietes ist beabsichtigt. Auf Grundlage von § 202 BauGB gibt es hierfür bereits die rechtliche Vorgabe zum Schutz des Mutterbodens.	Klarstellung
13.4.4 Zur lokalklimatischen Verbesserung bei Hitzeereignissen, ist der Anteil großkroniger Bäume über entsprechende Festsetzungen zu erhöhen, um ausgleichende Kühleffekte durch Verschattung und Verdunstung zu begünstigen, sowie die Aufenthaltsqualität im Wohngebiet langfristig zu sichern.	Im Straßenraum und in der öffentlichen Grünfläche „Spiel und Freizeit“ sind 28 mittel- bis großkronige Bäume zu pflanzen. Zudem sind auf Stellplatzanlagen mit mind. 10 Stellplätzen je 6. Stellplatz ein Baum zu pflanzen. Weitere Standorte für großkronige Bäume sind in dem Plangebiet nicht vorhanden.	Tlw. Berücksichtigung
13.5 <u>Klimaschutz</u>		
13.5.1 Das Lübecker Ziel der Klimaneutralität 2035 (VO/2023/12644) ist schwer mit neuen Bauprojekten vereinbar. Der Energieverbrauch in der Stadt muss schnell und deutlich sinken, damit dieses Ziel erreichbar ist. Das Vorhaben würde eine weitere Erhöhung des Energieverbrauches zur Folge haben, denn: Die Bautätigkeit an sich ist energieaufwändig und erfordert Materialien, die unter hohem Energieaufwand hergestellt werden müssen.	Den nebenstehenden Ausführungen wird grundsätzlich zugestimmt. Allerdings stellt die Versorgung der lokalen Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum ebenso eine Lübecker Ziel dar, welches sich nicht durch Maßnahmen ausschließlich im Gebäudebestand erzielen lässt. Eine Verbesserung der Klimabilanz für das Vorhaben wird u. a. durch die Festsetzung von Gründächern und PV-Anlagen auf den Dachflächen erzielt. Die Errichtung im Passivhausstandart ist kein Regelungsinhalt der Bauleitplanung und somit in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Sofern nicht mindestens ein Passivhausstandard erreicht wird, verbrauchen die Häuser Energie zur Bereitstellung von Strom und Wärme. Es wird weiterer (Kfz-)Verkehr induziert, was selbst bei vollständiger Elektrifizierung den Energieverbrauch erhöht.	Durch die integrierte Lage des Plangebietes mit einer guten Anbindung an den ÖPNV, an ein Rad- und Fußwegenetz sowie an die Infrastruktur des nahe gelegenen Hochschulstadtteils, kann zusätzlicher Kfz-Verkehr verringert werden.	
13.5.2 Damit gibt es aus Klimaschutzsicht keinen Spielraum. Jedoch ist es gleichzeitig erklärtes Ziel, mehr Wohnraum in Lübeck zu schaffen. Um dies, bei gleichzeitiger Minimierung der negativen Auswirkungen aufs Klima, zu erreichen, muss nachhaltig, platzeffizient und im Sinne einer Mobilitätswende gebaut werden.	Den nebenstehenden Aussagen wird zugestimmt. Die vorliegende Planung berücksichtigt die Anregungen. Das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an den ÖPNV sowie an ein Rad- und Fußwegenetz.	Kenntnisnahme
13.5.3 <u>Energieversorgung</u> Positiv aus Klimaschutzsicht sind die relativ hohe Bebauungsdichte und die angestrebte Wärmeversorgung durch ein kaltes Nahwärmenetz. Darüber hinaus müssen alle geeignete Dachflächen mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden. Eine Kombination mit extensiver Dachbegrünung ist wünschenswert.	Festsetzungen zur Dachbegrünung sind bereits Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Ausstattung der Dachflächen mit PV-Anlagen ist ab 2026 gemäß Energiewende- und Klimaschutzgesetz – EWKG verpflichtend.	Berücksichtigung
13.5.4 <u>Nachhaltiges Bauen</u> Die Reduktion der grauen Emissionen ist durch die Verwendung nachhaltiger oder recycelter Baustoffe zu gewährleisten. Neben der Auswahl der Materialien sind graue Emission durch materialsparendes Bauen zu reduzieren.	Die zu verwendenden Baustoffe ist kein Regelungsinhalt der Bauleitplanung. Ggf. kann die Stadt hierzu vertragliche Regelungen treffen.	Klarstellung
13.5.5 <u>Mobilität</u> Übereinstimmend mit der Landschaftsplanerische Stellungnahme ist die aktuelle Planung aus Klimaschutzsicht nicht ausreichend im Sinne einer Mobilitätswende. Es würde deutlich mehr Kfz-Verkehr induziert,	Durch die integrierte Lage des Plangebietes mit einer guten Anbindung an den ÖPNV, an ein Rad- und Fußwegenetz sowie an die Infrastruktur des nahe gelegenen Hochschulstadtteils, kann zusätzlicher Kfz-Verkehr verringert werden. Dadurch hat das Plangebiet erhebliche Standortvorteile. Es ist im Rahmen der	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
was die Treibhausgasemission erhöhen würde und damit nicht im Sinne des Beschlusses zur Klimaneutralität 2035 ist.	Bauleitplanung nicht möglich, auf die individuelle Ausstattung der Haushalte mit Kfz Einfluss zu nehmen. Durch die oben beschriebene Standortwahl, wird jedoch der Verzicht auf ein Kfz deutlich erleichtert.	
13.5.6 Umgekehrt ergibt sich durch ein Autofreies Gebiet die Gelegenheit Rad- und Fußverkehr zu fördern. Sammelplätze können zugleich auch für Car-Sharing Fahrzeuge verwendet werden, was das Erfordernis eines eigenen Autos verringert und damit die Anzahl an nötigen Parkplätzen reduziert. Geplante Sammelparkplatzfläche sind nach § 6 des GEIG mit Ladeinfrastruktur auszustatten.	Für die WA 4 bis WA 6 erfolgt eine Bündelung der Stellplätze erfolgt. Dort können auch Car-Sharing-Angebote implementiert werden. Eine Förderung des Rad- und Fußverkehrs ist durch die Wegeverbindungen, die mit der Planung erfolgen, gegeben. Die Ausstattung mit Ladeinfrastruktur ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten.	Klarstellung
13.6 <u>Immissionsschutz</u>		
13.6.1 Der Immissionsschutz weist darauf hin, dass die B207 neu ursprünglich als „anbaufreie Bundesstraße“ geplant worden ist. Die B207 neu wurde zur Entlastung der Ratzeburger Allee gebaut. Des Weiteren ist die B207 neu eine Hauptverkehrsstraße mit mehr als 8.000 Fahrzeugen pro Tag, die in den Lärmaktionsplan der Hansestadt Lübeck (gemäß §§ 47 a-f BImSchG) aufgenommen worden ist. Ziel des Lärmaktionsplans ist es u.a. die Auswirkungen des Lärms zu erfassen, ihnen entgegenzuwirken und vorzubeugen.	Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass der Entwicklung von Neubaugebieten in gut integrierten Lagen mit höheren Lärmbelastungen überwiegend schlecht integrierte Lagen außerhalb des Siedlungsbereiches gegenüberstehen. Dort sind zwar weniger Lärmimmissionen zu erwarten, aber erheblich größere Eingriffe in die Umwelt die Folge (Schutzgut Fläche, Landschaft, Boden). Insofern stellt eine Planung im Anschluss an Verkehrsinfrastrukturen immer auch einen Kompromiss im Ausgleich mit anderen Belangen dar.	Kenntnisnahme
13.6.2 Zudem grenzt das Plangebiet an die Bahnstrecke 1121, die zukünftig im Zuge des Ausbaus der Schienenhinterlandanbindung für die Feste Fehmarnbeltquerung (FBQ) mehr Verkehr aufnehmen muss, was zu einer Erhöhung der Lärmbelastung im Plangebiet führen wird.	Der prognostizierte Schienen- und Straßenverkehr wurde in dem Lärmgutachten berücksichtigt. Durch die gewählten Schallschutzmaßnahmen in den textlichen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
13.6.3 Es werden folglich durch die Planung der Wohnbebauung neue Lärmbetroffenheiten geschaffen, die den o.a. Zielen des Lärmaktionsplans entgegenstehen. Die Auswirkungen sind im Rahmen der Begründung darzulegen.	Die Lärmbetroffenheiten der geplanten Wohnbebauung wurden gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse des Gutachtens sowie die erforderlichen Maßnahmen zum Lärmschutz werden in der Begründung dargelegt.	Klarstellung
13.6.4 <u>Schalltechnische Untersuchung</u> Der Begründung liegt eine schalltechnische Untersuchung vom 13.09.2018 (ALN Akustik Labor Nord GmbH, Bericht Nr.: ALK1659.16472017 -1V/G) sowie zwei überarbeitete Karten zum (maßgeblichen) resultierenden nach DIN 4109 vom 30.06.2021 und vom 15.07.2021 bei. Da die schalltechnische Untersuchung schon 6 Jahre alt ist und die ergänzenden Überarbeitungen über drei Jahre alt sind, ist diese im weiteren Verfahren grundlegend auf Aktualität zu prüfen und zu überarbeiten. In der Version von 2018 wurde beispielsweise noch die Rechenvorschrift RLS-90 verwendet. Zwischenzeitlich wurde die RLS-19 eingeführt. Auch sind die neusten Prognosezahlen der Deutschen Bahn AG bezüglich der FBQ zu verwenden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Aktualisierung des Lärmgutachtens berücksichtigt.	Kenntnisnahme

Nr. 14 HL, Bereich Umwelt, Natur und Verbraucherschutz – Abt. 3 Wasser, Boden, Abfall (Schreiben vom 26.09.2024)

14.1 <u>untere Abfallentsorgungsbehörde</u> Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Entwicklung eines Wohngebietes im o.g. Plangebiet. Grundsätzlich sind Abfälle, die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallen, gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz und den nach diesem Gesetz erlassenen Rechtsverordnungen zu entsorgen. Im Hinblick auf die Entsorgung und Verwertung von Aushubmaterial (u.a. Boden, Bauschutt), sind seit dem 01.08.2023, die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung maßgebend.		Kenntnisnahme
14.2 <u>untere Bodenschutzbehörde</u>		
14.2.1 Altlasten Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Hinweise auf altlastenrelevanten Nutzungen, Altablagerungen oder sonstige Verunreinigungen des Untergrundes im Plangebiet vor.		Kenntnisnahme
14.2.2 Vorsorgender Bodenschutz Im Plangebiet liegen natürliche bzw. naturnahe schutzwürdige Böden vor. 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.		Kenntnisnahme

14.3 <u>untere Wasserbehörde</u>		
14.3.1 <u>Grundwasser</u> Erlaubnispflichtig sind folgende Benutzungen: • eine Bauwasserhaltung, also das Abpumpen und damit Absenken von Grundwasser zur Trockenlegung der Baugrube und Einleiten des geförderten Wassers in das Grundwasser oder im Ausnahmefall in ein oberirdisches Gewässer. Für Grundwasserabsenkungen während der Bauphase sind spätestens acht Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde schriftlich die wasserrechtlichen Erlaubnisse einzuholen. • 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).	Der Hinweis auf die erlaubnispflichtige Nutzung wird zur Kenntnis genommen und in der Ausführungsphase berücksichtigt. Eine Entnahme von Grundwasser von > 5.000 m³ pro Jahr ist mit der Planung nicht vorgesehen. Der Hinweis auf die erlaubnispflichtige Nutzung wird zur Kenntnis genommen und in der Ausführungsphase berücksichtigt. Der Hinweis auf die erlaubnispflichtige Nutzung wird zur Kenntnis genommen und in der Ausführungsphase berücksichtigt.	Kenntnisnahme
14.3.2 <u>Geothermie</u> Erdwärmennutzungsanlagen dürfen nicht auf Altlasten, altlastverdächtigen Flächen bzw. nur nach Prüfung des Einzelfalls errichtet werden.	Das Plangebiet ist nicht altlastenverdächtig.	Kenntnisnahme

gepflichtig. Dies hängt von den angeschlossenen Flächen und der Art der Versickerungsanlage ab. Entsprechende Antragsunterlagen sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig, vor Baubeginn, einzureichen.		
14.3.5 Schmutzwasser: Keine Bedenken		Kenntnisnahme
Nr. 15 HL, Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 25.09.2024)		
15.1 Regenwasser Dier EBL gehen davon aus, dass sich durch die Neuauslegung keine Änderungen des B-Planes und der Entwässerung ergeben. Die Fachgutachten sind aus den Jahren 2018-2021. Insofern sind die Anmerkungen aus dem bisherigen Verfahren zu berücksichtigen. Für die EBL wird es keine öffentlichen Regenwasserkanäle in dem Gebiet geben, ebenso wenig soll ein RW Anschluss aus dem Gebiet an die Kanalisation erfolgen (siehe Hinweise IV Punkt H in den Festsetzungen).	Es wird bestätigt, dass die Niederschlagswasserentwässerung nicht geändert wurde. Die Anmerkungen zum bisherigen Verfahren wurden in die Abwägung eingestellt. Der Anschluss an einen öffentlichen Regenwasserkanal ist nicht vorgesehen und nicht notwendig. Die Niederschlagsentwässerung erfolgt im Plangebiet.	Klarstellung
15.2 Schmutzwasser Für die Druckrohrleitung muss ggf. noch ein GFL für die EBL eingetragen werden, sofern diese über die WA Fläche verlaufen wird, parallel zu der vorhandenen Trinkwasserleitung oder Gasleitung (siehe Anmerkungen zur Planzeichnung). Ein Verlauf über die Wegeverbindung wie in der Begründung beschrieben ist gut möglich und bedarf keiner weiteren Regelungen.	Ein entsprechendes weiteres Leitungsrecht wird in die Planzeichnung aufgenommen.	Berücksichtigung
15.3 Abfallentsorgung Die in den Planstraßen eingezeichneten Wendebereiche sind für die Müllfahrzeuge ausreichend, solange keine parkenden Fahrzeuge dort abgestellt sind. Die dargestellten Abfallbehälter sind für die EBL gut erreichbar, wenn auch hier keine parkenden Fahrzeuge abgestellt sind. Die Schleppkurven müssen	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Wendeanlagen für die Müllfahrzeuge ausreichend sind. Auf falsch parkende Fahrzeuge kann im Rahmen der Bauleitplanung kein Einfluss genommen werden.	Kenntnisnahme

für Dreiachsfahrzeuge ausgelegt sein. Den Gesamtbereich befahren die EBL grundsätzlich mit 26-to Fahrzeugen. D.h. der Untergrund und der Belag müssen entsprechend hergestellt werden. Hier weisen wir insbesondere auf die Herstellung der Kurven, Wendebereiche und Einfahrten hin.	Schleppkurven für Dreiachsfahrzeuge sowie die Herstellung eines angemessenen Untergrundes werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Abschließend müssen hierzu Festlegungen in der Ausführungsplanung erfolgen.	
15.4 <u>Zur Planzeichnung</u> Von den EBL verläuft eine bestehende Druckrohrleitung (DRL) im GFL 3. Die neue, erforderliche DRL vom Pumpwerk (PW) im B-Plangebiet muss vor dem Bahndamm an die bestehende DRL anbinden. Entweder verläuft diese über das GFL4 und den öffentlich gewidmeten Weg, oder über die WA Fläche bzw. die Stellplatzfläche und St + Si Fläche, in Richtung Süden an die DRL im GFL 3.	Ein entsprechendes weiteres Leitungsrecht wird in die Planzeichnung aufgenommen.	Berücksichtigung
15.5 <u>Zu den Festsetzungen</u> Die Anforderungen aus dem WBP finden sich in den Festsetzungen wieder.		Kenntnisnahme
15.6 <u>Zum wasserwirtschaftlichen Begleitplan</u> Der Begleitplan zeigt exemplarisch auf, dass die Regelentwässerung der Niederschlagswasserbeseitigung für das 10-jährliche Ereignis funktioniert und darüber hinaus, die Notwasserwege und Einstauflächen auch das 100-jährliche Ereignis schadlos zwischenspeichern können.		Kenntnisnahme
15.7 <u>Weiteres</u> Es muss sichergestellt werden, dass die Fläche (PW) nicht zugeparkt wird, da ansonsten bei Havarien oder turnusmäßiger Wartung der Zugang zum PW nicht möglich sein wird. Dazu müssen bereits jetzt Regelungen getroffen werden. Aus betrieblicher Erfahrung heraus reichen Parkverbotsschilder dazu nicht aus (Beispiel B-Plan Wasserkunst). Eine Abstimmung hat dazu mit den EBL nicht stattgefunden! Dies ist nachzuholen, oder ansonsten aus der Begründung zu streichen. Geeignete Maßnahmen um die Situation vor Ort zu	Die Versorgungsfläche Pumpwerk befindet sich erstens im Bereich einer Kurve der Planstraße A und zweitens auf der Seite, auf der der Gehweg geplant ist. Dadurch ist es ausgeschlossen, dass die Fläche durch parkende Fahrzeuge nicht erreichbar ist.	Klarstellung, Kenntnisnahme

Regeln sind mit den EBL zeitnah abzustimmen. Der genaue Verlauf der DRL ist im Zuge der Erschließungsplanung mit den EBL abzustimmen, genauso wie alle anderen Details der Planung für die SW und RW Entwässerung. Bäume sind nicht auf bestehende oder neue Haltungen der EBL zu pflanzen und mit ausreichend Abstand dazu zu platzieren. Dränagen sind nicht an die Kanalisation anzuschließen. Sollten Keller/Tiefgaragen o.Ä. gebaut werden sind adäquate Maßnahmen und Lösungen bzw. Bauweisen zu wählen, die den Gegebenheiten vor Ort gerecht werden. Im Straßenquerschnitt sind alle Leitungsträger zu berücksichtigen, ebenfalls deren jeweils geforderten Mindestabstände. Sollte der Straßenquerschnitt dazu nicht ausreichend Platz bieten, ist dieser entweder breiter vorzusehen, oder die Leitungstrassen sind neben der Verkehrsfläche anzuordnen und ggf. über GFL zu sichern.	Eine Abstimmung mit der EBL erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Es wird davon ausgegangen, dass die Straßenquerschnitte ausreichend Platz bieten.	
Nr. 16 HL, Bereich Schule und Sport (Schreiben vom 22.08.2024)		
16.1 Leider wurden wir im Vorfeld hierzu nicht eingebunden. Aus Sicht der Abteilung 4.401.5 widerspricht die Einrichtung eines Rasenbolzplatzes als einzige Sportmöglichkeit vollkommen den Zielen der Sportentwicklungsplanung. Demnach sollen u.a. Sportangebote für alle Generationen und vor allem auch für Mädchen/ Frauen ausgebaut werden. Unser Vorschlag: Das Rasenspielfeld um mindestens 1/3 verkleinern und auf der freien Fläche dann eine Calisthencis-Anlage, eine kleine Basketball-Fläche mit einem Zielkorb (3 x 3 Basketball) sowie eine Slackline mit Betonquadern (bloacs) installieren. Alternativ das Fußballfeld sogar noch weiter verkleinern und zusätzlich ein Beachvolleyballfeld errichten. So etwas fehlt in dem Stadtteil bisher komplett und die Nachfrage ist riesig. Bei derartigen Projekten besteht auch durchaus die Möglichkeit private Unterstützer zu finden.	Zunächst wird darauf hingewiesen, dass die Abteilung 4.401.5 bereits am 16.11.2020 beteiligt wurde und mit Mail vom 10.12.2020 eine Stellungnahme abgab. Auf die explizite Darstellung eines Bolzplatzes wird verzichtet. Es wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel und Freizeit“ festgesetzt. Zur tatsächlichen Ausgestaltung werden die genannten Vorschläge in die Begründung aufgenommen. Die Abstimmung über die abschließende Ausstattung erfolgt mit dem Bereich Stadtgrün und Verkehr.	Berücksichtigung

Nr. 17 HL, Bereich Jugendarbeit / Jugendamt (Schreiben vom 08.10.2024)

17.1 Wir würden weiterhin das Bauvorhaben eines Jugend- und Kulturhauses begrüßen, nicht nur aufgrund vorausgegangener Zusagen an die Bewohner:innen des Hochschulstadtteils, einen Jugendtreff vorzuhalten, sondern zur Deckung des gestiegenen Bedarfs aufgrund der inzwischen veränderten Bebauung im Hochschulstadtteil auch mit Geschossbauten, der Ausweitung der Bebauung im Bezirk Rothebek Richtung Malmöstrasse sowie nicht zuletzt der inzwischen deutlich veränderten Anzahl und Alterstruktur der Kinder und Jugendlichen, die dort wohnen.	Die Errichtung eines Jugend- und Kulturhauses wird mit der Planung grundsätzlich möglich. Die tatsächliche Umsetzung eines Jugend- und Kulturhauses ist im Rahmen der Erschließung/Grundstücksvergabe abzustimmen. Für Jugendliche aus den Bereichen Richtung Malmöstraße und aus den Geschossbauten im Hochschulstadtteil ist der Standort zwar noch erreichbar, aber nicht nah. In Bezug auf potentielle Lärmauswirkungen für das Wohnen wird der Standort kritisch beurteilt.	Kenntnisnahme
17.2 Neben der Beschlusslage das gesamte Vorhaben Schärenweg betreffend haben wir einen Beschluss über zwei VZÄ zur Betreibung des Hauses sowie ein zumindest intern abgestimmtes Konzept, im geplanten Neubau sowohl Jugendarbeit als auch Nachbarschaftsarbeit anzubieten. Naheliegend scheint an diesem Ort auch zu sein, eine reine Raumnutzung in das Konzept aufzunehmen, so dass über Schlüsselvergabe Familien in beengteren Wohnverhältnissen, zuverlässige Jugendliche oder auch Student:innen selbständig und ohne pädagogische Betreuung in den Genuss der Räumlichkeiten kommen.		Kenntnisnahme
17.3 Nützlich wäre für diese Zwecke eine Abtrennung des Gebäudeteils vom gesamten Riegel, so dass es keine verbindenden Wände gibt, die Beibehaltung der Planung eines nutzbaren Außenbereichs und der gegenüberliegenden Pachtfläche für sportliche Angebote auch außerhalb der Öffnungszeiten. Wichtig wäre auch, bereits in der Planung des Gebäudes die Perspektive einer vielseitigen, multifunktionalen, barrierearmen Nutzungsmöglichkeit (Möglichkeiten für verschließbare Einbauschränke, Küchengröße, ein großer und mehrere kleine	Die Errichtung eines abgetrennten Gebäudeteils ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes unter folgenden Voraussetzungen möglich: • Aufgrund des Lärmschutzes der dahinterliegenden Bebauung muss das Gebäude mindestens eine Gebäudehöhe von 9 m erreichen. • Der Abstand zwischen dem Gebäude und dem benachbarten Gebäude innerhalb des WA 4 darf 12 m nicht überschreiten.	Klarstellung

Räume, Teilnutzungsmöglichkeiten innerhalb des Hauses) im Auge zu behalten. Das Platzangebot insgesamt sollte 250 qm nicht unterschreiten.	Die Hinweise zur Objektplanung sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten.	
17.4 Es gibt zur Errichtung eines derartigen Hauses neben den Beschlüssen zur Gesamtbebauung und den Entscheidungen zur personellen Ausstattung noch keinen expliziten politischen Beschluss, die Erwirkung dessen wird mit der FBL4 erörtert.		Kenntnisnahme
Nr. 18 HL, Bereich Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 25.09.2024)		
18.1 Im Textteil B wird unter I Nr. 6 zugelassen, dass im WA 1 pro Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten errichtet werden dürfen. Unter Nr. 8 1 werden pro Wohneinheit ein Stellplatz gefordert. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr kritisiert, dass dadurch auch jeweils zwei Stellplätze pro Doppelhaushälfte bzw. vier Stellplätze pro Doppelhaus notwendig werden können, die i. d. R. zu überbreiten Überfahrten führen, weil sie unabhängig nebeneinander geplant werden. Es sollte im B-Plan festgesetzt werden, dass die etwaigen zwei Stellplätze pro Doppelhaushälfte lediglich über eine Zufahrt erreichbar sein müssen.	Die Zulässigkeit wird indirekt über die zulässige Grundfläche geregelt. Eine zusätzliche Regelung wird im Sinne einer planerischen Zurückhaltung abgelehnt. Die Erteilung / nicht-Erteilung von Überfahrtsgenehmigungen erscheint als geeigneteres Mittel zur Planung von Grundstückszufahrten.	Keine Berücksichtigung
18.2 Im Textteil B werden unter I 7.2 nur die Standorte von Garagen und Carports geregelt. Stellplätze scheinen überall zulässig zu sein. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert auch eine Festsetzung der Stellplatzflächen. Ansonsten könnten vor den Gebäuden im WA 1 auf ganzer Länge eine Reihe von Überfahrten entstehen, die eine Gestaltung des neuen Schärenweges als verkehrsberuhigte Verkehrsfläche unmöglich machen würde.	Eine konkrete Festsetzung zur Anordnung von Stellplätzen im WA 1 wird im Sinne einer planerischen Zurückhaltung abgelehnt. Da zunächst die Straße Schärenweg errichtet werden wird und dann erst die Baugrundstücke erschlossen werden, erscheint es auch nicht nachvollziehbar, dass eine Ausgestaltung als verkehrsberuhigter Bereich unmöglich wird.	Keine Berücksichtigung

18.3 Im Textteil B wird unter I 7.7 die private Grünfläche zwischen den Wohngebieten WA 2 und WA 3 auch der Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers der beiden Wohngebiete zugeordnet. Im städtebaulichen Entwurf sind die Regenrückhaltebecken näher zum WA 2 dargestellt. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr weist darauf hin, dass Querungen des öffentlichen Geh- und Radweges von privaten RW-Leitungen aus dem WA 3 nur mit Gestattungsverträgen nach § 28 StrWG zulässig sind. Diese sind vor Verlegung der Leitungen beim Bereich Stadtgrün und Verkehr – Sondernutzung zu beantragen. Sie sind gemäß Satzung mit einem jährlichen Entgelt belegt. Da die Leitungen vermutlich jeweils pro Reihenhauseinheit zusammengefasst werden, müssen alle Nutzer der Leitung den Vertrag unterschreiben.	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bestätigt. Der Hinweis auf Gestattungsverträge nach § 28 StrWG wird beachtet und als Hinweis in die Begründung aufgenommen.	Kenntnisnahme
18.4 Im Textteil B I Nr. 12.2 sind Heckenpflanzungen auch zu öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche mit einer Höhe von 0,8 m bis 1,5 m festgesetzt. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr kritisiert diese Regelung, weil sie beidseitig von Überfahrten in einer Höhe von 1,50 m eine Sichtbehinderung darstellt und somit verkehrsgefährdend sein kann. Diese Festsetzung würde der Formulierung in den Überfahrtsgenehmigungen widersprechen, in denen der Bereich Stadtgrün und Verkehr regelt, dass Bewuchs beidseitig der Überfahrt die Sichtbeziehung auf die Verkehrsflächen nicht behindern darf.	Die Anordnung in der Überfahrtsgenehmigung ist ausreichend für die Anforderung, dass rechts und links der Zufahrt die Hecke auf max. 80 cm geschnitten wird.	Keine Berücksichtigung
18.5 Die im Textteil B unter II Nr. 4 begrenzte Flächenbefestigung in Vorgärten auf max. 50 % für die WA 1 bis WA 3 wird begrüßt. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr gibt jedoch zu bedenken, dass diese Festsetzung im Konflikt zu den Regelungen zur Anzahl von notwendigen Stellplätzen pro	Ein Konflikt besteht nicht. Für die Errichtung von Stellplätzen gemäß Stellplatznachweis dienen im WA 1 nicht nur die Vorgartenbereiche. Stellplätze und Garagen können auch innerhalb der Baugrenze errichtet werden. In den WA 2 und 3 ist eine 2. Wohneinheit nicht zulässig.	Klarstellung

Wohneinheit steht (Textteil B I Nr. 6, 7.3 und 8.1).		
18.6 Im städtebaulichen Entwurf ist pro Doppelhaushälfte bzw. Reihenhaushaus im WA 1 bis WA 3 nur ein Stellplatz dargestellt. Zu den Verkehrsflächen sind keine Hecken dargestellt. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr kritisiert, dass diese Darstellung nicht den Rahmenbedingungen des Textteils B entsprechen würde (I Nr. 6, 7.2, 7.3,12. und II Nr. 4).	Der städtebauliche Entwurf hat lediglich einen erläuternden, illustrierenden Charakter aufweist. Rechtsverbindlich ist die Satzung über den Bebauungsplan 09.13.00.	Klarstellung
18.7 In der Begründung unter Pkt. 5.2.5 steht, dass es vorgesehen ist, die Wegeverbindung innerhalb der Gemeinschaftsgrünfläche von der Hansestadt Lübeck herstellen zu lassen und dass der Weg danach auch in der Verwaltung der Hansestadt Lübeck verbleibt. Die Angabe unter Pkt. 5.3.6 der Begründung widerspricht dem. Dort wird ausgeführt, dass der Weg vom Erschließungsträger hergestellt wird. Weiterhin ist im Textteil B unter Pkt. 12.1 beschrieben, dass dieser Weg eine Breite von 2,0 m erhält. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr stellt klar, dass die Wegeverbindung vom Erschließungsträger herzustellen ist. Ggf. (dies wäre noch zu diskutieren) wird der Weg später – wie auch die übrigen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen- von der Hansestadt Lübeck übernommen. Für den Fall kann die Ausführung als wassergebundene Wegedecke zum jetzigen Zeitpunkt nicht bestätigt werden. An dieser Stelle wird jedoch von Seiten des hiesigen Bereichs favorisiert, dass der Weg innerhalb der privaten Grünfläche auch privat bleibt und ein Gehrecht für die Allgemeinheit eingetragen wird. Die Breite des Weges sollte dann 3,0 m betragen, damit er richtlinienkonform hergestellt werden kann. Ein öffentlicher Weg an der Stelle wird hinsichtlich der sonst zur Verfügung stehenden Verkehrsflächen nicht als notwendig angesehen.	Die Passage wird redaktionell angepasst. Der Weg wird vom Erschließungsträger hergestellt. Die betreffende Festsetzung wird gestrichen. Die Breite des Weges ergibt sich aus der Planzeichnung und beträgt 2,5 m. Eine Übernahme von der Hansestadt Lübeck ist für einen öffentlichen Weg sinnvoll und zweckdienlich. Es kann nicht nachvollzogen werden, warum eine wassergebundene Wegedecke nicht bestätigt werden kann. Es ist innerhalb von Grünflächen/Parkanlagen üblich Wege wassergebunden auszuführen. Dies unterstützt einen naturnahen Charakter und dient der Eingriffsminimierung. Der Verbleib in privatem Eigentum mit der Festsetzung eines Gehrechts für die Allgemeinheit, stellt keine gerechte Abwägung dar. In der vorliegenden Konstellation, in der sich eine nahezu ausschließlich öffentliche Nutzung des Weges gegeben wäre, würde die Ausweisung eines Gehrechts für die Allgemeinheit eine unverhältnismäßige Belastung und Eingriff in das private Eigentum bedeuten.	Keine Berücksichtigung

	Es kann auch nicht nachvollzogen werden, warum ein öffentlicher Weg nicht notwendig sei. Das Gegenteil ist hier der Fall. Der Weg durch die private Grünfläche ist die Verlängerung des nördlich angrenzenden Wanderweges entlang des Landschaftsschutzgebietes Ringstedtenhof. Ein 2 m bis 2,5 m breiter Weg ist für die Frequenz ausreichend. Mit der Beschilderung „Fußweg / Radfahrer frei“ ist er richtlinienkonform.	
18.8 Nördlich des öffentlichen Bolzplatzes ist eine private Grünfläche festgesetzt. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr, Abteilung Grün und Freiräume, erklärt, dass dringender Bedarf an einem Stadtgrün-Bauhof in dem Umfeld besteht und bittet – wenn möglich- um Festsetzung dieser Fläche als öffentliche Fläche zum Zweck der Einrichtung eines Bauhofes.	Die Eignung der Fläche für die Errichtung eines Bauhofes wurde geprüft. Die Kleingartenanlage wird bezüglich des motorisierten Verkehrs über die Vorrader Str. erschlossen. Eine Verbindung zum Schärenweg ist verkehrskonzeptionell nicht angestrebt und wird durch Poller versperrt. Insofern eignet sich die Fläche für einen Bauhof, der den Bornkamp und den Hochschulstadtteil versorgen werden soll, nicht.	Keine Berücksichtigung
18.9 Die in der Planzeichnung dargestellten späteren öffentlichen Verkehrsflächen sind zukünftig mit einer Beleuchtungsanlage zu versehen. Weiterhin ist der jetzige Verlauf des Schärenwegs beleuchtet. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr macht bereits jetzt darauf aufmerksam, dass die vorhandene Beleuchtungsanlage an die neue Erschließung angepasst werden muss. Ggf. sind alte, überflüssig gewordene Mastenstandorte zu Lasten des Erschließungsträgers zurückzubauen.	Der Hinweis ist nicht relevant für den Bebauungsplan.	Kenntnisnahme
18.10 In der Planzeichnung ist die Fläche nördlich der Straße „Bornkamp“ mit „VG“ beschriftet. Alle anderen Flächen, die offensichtlich Straßenbegleitgrün darstellen sollen, sind mit „BG“ beschriftet. Dem Querschnitt A-A im Einmündungsbereich „Bornkamp / Planstraße A“ ist zu entnehmen, dass die Mulde, die ausschließlich der Aufnahme des Straßenoberflächenwassers dient, nicht als Verkehrsfläche festgesetzt ist. Im weiteren Verlauf der		Keine Berücksichtigung

Planstraße A wird die Mulde wiederum als Verkehrsfläche dargestellt. Darüber hinaus wird in dem als Einbahnstraße vorgesehenen Straßenabschnitt (im Bereich Schnitt C-C) die straßenbegleitende Mulde hinsichtlich der Signatur als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung –analog der angrenzenden Straße- dargestellt. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr stellt fest, dass hier zum einen versehentlich noch keine Abänderung von „VG“ (Verkehrsgrün – was kein Fachbegriff ist) stattgefunden hat. Die für das übrige Straßenbegleitgrün gewählte Festsetzung „BG“ stellt jedoch keine Festsetzung nach der Planzeichenverordnung dar. In der PZV sind Verkehrsflächen – wozu auch das Straßenbegleitgrün gehört, in das ausschließlich Regenwasser von Verkehrsflächen entwässert- in „Goldocker“ (6. Der PZV) darzustellen. Sofern diese Flächen als Versickerungsfläche der Entsorgung auch von Niederschlagswasser privater Flächen dienen, müssen sie in „Gelb hell“ dargestellt werden. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr widerspricht der Aussage, dass durch die unterschiedliche Einfärbung von Flächen identischer Funktion die Lesbarkeit des B-Plans erhöht wird und fordert konsequent die korrekte Festsetzung als Verkehrsfläche. Sofern die Festsetzung „BG“ sicherstellen soll, dass die Fläche zwar Verkehrsfläche darstellt, aber begrünt ausgebildet werden soll (so Ihre Erläuterungen in der Abwägungstabelle unter Punkt 19.14), sollte dieser Hinweis in den textlichen Festsetzungen erfolgen und entsprechend in der Begründung ausgeführt werden.	Die Bezeichnung „VG“ wird redaktionell in „BG“ geändert. Die gewählte Darstellung wird beibehalten. Gemäß § 2 Abs. 1 PlanZV können Darstellungsarten miteinander verbunden werden und gemäß § 2 Abs. 2 PlanZV können Planzeichen ergänzt und neue Planzeichen aus den benannten Planzeichen entwickelt werden. Den nebenstehenden Ausführungen wird unter o.g. Gründen nicht gefolgt. Im Hinblick auf die bessere Lesbarkeit und Verdeutlichung, dass hier eine breite nicht versiegelte Mulde entsteht, wird die Festsetzung beibehalten.	
18.11 In der Nutzungsschablone für WA 4 und WA 5 wird die Festsetzung für die Geschossigkeit als Mindestmaß und Höchstmaß dargestellt. Aufgrund der Erschließungsbeitragssatzung der HL werden die (zukünftigen) Anlieger mit der im Bebauungsplan	Dem Vorschlag wird nicht gefolgt. Die Festsetzung von Mindest- und Höchstmaßen stellt ein sinnvolles städtebauliches	Keine Berücksichtigung

als Höchstmaß festgesetzten Geschossigkeit abgerechnet, da immer die maximale Geschossigkeit für die Abrechnung berücksichtigt werden muss, auch wenn nur das Mindestmaß an Geschossigkeit gebaut werden würde. Das führt (verständlicherweise) bei den Anliegern zu Diskussionen. Um eine klare Regelung, auch für die Anlieger zu erreichen, könnte die Festsetzung dreigeschossig als Höchstmaß sein. Um für den Lärmschutz eine entsprechende Gebäudehöhe zu erreichen, könnte eine Gebäudehöhe festgesetzt werden.	Ziel dar. Es wird einerseits eine bestimmte städtebauliche Wirkung mit der Mindestzahl sicher gestellt und andererseits den späteren Eigentümer:innen eine hohe bauliche Ausnutzung gewährt. Ungeachtet davon kann von einer maximalen Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung im Geschosswohnungsbau ausgegangen werden. Weiterhin stellt ein Diskussionsbedarf bei zukünftigen Anlieger:innen keinen abwägungsrelevanten Belang für diesen Bebauungsplan dar. Zumal hier nicht der Bebauungsplan, sondern die Erschließungsbeitragssatzung zu adressieren wäre.	
18.12 In der Begründung unter Pkt. 5.3.7 werden die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erläutert. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr macht darauf aufmerksam, dass die Erläuterung zu dem GFL 4 fehlt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass in der Zeichenerklärung der Planzeichnung beim „G Allg.“ versehentlich der Hinweis „... für die Allgemeinheit...“ doppelt eingepflegt wurde.	Eine Erläuterung zu dem GFL-4 wird in die Begründung aufgenommen. Die Planzeichenerklärung wird redaktionell angepasst.	Berücksichtigung
18.13 Unter Pkt. 1.3 der Begründung werden Angaben zum planungsrechtlichen Verfahren gemacht. Im 2. Absatz (S 4 unten) wird erläutert, um welchen Rechtsmangel es sich im Zusammenhang mit diesem erneuten Bebauungsplanverfahren handelt. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr empfiehlt, hier nicht nur auf das BVerwG allgemein zu verweisen, sondern das Urteil mit Datum und Aktenzeichen zu benennen.	Die Erforderlichkeit, das Urteil in der Begründung konkret zu benennen wird nicht gesehen. Inzwischen wurde der § 13b BauGB ohnehin vom Gesetzgeber aufgehoben. Die Begründung wurde um diesen Hinweis ergänzt.	Klarstellung
18.14 Die Tabelle auf Seite 10 der Begründung erläutert unter dem Punkt „Gefährdung gegenüber Starkregen“, dass eine entsprechende Übersicht im Wasserwirtschaftlichen Begleitplan dargestellt ist. Auch dem Punkt 9.3 der Begründung ist zu entnehmen, dass ein Wasserwirtschaftlicher Begleitplan aus 2019 existiert. Weiterhin steht in	Der wasserwirtschaftliche Begleitplan wurde im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 16.11.2020 bis 18.12.2020 dem Bereich Stadtgrün und Verkehr zu Verfügung gestellt. In der damaligen Stellungnahme des Bereiches Stadtgrün und Verkehr vom 18.12.2020 wurde sich nicht auf den wasserwirtschaftlichen Begleitplan bezogen. Folglich wurde da-	Klarstellung

der Begründung unter Punkt 5.4.2 "Niederschlagswasser": „Im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Begleitplanung wurde in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde, der Naturschutzbehörde und dem Bereich Stadtgrün und Verkehr ein Konzept erstellt.“ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr weist darauf hin, dass den Unterlagen kein Wasserwirtschaftlicher Begleitplan beilag und auch der Link gemäß Anschreiben diesen nicht - wie angekündigt- enthielt. Es wird darüber hinaus hinterfragt, inwiefern die o.g. Abstimmung erfolgt ist. Nach hiesigem Kenntnisstand steht die Abstimmung –um die gebeten wird- noch aus.	von ausgegangen, dass keine Bedenken oder Hinweise bestehen. Seitens der unteren Wasserbehörde und der Naturschutzbehörde wurden ebenfalls keine Bedenken geäußert. Eine weitere Abstimmung schien und scheint auch aktuell nicht erforderlich. Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB für das vorliegende Verfahren wird dem Bereich Stadtgrün und Verkehr der wasserwirtschaftliche Begleitplan vorgelegt.	
18.15 Auf Seite 53 der Begründung werden u.a. Angaben zu den mittelbaren Kosten gemacht. Es wird dargelegt, dass die Kosten für die Erschließung durch den Bereich 280 getragen werden. Zu den späteren Unterhaltungskosten der öffentlichen Flächen werden keine Angaben gemacht. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr erklärt, dass dies ggf. dem zu Beginn des Jahres durch die Stadt formulierten Ansatz, dass der Bereich, der eine Maßnahme durchführt, auch die Haushaltsmittel bekommen soll, widerspricht. Evtl. müsste somit der Bereich 660 für die Planung, den Bau und die Kosten verantwortlich sein. Diese haushalterische Frage ist noch zu klären, damit sie in der Begründung korrekt aufgenommen werden kann. Auch wird hinterfragt, ob der Geschäftsbesorgungsvertrag mit der KWL zustande kommt, weil nach hiesigem Kenntnisstand die KWL dazu in diesem Fall ggf. nicht bereit ist. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr empfiehlt weiterhin aus Gründen der Haushaltsklarheit und –wahrheit aufzuführen, dass zur Unterhaltung der zusätzlichen öffentlichen Flächen ca. 0,33 zusätzliche Vollzeitarbeitskräfte benötigt werden.	Der betreffende Abschnitt in der Begründung wird angepasst. Künftig wird lediglich davon gesprochen, dass die Erschließungskosten entweder von der Hansestadt Lübeck, durch die KWL oder einen auszuschreibenden Vorhabenträger getragen werden.	Tlw. Berücksichtigung

18.16 Der Planentwurf sieht im Einmündungsbereich „Bornkamp / Schärenweg“ nach wie vor Senkrechtparkplätze in unmittelbarer Nähe zur Einmündung vor. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr und die Straßenverkehrsbehörde halten diese Anordnung der dortigen Parkplätze aufgrund der Lage und Kurvigkeit des Straßenverlaufs für problematisch, weil ein- und ausparkende Fahrzeuge in Zusammenhang mit Fahrzeugen, die vom Bornkamp abbiegen oder aus dem hinteren Bereich der Planstraße A kommen, diese Fahrzeuge erst sehr spät sehen. Der Begegnungsfall im Einmündungsbereich zusammen mit ein-/ausparkenden Fahrzeugen kann zu zusätzlichen Problemen führen. Es wird kritisiert, dass in der Abwägungstabelle dieser Punkt als „berücksichtigt“ aufgeführt wird, obwohl keine Änderung der Darstellung vorgenommen wurde. Entgegen der irreführenden Erklärung in der Abwägungstabelle, wonach auf gleicher Fläche Schrägparkplätze angeordnet werden können, benötigen Schrägparkplätze mehr Fläche. Darüber hinaus würden sie hier nur von Norden aus anfahrbar hergestellt werden können wegen der oben geschilderten Problematik. Insofern würde die Idee der Schrägparkplätze –allein, um diese zu erreichen- Verkehre über die gesamte Ringstraße, oder unkontrollierte Wendemanöver im Einmündungsbereich „Planstraße A / Schärenweg neu“ erzeugen. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr und die Straßenverkehrsbehörde favorisieren nach wie vor die Parktaschen, wie sie im ehemaligen Verfahren nach §4 (1) noch Gegenstand der Planung waren.	Begegnungsfälle von ein- und ausparkenden Fahrzeugen mit anderen Fahrzeugen sind verhältnismäßig selten zu erwarten sind. Zudem gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Innerhalb eines Wohngebietes ist regelmäßig mit Ein- und ausparkenden Fahrzeugen zu rechnen. In der Planung sind bereits Abstände der Parkplätze zu den Kurvenbereichen berücksichtigt, die in der Erschließungsplanung ggf. noch vergrößert werden könnten. Hierbei handelte es sich um einen redaktionellen Fehler. In dieser Abwägungstabelle wird der Punkt mit „keine Berücksichtigung“ aufgeführt. Die Errichtung von Parktaschen ist aufgrund der erforderlichen Flächen für die Versickerungsmulden nicht möglich.	Keine Berücksichtigung
18.17 Es ist nicht auszuschließen, dass Fahrzeuge den Schärenweg neu und die Planstraße A bis ans Ende (Parkplatzfläche) fahren und wenden müssen, da hier verschiedene Nutzungsansprüche bei gleichzeitiger Planung einer Einbahnstraße übereinandergelegt werden. Zum einen soll ein Wohngebiet mit entsprechendem		Tlw. Berücksichtigung

Quell- und Zielverkehr geschaffen werden; zum anderen soll durch dieses Wohngebiet die Anbindung des Bahnhofpunktes „Hochschulstadtteil“ erfolgen. Dem Planentwurf ist zu entnehmen, dass ein Wendehammer für Pkw zeichnerisch – ohne Bemaßung – dargestellt ist. Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt die Kfz-Erschließung des Bahnhofpunktes in einem nicht ausreichenden Maß. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr bittet zum einen darum, die Wendeanlage zu bemaßen. Desweiteren wird hinterfragt, ob ein Wendehammer für Pkw ausreichend sein wird. Über diese Straße wird der Bahnhofpunkt erschlossen, welcher sicherlich auch Hol- und Bringeverkehre erzeugt. Wendehämmer erfordern Rangiermanöver, anders als Wendekreise oder –schleifen. In unmittelbarer Nähe einer Fahrradparkplatzanlage und erwartungsgemäß vielen Fußgängern wird die Anordnung eines Wendehammers aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen aus hiesiger Sicht als kritisch betrachtet. Wenn keine Wendemöglichkeit für Lkw/Busse hergestellt wird, muss im Straßenentwurf durch geeignete Maßnahmen die Nutzung des östlichen Bereiches (Parkplätze und Wendeanlage) für diese Fahrzeuge ausgeschlossen werden, was jedoch ein Abbiegen in westliche Richtung zur Folge hat. Dort treffen diese Fahrzeuge dann auf das einbahnstraßenbedingte Verbot der Weiterfahrt. Ggf. sind Überlegungen anzustellen, inwiefern eine Kfz-Erschließung des Bahnhofpunktes erforderlich ist bzw. ob diese im nördlichen Bereich auf Taxen und eine Kiss+Ride-Spur reduziert werden könnte. Die dortige Verkehrsfläche könnte dann ggf. mit einer entsprechenden Aufenthaltsqualität hergestellt werden. Weiterhin wird die Planung einer Einbahnstraße in Frage gestellt. Unter Berücksichtigung entsprechender Breiten wäre nach hiesiger Auffassung auch die Neuplanung ei-	Die Wendeanlage gehört zu der Parkplatzanlage für den Bahnhofpunkt und wurde 2015 geplant und umgesetzt. Mit dem Bebauungsplan 09.13.00 wird lediglich der Bestand übernommen. Ein Anlass für Bemaßungen wird nicht gesehen, zumal die Ausführungsplanung zu der Parkplatzanlage vorliegt. Durch die Aufhebung der Einbahnstraße zugunsten des Zweirichtungsverkehrs wird der Wendehammer nunmehr obsolet. Ein Rückbau des Wendehammers und eine Nutzung dieser Fläche für bspw. zusätzliche Fahrrad- oder PKW-Stellplätze ist möglich. Von der Ausprägung des Schärenweges (neu) als Einbahnstraße wird Abstand genommen. Der Schärenweg (neu) wird im Bereich des Schnitts C-C auf 6,05 m verbreitert. Dadurch kann auch die nach RAST 06 erforderliche Breite von 5,55 m für den Begegnungsfall PKW und LKW hergestellt werden und eine Wendeanlage ist somit nicht mehr erforderlich. Der Kfz-Anschluss wurde 2015 für erforderlich erachtet und es gibt auch aktuell keine Anhaltspunkte dies in Frage zu stellen. Zudem dient die Verkehrsfläche auch als Ringschluss zwischen der Planstraße A und dem Schärenweg (neu).	
--	---	--

ner Fahrbahn machbar, die Begegnungsverkehre zulässt.	Von der Planung einer Einbahnstraße wird Abstand genommen (s.o.).	
18.18 Im Einmündungsbereich „Bornkamp / Planstraße A“ ist westlich eine Versorgungsanlage „Elektrizität“ eingezeichnet. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr macht deutlich, dass derartige Anlagen sich nicht innerhalb von öffentlichen Grünflächen befinden sollen, sondern auf einer Fläche, die hinsichtlich der Signatur „Gelb hell“ erhält.	Die Versorgungsanlage liegt innerhalb der Fläche „Straßenbegleitgrün“, die eine Ausdifferenzierung der Verkehrsfläche darstellt. Versorgungsanlagen innerhalb von Verkehrsflächen zu verorten, entspricht der gängigen Praxis.	Keine Berücksichtigung
18.19 Die Straßenquerschnittsbreiten B-B, D-D und E-E erscheinen für die gewünschte Nutzung zu gering. Eine mögliche Aufenthaltsqualität wird von hier aus kritisch betrachtet. Weiterhin stellen verbleibende Fahrspurbreiten von 3,50 m ggf. keine ausreichende Breite für Feuerwehreinsatzfahrzeuge dar. Längsparkplätze weisen teilweise nicht die vom hiesigen Bereich geforderte Breite von 2,50 m auf. Die Parkbuchten liegen z.T. unmittelbar hinter einer Kurve. Aufgrund der überwiegend einspurigen Verkehrsführung ist der Gegenverkehr erst spät zu sehen und Begegnungsfälle können damit problematisch werden, zumal es sich bei der Planstraße A wahrscheinlich um die hauptsächlich genutzte Straße zur Erreichung des Bahnhofpunkts handeln wird. Der neue Schärenweg soll im Norden über eine schmale Straße im Einrichtungsverkehr (Schnitt C-C) auf der vorhandenen Trasse mit der neuen Hapterschließungsstraße verbunden werden. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr bittet um Überplanung der Querschnittsbreiten unter Einbeziehung der Straßenverkehrsbehörde und des hiesigen Bereichs, zumal von der Fachaufsicht der Straßenverkehrsbehörde 2021 aufgrund eines Urteils mitgeteilt wurde, dass die Anordnung einer Einbahnstraße in einem verkehrsberuhigten Bereich – wie hier angedacht - nicht zulässig sei. Die VwV zum Z. 325.1 sieht unter der Nr. V inzwischen	Die Verkehrsfläche der Planstraße A wird auf durchgehend 11,75 m verbreitert. Dadurch können Fahrbahnbereiten von mind. 4 m gewährleistet werden. Die Breite von 2,25 m für einen Längsstellplatz wird bei üblichen Pkw-Breiten von 1,70 m bis 1,90 m ausreichend und sind RaSt-konform. Einige der exemplarisch dargestellten Parkbuchten wurden entfernt, sodass in den Kreuzungsbereichen größere Fahrbahnflächen möglich sind. Von der Ausprägung des Schärenweges (neu) als Einbahnstraße wird Abstand genommen. Der Schärenweg (neu) wird im Bereich des Schnitts C-C auf 6,05 m verbreitert. Dadurch kann auch die nach RAST 06 erforderliche Breite von 5,55 m für den Begegnungsfall PKW und LKW hergestellt werden.	Tlw. Berücksichtigung

vor, dass mit Ausnahme von Parkflächenmarkierungen keine weiteren Verkehrszeichen mehr angeordnet werden sollen. Weiterhin wird kritisiert, dass das städtebauliche Konzept offensichtlich nicht mit dem BPlan aufeinander abgestimmt wurde. Das städtebauliche Konzept z.B. weist in der Planstraße A kein alternierendes Parken auf. Die in der Abwägungstabelle unter Punkt 19.12 beschriebenen Begegnungsmöglichkeiten innerhalb der Planstraße A (Nord-Süd-Achse) befinden sich ausschließlich in den Zufahrtsbereichen der GFL 1, was zu zusätzlichen Behinderungen führen kann.	Das städtebauliche Konzept dient der Illustration und als Grundlage für die Bebauungsplanung. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass es sich hier um eine Angebotsplanung handelt, dessen Umsetzung sich im Detail noch verändern kann. Einige der exemplarisch dargestellten Parkbuchten wurden entfernt, sodass in den Kreuzungsbereichen größere Fahrbahnflächen möglich sind.	
18.20 In der Begründung wird unter Punkt 5.3.3 hinsichtlich der Stellplatzschlüssel auf den Entwurf der Stellplatzsatzung verwiesen. Eine Untersuchung, wie viel Parkplätze durch die Frequentierung des Bahnhofpunktes erforderlich werden, liegt u.E. nicht vor. Gemäß Begründung sollen zwei öffentliche Stellplatzanlagen für Fahrräder entstehen. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr macht deutlich, dass es sich bei der zitierten Stellplatzsatzung nach wie vor um einen Entwurf handelt, über den die Politik noch nicht entschieden hat. Eine Zustimmung zu den daraus abgeleiteten Stellplatzschlüsseln liegt von Seiten der Straßenverkehrsbehörde nicht vor. Die Anzahl der erforderlichen Parkplätze am Bahnhofpunkt ist nachzuweisen. Wie bereits in unserer letzten Stellungnahme vom 18.12.2020 aufgeführt, kann die zweite Stellplatzanlage für Fahrräder (neben der überdachten im Parkplatzbereich) dem Plan nach wie vor nicht entnommen werden; es wird erneut um entsprechende Darstellung gebeten, weil ohne die jetzt schon erfolgende Darstellung erfah-	Der Entwurf der Stellplatzsatzung entspricht der Verwaltungsvorlage bezüglich des Nachweises der notwendigen Stellplätze im Rahmen der Bauantragsstellung. Er wurde im Verfahren als Richtlinie herangezogen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist abschließend über die örtlichen Bauvorschriften nach § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO festzusetzen. Eine Zustimmung der Verkehrsbehörde zu Stellplatzschlüsseln ist aus der StVO nicht ableitbar. Es ist nicht nachvollziehbar, warum ein Nachweis für die erforderlichen Parkplätze am Bahnhofpunkt zu erbringen ist. Der Parkplatz ist bereits 2015 unter Beteiligung des Bereichs Stadtgrün und Verkehr geplant und errichtet worden. Ein Nachweis wurde anscheinend damals nicht erbracht. Warum daher jetzt für eine im Bestand vorhandene und in die Planung sozusagen nachrichtlich übernommene Parkplatzanlage ein Nachweis über die Anzahl der Parkplätze nötig werden soll, erschließt sich nicht. Es gibt eine zweite Fahrradstellplatzanlage neben den Gleisen auf dem Grundstück der Bahn. Eine Darstellung dieser erscheint nicht erforderlich.	Teilw. Berücksichtigung

rungsgemäß später die Verkehrsflächen für eine entsprechende Unterbringung nicht mehr verfügbar sind. In diesem Zusammenhang den Prüfanmerkungen aus der Abwägungstabelle diesen Sachverhalt betreffend unter Punkt 19.15 nicht gefolgt werden: Es steht dort: „Die Anlage von weiteren Fahrradständern innerhalb der Straßenverkehrsflächen ist z.B. auf den Flächen des nicht mehr benötigten Wendehammers westlich der überdachten Fahrradstellplätze im Nordosten des Baugebiets möglich.“ Zum Thema „Wendeanlage“ wird auf Punkt q) dieser Stellungnahme verwiesen. Es ist nicht klar, welche Wendeanlage nicht mehr benötigt wird. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung unterhalb des überdachten Fahrradparkplatzes zeigt bereits jetzt schon deutlich, dass sie nicht ausreichend wäre für einen weiteren Fahrradparkplatz dieses Ausmaßes. Insofern ist die Frage, wo sich die zweite überdachte Fahrradabstellanlage befinden soll, berechtigt und es wird nunmehr um Darstellung dieser gebeten oder aber um Entfernung dieser Formulierung aus der Begründung.	Die Wendeanlage der Parkplatzanlage für den Bahnhofpunkt wird nicht mehr benötigt, da mit der vorliegenden Planung über die Planstraße A und den Schärenweg (neu) ein Ringschluss entsteht, der die derzeit bestehende Sticherschließung der Parkplatzanlage auflöst. Damit könnte auf der Fläche, auf der sich aktuell noch der Wendehammer befindet, eine Erweiterung der Fahrradstellplatzanlage erfolgen. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird um 2 m nach Osten erweitert, um einen Spielraum für eine Erweiterung der Fahrradstellplatzanlage zu ermöglichen.	
18.21 Der Bereich, in dem die Einbahnstraße auf den Parkplatz trifft und gleichzeitig ein Geh- und Radweg beginnt, erscheint –gerade im Hinblick auf ggf. wendende Fahrzeuge hinsichtlich der tatsächlichen Ausgestaltung / Abgrenzung noch unausgereift. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr bittet darum, auch hier eine entsprechende bemaßte Wendemöglichkeit darzustellen.	Auf die Darstellung einer Wendeanlage wird verzichtet. An dieser Stelle ist keine Wendeanlage vorgesehen und auch nicht erforderlich. Mit dem Wegfall der Einbahnstraße ist eine Wendeanlage nicht erforderlich an dieser Stelle.	Keine Berücksichtigung
18.22 Unter Pkt. 5.3.2 der Begründung wird erläutert, dass die neue Quartiersstraße als Zone 30 gestaltet wird. Die Straßenverkehrsbehörde empfiehlt, derartige Formulierungen nicht in die Begründung aufzunehmen, da eine rechtliche Entscheidung über eine etwaige Beschilderungsanordnung ausschließlich die Straßenverkehrsbehörde trifft – unabhängig von städtebaulichen Ansätzen.	Der Empfehlung wird gefolgt. Die künftige Formulierung stellt lediglich den planerischen Willen zum Ausdruck, dass der Charakter einer Tempo 30-Zone intendiert ist.	Berücksichtigung

18.23 Auf der Planzeichnung sind Straßenquerschnitte gezeichnet. Die Bäume sind mit „Kronen“ von 3 m Durchmesser dargestellt. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert die Darstellung der Bäume mit ihrem zu erwartenden Kronenausmaß, damit Platzbedarfe sichtbar werden.	Bei den Straßenquerschnitten handelt es sich um Darstellungen ohne Normcharakter, d. h. sie entfalten keine rechtliche Verbindlichkeit und dienen lediglich der Illustration.	Keine Berücksichtigung
18.24 Im Teil B – Text stehen unter 10.2 u.a. Einschränkungen für die Überbauung der Wassertransportleitung. Da dort keine Einschränkungen für den Bolzplatz und den Kinderspielplatz ausgewiesen werden, geht der Bereich Stadtgrün und Verkehr davon aus, dass die Leitung mit einem 4 m hohen Ballfangzaun und Spielgeräten mit den jeweiligen Fundamenten überbaut werden darf.	Die Darstellung eines Bolzplatzes wird aus der Planzeichnung entfernt. Stattdessen erfolgt lediglich die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche „Spiel und Freizeit“. Bei der Ausstattung der Grünfläche mit Spiel- und Sportgeräten sollte der Schutzstreifen möglichst ausgelassen werden. Die Errichtung von Spielgeräten, deren Fundamente eine Regelüberdeckung der bestehenden Leitung gewährleisten, ist zulässig.	Klarstellung
18.25 Im Textteil B unter 12.3 werden die Festsetzungen zu den Bäumen innerhalb von Stellplatzanlagen aufgeführt. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr stellt fest, dass sich die Bereiche 5.660 und 5.610 hinsichtlich öffentlicher Verkehrsflächen geeinigt haben (s. Protokoll vom 23.05.2022), dass die offenen Baumscheiben mindestens 12 m² und das Wurzelvolumen der Startbaumgrube 18 m³ beträgt. Diese Massen sind in dieser Festsetzung bitte entsprechend zu übernehmen.	Die Festsetzung wird entsprechend angepasst.	Berücksichtigung
18.26 Im Teil B – Text steht unter 12.7 für Straßenbäume ein Mindeststammumfang von 16 cm oder ein Solitär mit einer Höhe von 175 cm. Unter 13.6 steht ein Mindeststammumfang von 18 cm. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr bestätigt den Mindeststammumfang für Straßenbäume mit 18 cm und bittet um die Anpassung unter 12.7. Der Halbsatz mit der Solitär-Qualität ist zu löschen, da Straßenbäume nicht als Sträucher bzw. Stammbüsche gepflanzt werden.	Die Festsetzungen werden entsprechend angepasst.	Berücksichtigung

18.27 Im Textteil B steht unter 13.7 d), dass ein Brombeergebüsch aus Stecklingen hergestellt werden soll. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr informiert, dass Wurzelschnittlinge die einfachere Variante ist, Brombeeren zu vermehren.		Kenntnisnahme
18.28 In der Begründung steht unter 2.3 „Standorteignung nach Klimaschutzkriterien“: „Es sind ausreichend Flächen für die Nutzung von Geothermie vorhanden.“ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr stellt fest, dass dafür keine öffentlichen Grünflächen zur Verfügung stehen. Diese Flächen müssten als „Versorgungseinrichtung“ schraffiert werden.	Der Satz wird angepasst: „Geothermie kann auf den jeweiligen Grundstücken zur Anwendung kommen“. Geothermieranlagen zur Versorgung des Plangebietes können gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO auch innerhalb der allgemeinen Wohngebiet errichtet werden.	Kenntnisnahme
Nr. 19 Stadtwerke Lübeck GmbH Mobilitätsplanung (Schreiben vom 18.02.2025)		
19.1 Grundsätzlich haben wir keine weiteren Belange, die berücksichtigt werden müssen. Allerdings möchte ich einen kleinen Hinweis loswerden: Unter 2.1 ÖPNV-Anbindung beschreiben Sie die Linien 1 und 2. Seit dem 15.12.2024 verkehrt dort die Linie 8 anstelle von Linie 2.	Die Begründung wird entsprechend angepasst.	Berücksichtigung

122. Änderung des Flächennutzungsplanes
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen
Stand: 03.07.2025

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

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Es sind insgesamt 27 Stellungnahmen abgegeben worden/eingegangen.

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

1. Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 05.03.2025)
2. HL, Bereich Schule und Sport (Schreiben vom 06.03.2025)
3. Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung S-H, untere Forstbehörde (Schreiben vom 06.03.2025)
4. NAH.SH GmbH (Schreiben vom 10.03.2025)
5. Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 17.03.2025)
6. Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Regionalentwicklung und Regionalplanung (Schreiben vom 19.03.2025)
7. Stadtwerke Lübeck Mobil GmbH (Schreiben vom 21.03.2025)
8. Eisenbahn-Bundesamt (Schreiben vom 25.03.2025)
9. HL, Bereich 5.651 Gebäudemanagement (Schreiben vom 26.03.2025)
10. HL, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 04.04.2025)
11. HL, Bereich 3.390 Umwelt, Natur und Verbraucherschutz (Schreiben vom 04.04.2025)
12. Deutsche Bahn AG (Schreiben vom 04.04.2025)

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

13. HL, Bereich 2.530 Gesundheitsamt (Schreiben vom 05.03.2025)
14. HL, Bereich 3.820 Stadtwald (Schreiben vom 07.03.2025)
15. TenneT TSO GmbH (Schreiben vom 10.03.2025)
16. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 11.03.2025)
17. Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr S-H, Landeseisenbahnverwaltung (Schreiben vom 12.03.2025)
18. Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein (Schreiben vom 13.03.2025)
19. Handwerkskammer Lübeck (Schreiben vom 13.03.2025)
20. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (Schreiben vom 14.03.2025)

21. HL, Bereich 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften (Schreiben vom 18.03.2025)
22. Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz (Schreiben vom 21.03.2025)
23. Gebäudemanagement S-H (Schreiben vom 25.03.2025)
24. Deutsche Flugsicherung GmbH (Schreiben vom 26.03.2025)
25. Ministeriums für Allgemeine und Berufliche Bildung, Wissenschaft, Forschung und Kultur (Schreiben vom 28.03.2025)
26. HL, Bereich 4.491 Archäologie und Denkmalpflege (Schreiben vom 01.04.2025 und 07.04.2025)
27. HL, Bereich 3.370 Feuerwehr (Schreiben vom 04.04.2025)

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 1.160 Frauenbüro
- HL, Bereich 1.201 Haushalt und Steuerung
- HL, Bereich 2.500 Soziale Sicherung - Wohnbauförderung
- HL, Bereich 2.502 Senior:innen Einrichtungen
- HL, Bereich 2.830 Kurbetrieb Travemünde
- HL, Bereich 4.041 Stabstelle Jugendhilfeplanung
- HL, Bereich 4.513 Jugendarbeit / Jugendamt
- HL, Bereich 5.691 Lübeck Port Authority
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Bundesnetzagentur - Referat 814
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Deutsche Post AG – Immobilien
- Erzbischöfliches Generalvikariat
- Gasunie Deutschland Services GmbH
- Gebäudemanagement Schleswig-Holstein (GMSH), Büro Lübeck
- Handelsverband Nord
- Hauptzollamt Kiel
- Industrie- und Handelskammer Lübeck
- Kirchenkreis Lübeck der Nordelbischen Evangelisch-Lutherischen Kirche
- Landesamt für Bergbau Energie und Geologie Bergbaubehörde für Niedersachsen, Bremen und Schleswig-Holstein
- Landesamt für Umwelt Schleswig-Holstein (LfU)
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein
- Landeseisenbahnverwaltung Schleswig-Holstein
- Landesluftfahrtbehörde Schleswig-Holstein
- Lübeck und Travemünde Marketing GmbH

- Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung
- Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus
- Polizeidirektion Lübeck
- Römisch-Katholische Kirche Lübeck
- Sanierungsträger der Hansestadt Lübeck
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt – Westmecklenburg
- Schleswig-Holstein Netz AG
- Seniorenbeirat
- TraveNetz GmbH
- Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
- Versatel Deutschland GmbH
- Vereinigte Stadtwerke Media GmbH
- Wasser- und Bodenverband Ostholstein
- Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH
- Koordinierungsbüro Wirtschaft Lübeck – KWL
- Beirat für Menschen mit Behinderung Lübeck

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 05.03.2025)		
1.1 Hinweis auf potenzielle Kampfmittelfunde Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen wie z.B. Leitungsverlegungen und Straßenbaumaßnahmen ist der Kampfmittelräumdienst frühzeitig zu beteiligen.	In den Bebauungsplan wird in Teil B – Text – ein entsprechender Hinweis aufgenommen.	Berücksichtigung
Nr. 2 HL, Bereich Schule und Sport (Schreiben vom 06.03.2025)		
2.1 Von Seiten 4.401 keine grundsätzlichen Einwände, jedoch der Hinweis, dass bei der Planung des Spiel- und Bolzplatzes evtl. auch auf die Belange des öffentlichen Sports Rücksicht genommen wird und nicht nur 2 Tore aufgestellt werden, sondern diese durch weitere Elemente (Slackline, Calisthenics etc.) ergänzt werden.	In der Begründung zum Bebauungsplan 09.13.00 wird eine Auflistung möglicher Sportgeräte zur Ausgestaltung der Grünfläche aufgeführt. Die tatsächliche Ausgestaltung der Grünfläche wird nicht im Rahmen der Bauleitplanung geregelt.	Berücksichtigung
Nr. 3 Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung S-H, untere Forstbehörde (Schreiben vom 06.03.2025)		
3.1 Ein Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten, vorrangig städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehenden Bedürfnissen der Stadt in Grundzügen dar. Die Basis des Flächennutzungsplanes bilden der bisherige Bestand und die sich neu ergebenden künftig zu entwickelnden Potenzial- /Entwicklungsflächen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes in Bezug auf zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden i. d. R. keine konkreten Maßnahmen vorgesehen, dies bleibt den nachfolgenden verbindlichen Planungen vorbehalten.		Kenntnisnahme
3.2 Durch die geplante Änderungen wird eine Fläche die vormals als Sportplatz genutzt werden sollte in ein Wohnge-	Die Gehölze sollen voraussichtlich im Zuge der für 2026 vorgesehenen Erschließungsarbeiten fachgerecht entfernt werden.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
biet überführt werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich auf den derzeitigen Grünflächen Gehölze auflaufen und sich ein kleiner Gehölzstreifen gebildet hat. Es empfiehlt sich eine Pflege der Fläche bevor sich in den kommen Jahren hier ein Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes gebildet hat.	Der Hinweis wird dem Bereich Liegenschaften zur Prüfung und Beachtung weitergeleitet.	
3.3 Zur Gewährleistung eines waldfreien Flächenzustandes von bislang gepflegten „Parkanlagen“ sowie gärtnerisch angelegten „öffentlichen/privaten Grünflächen“ weise ich auf eine, diesen Flächenbereichen zu Grunde liegende, kontinuierliche und dauerhafte Pflege und Unterhaltung hin.	Eine dauerhafte Pflege und Unterhaltung öffentlicher Parkanlagen wird durch den zuständigen Bereich der Hansestadt Lübeck gewährleistet.	Kenntnisnahme
3.4 Aufgrund dessen, dass sich wie oben dargestellt Waldentwicklungen und/oder Veränderungen von Flächenverhältnissen unter Umständen sehr dynamisch - beispielsweise durch Zeitablauf und/oder durch ausbleibende Flächenpflege verändern und entsprechend (weiter-)entwickeln können – sind für eine rechtliche Prüfung, Beurteilung und Festsetzung von Waldflächen im Einzelfall immer die tatsächlichen Flächenverhältnisse vor Ort zu gegebenem Zeitpunkt forstbehördlicherseits ausschlaggebend.		Kenntnisnahme
3.5 Ein Anspruch auf Vollständigkeit sowie Korrektheit der Flächenlage, -größe und korrekten Waldflächenabgrenzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Waldflächen kann sich aus den vorgenannten Gründen demzufolge nicht ergeben bzw. ableiten lassen.		Kenntnisnahme
3.6 Eine rechtsverbindliche Aussage und/oder forstbehördliche Prüfung im Einzelfall, zwecks der Feststellung von Waldflächen und/oder der eindeutigen Festsetzung von Waldgrenzen, kann regelmäßig erst anlassbezogen zu gegebenem Zeitpunkt erfolgen (z.B.: im Zusammenhang	Zum Bebauungsplan 09.13.00 hat die zuständige Forstbehörde am 30.07.2024 mitgeteilt, dass sich innerhalb des Plangebiets kein Wald befindet.	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
mit einer konkreten Bauleitplanung und/oder mit einer Anfrage zu einem Bauprojekt - durch Bauvoranfragen / Bauantragsstellungen etc.).		
Nr. 4 NAH.SH GmbH (Schreiben vom 10.03.2025)		
4.1 Die NAH.SH GmbH als Aufgabenträgergesellschaft des Schienenpersonennahverkehrs hat keinerlei Einwände gegen das oben genannte Vorhaben.		Kenntnisnahme
4.2 Wir möchten bei der angedachten baulichen Gestaltung der Wohnbebauung eine optimal kurze und direkte Fußwegeanbindung des bestehenden Bahnhofpunkts Lübeck Hochschulstadtteil empfehlen. Gegebenenfalls würde sich auch eine zentrale West-Ost-Achse mit einer barrierefreien dritten (zentralen) Zuwegung zum Bahnsteig empfehlen. Zu Gesprächen über eine entsprechend optimierte Zuwegung stehen wir (auch bezüglich einer möglichen Landesförderung) gerne zur Verfügung.	Die Hinweise auf die Gesprächsbereitschaft sowie die mögliche Landesförderung werden zur Kenntnis genommen. Allerdings sind die bestehenden Fußwegeanbindungen an den Bahnhofpunkt bereits baulich umgesetzt und wurden bei der Planung des Bebauungsplanes 09.13.00 berücksichtigt. Zusätzliche Anbindungen sind nicht vorgesehen.	Kenntnisnahme
Nr. 5 Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 17.03.2025)		
5.1 Es wird auf die vorherigen Stellungnahmen zu den B-Planverfahren verwiesen. Die Inhalte sind zu berücksichtigen.	Die Stellungnahme zum Bebauungsplan 09.13.00 wird im Rahmen des zugehörigen Verfahrens berücksichtigt.	Klarstellung
5.2 An dieser Stelle soll noch einmal auf die Fläche für den Spiel- und oder Bolzplatz hingewiesen werden. Die Fläche bietet sich als multifunktionale Fläche an, um bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen temporär zu puffern. Im Normalfall / Bemessungsregen würde dort kein Regenwasser hingeleitet werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Jedoch ist die Fläche aufgrund der topographisch höheren Lage im Vergleich mit den Baugebieten des Bebauungsplanes 09.13.00 weniger gut geeignet, um bei Starkregenereignissen zu puffern. Der zugehörige wasserwirtschaftliche Begleitplan sieht bereits einen Notwasserweg für seltene Ereignisse vor.	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
5.3 Anmerkung zu der Planzeichnung für den Entwurf der F-Planänderung: Die Brücke ist nicht dargestellt. Die bestehende Bebauung im Bornkamp ist nicht dargestellt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die hinterlegte topographische Karte weist einen älteren Sachstand auf. Dennoch ist eine ausreichende Erkennbarkeit der Örtlichkeiten gegeben.	Kenntnisnahme
Nr. 6 Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Regionalentwicklung und Regionalplanung (Schreiben vom 19.03.2025)		
6.1 <u>Landesplanung</u>		
6.1.1 Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, GVOBl. Schl.-H. S. 1409), geändert durch die Verordnung vom 5. Februar 2025 (GVOBl. Schl.-H., 2025/28) sowie dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt). Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsachsenraums und innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes der Hansestadt Lübeck.		Kenntnisnahme
6.1.2 Es wird bestätigt, dass gegen die o. g. Bauleitplanung der Hansestadt keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen.	Kenntnisnahme
6.1.3 Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.		Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
6.2 <u>Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht</u>		
6.2.1 Nach dem Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB und § 1a Abs. 2 BauGB sind im Rahmen einer Standortalternativenprüfung zuerst mögliche Innenentwicklungspotenziale zu prüfen, bevor neue Flächen ausgewiesen werden. Sofern keine Flächen im Innenbereich verfügbar sind, ist bei der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich auf eine abrundende und arrondierende Siedlungsergänzung zu achten. Die Prüfung ist in der Begründung nachvollziehbar darzulegen. Die Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB sind in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.	Eine Prüfung von Innenentwicklungspotentialen wurde in der Begründung (Umweltbericht) unter 6.3 bereits durchgeführt. Dabei wird auf die Wohnungsmarktberichte 2015 und 2022 und deren Standortuntersuchungen verwiesen. Zudem handelt es sich bei der vorliegenden Planung um eine arrondierende Siedlungsergänzung, da östlich und westlich bereits Bauflächen dargestellt werden und südlich und nördlich Erschließungsstraßen befinden.	Kenntnisnahme, Klarstellung
Nr. 7 Stadtwerke Lübeck Mobil GmbH (Schreiben vom 21.03.2025)		
7.1 Die in der Straße Bornkamp gelegene Bushaltestelle heißt Schärenweg. Diese wird allerdings nicht mehr von der Linie 2, sondern von der Linie 8 bedient. Linie 8 verkehrt Montag bis Freitag in einem 30 Minuten Takt, sowie Samstag und Sonntag in einem 60 Minuten Takt. Der Linienweg führt von Bornkamp über das UKSH Gelände via Ratzeburger Allee in die Innenstadt und zum ZOB/Hauptbahnhof. Die Fahrzeit in die Altstadt beträgt rund 30 Minuten. Linie 1 verbindet das Hochschulsstadtteil über den Mönkhofer Weg und Altstadt bis nach Bad Schwartau und Seereetz. Unter der Woche finden 4 Abfahrten pro Stunde statt und jeweils am Samstag und Sonntag bieten wir einen 30 Minuten Takt an.		Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 8 Eisenbahn-Bundesamt (Schreiben vom 25.03.2025)		
8.1 Der Geltungsbereich der Bauleitplanung liegt an den Eisenbahnstrecke Nr. 1121 Lübeck – Büchen. Infrastrukturbetreiberin für diese Strecke ist die DB InfraGO AG, eine Eisenbahn des Bundes. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes sind insoweit berührt.		Kenntnisnahme
8.1.1 Planrechtsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG), die Auswirkungen auf das Vorhaben haben können, sind beim Eisenbahn-Bundesamt derzeit nicht anhängig. Aus planrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.		Kenntnisnahme
8.2 <u>Allgemeine Hinweise:</u>		
8.2.1 Grundsätzlich gelten die Abstandsflächen nach Landesbauordnung. Abstände zu den Eisenbahnbetriebsanlagen richten sich nach den technischen Regelwerken der Bahn. Sie sind einzuhalten.	Mit dem Flächennutzungsplan werden noch keine Bauvorhaben planungsrechtlich zulässig. Die Einhaltung von Abstandsflächen wird im Rahmen der Bebauungsplanung und schließlich im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.	Klarstellung
8.2.2 Eigentümer haben dafür Sorge zu tragen, dass von der Nutzung des Grundstücks keine Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausgehen und der Eisenbahnbetrieb auf der Eisenbahninfrastruktur nicht durch die Bauarbeiten gestört, gefährdet oder behindert wird.	Nebenstehendes wird im Rahmen einer Bauausführung berücksichtigt.	Berücksichtigung
8.2.3 Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden.	Eine Ableitung auf die Bahnanlagen ist im Rahmen der Bebauungsplanung 09.13.00 nicht vorgesehen.	Berücksichtigung
8.2.4 Gehölze und Sträucher sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass deren Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchs-	Nebenstehendes wird im Rahmen einer Bepflanzung berücksichtigt.	Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
höhe soweit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird.		
8.2.5 Beleuchtungseinrichtungen müssen so gestaltet werden, dass eine Blendung des Eisenbahnbetriebes oder eine Verfälschung von Signalen der Eisenbahn ausgeschlossen ist.	Dies ist von den Bauherren und späteren Eigentümer:innen zu beachten.	Berücksichtigung
8.2.6 Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschütterungen zählen, sind zu dulden.	Der Hinweis auf die Duldung von Erschütterungen wird zur Kenntnis genommen und beachtet.	Kenntnisnahme
8.2.7 Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen oder Bahnstromleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Soweit noch nicht geschehen ist die DB AG in das Verfahren einzubinden und zu einer Stellungnahme Gelegenheit zu geben. Diese Stellungnahme berührt weder noch ersetzt sie die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG.	Eine Beteiligung der DB AG hat bereits stattgefunden.	Kenntnisnahme
Nr. 9 HL, Bereich 5.651 Gebäudemanagement (Schreiben vom 26.03.2025)		
9.1 Auf Seite 22 steht „Im Hochschulstadtteil können die wesentlichen Bedarfe (Nahversorger, KiTa, Schule) gedeckt werden.“ Wir haben durchgängig bei allen Neubaugebieten aktuell das Problem, dass zwar oftmals Kitas in die Planung mit einbezogen werden, der Bedarf an Grundschulen und weiterführenden und berufsbildenden Schulen allerdings nicht berücksichtigt wird. Oftmals sind an den Bestandschulen keine Erweiterungsoptionen möglich und Neubauten (und auch Erweiterungen) sind im städtischen Haushalt immer schwerer finanziell abzubilden.	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme, Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
In dem Begründungstext steht, dass es sich um ca. 250 neue WE handeln soll, falls ausschließlich studentisches Wohnen entsteht, 350 WE. Meine heutige Nachfrage bei den Kollegen bei Schule & Sport ergab, dass man dort von rein studentischem Wohnen ausgegangen wird und hinsichtlich der Schulauslastung somit kein Problem gesehen wird. Ich möchte nur seitens des GMHLs darauf hinweisen, dass die zugehörige Grundschule im Hochschulstadtteil (Paul-Klee-Schule) keine räumlichen Erweiterungsmöglichkeiten bietet. Falls dies erforderlich werden würde, müsste ein Teil des Parks für ein Schulerweiterungsgebäude zur Verfügung gestellt werden.	Es wird bestätigt, dass überwiegend studentisches Wohnen vorgesehen ist, sodass Plätze von KiTas und Grundschulen voraussichtlich nur sehr untergeordnet beansprucht werden. Eine Schulerweiterung auf Teile des Carlebachparks bedarf einer Änderung des Bebauungsplanes. Städtebaulich würde das Gesamtkonzept berührt, sodass dies keine passende Lösung darstellen würde.	
Nr. 10 HL, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 04.04.2025)		
10.1 Die in der Planzeichnung dargestellte Grünfläche nördlich der zukünftigen Wohnbaufläche beinhaltet die Signatur für Spiel- und / oder Bolzplatz. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr regt an, hinsichtlich einer etwaigen Signatur die Möglichkeit offen zu halten, dass ein Teil der Fläche zukünftig als Bauhof für die Abteilung Grün und Freiräume fungieren könnte.	Die Eignung der Fläche für die Errichtung eines Bauhofes wurde geprüft. Die Kleingartenanlage wird bezüglich des motorisierten Verkehrs über die Vorrader Str. erschlossen. Eine Verbindung zum Schärenweg wird durch Poller versperrt. Insofern eignet sich die Fläche für einen Bauhof, der für den Bornkamp und den Hochschulstadtteil genutzt werden soll, nicht.	Klarstellung
10.2 In der Begründung steht unter 2.6: „Ebenso könnten Immissionen von der Grünfläche „Spiel- und/oder Bolzplatz“ auf die Wohnbaufläche einwirken. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde daher eine schalltechnische Untersuchung beauftragt.“ In der schalltechnischen Untersuchung vom 20.12.2024 sind die Einwirkungen von „Gewerbegeräuschen“ und von „Verkehrslärm“ untersucht worden. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr stellt fest, dass die	Es wird klargestellt, dass im Rahmen des Bebauungsplanes 09.13.00 eine öffentliche Grünfläche „Spiel und Freizeit“ festgesetzt wird. Auf die explizite Darstellung eines Bolzplatzes wird verzichtet. Damit wird die tatsächliche Ausgestaltung der Grünfläche auf das Genehmigungsverfahren verlegt. Je nach der tatsächlichen Ausstattung der Grünfläche mit Spielgeräten, sind voraussichtlich deutlich weniger Lärmimmissionen als von einem Bolzplatz zu erwarten. Daher wird die irreführende Passage aus der Begründung entfernt. Die Auseinandersetzung mit möglichen Lärmimmissionen aufgrund der Grünfläche erfolgt im	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
vorliegende schalltechnische Untersuchung nicht ausreichend ist, da die Einwirkungen des geplanten Bolzplatzes fehlen. Ein Bolzplatz verursacht Lärm. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr verlangt, dass die schalltechnische Untersuchung dazu noch durchgeführt wird.	Rahmen des Umweltberichts. Eine schalltechnische Untersuchung der Grünfläche wird als nicht erforderlich erachtet. Es wird keine Freizeitfläche entstehen, die von Bürger:innen aus anderen Stadtteilen aufgesucht wird, sondern eine Grünfläche für die Bewohner:innen des Bornkamps. Im Übrigen wird auf die grundsätzliche Zustimmung zu der Planung seitens der unteren Immissionsschutzbehörde hingewiesen.	
10.3 Der zu ändernde F-Plan weist westlich des Bahnhaltepunktes im Bereich des zukünftigen BPlans Nr. 09.13.00 Wohnbaufläche aus. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr regt an, hier darüber nachzudenken, den Bereich, der gemäß des o.g. B-Plans als Studierendenwohnheim angedacht ist, als Urbanes Gebiet auszuweisen, um so langfristig betrachtet ggf. ein flexibleres Nutzungsangebot für B-Pläne zu schaffen.	Die Ausweisung eines urbanen Gebietes kann städtebaulich nicht begründet werden. Hierzu müsste wenigstens die Möglichkeit bestehen, dass sich Gewerbebetriebe oder soziale/kulturelle Einrichtungen ansiedeln. Dies ist ausweislich der geplanten Nutzung als Studierendenwohnen nicht der Fall. Es wird darauf verwiesen, dass in einem allgemeinen Wohngebiet auch verschiedene Nutzungen neben dem Wohnen allgemein zulässig sind. (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke)	Keine Berücksichtigung
Nr. 11 HL, Bereich 3.390 Umwelt, Natur und Verbraucherschutz (Schreiben vom 04.04.2025)		
11.1 <u>Unteren Abfallentsorgungsbehörde</u> Aus Sicht der unteren Abfallentsorgungsbehörde bestehen keine Bedenken.		Kenntnisnahme
11.2 <u>Untere Bodenschutzbehörde</u>		
11.2.1 Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Hinweise auf altlastenrelevanten Nutzungen, Altablagerungen oder sonstige Verunreinigungen des Untergrundes im Plangebiet vor.		Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
11.2.2 Im Plangebiet liegen natürliche bzw. naturnahe schutzwürdige Böden vor. 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 Bundes-Bodenschutzgesetz (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. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird es zu erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Boden durch Neuversiegelungen kommen. Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan 09.13.00 in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu ermitteln und festzulegen.	Die einschlägigen Gesetze werden zur Kenntnis genommen und in den jeweils relevanten Phasen (Planung, Ausführung) berücksichtigt. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan 09.13.00 beinhaltet eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.	Kenntnisnahme
11.3 <u>Untere Naturschutzbehörde</u>		
11.3.1 Zu o.g. Bebauung bestehen aus landschaftsplanerischer Sicht zunächst keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die folgenden Punkte sowie der Lärmschutz berücksichtigt werden: Das Vorhaben stellt, räumlich gesehen, einen baulichen Lückenschluss zwischen den bestehenden Wohngebieten Hochschulstadtteil und Bornkamp dar. Aufgrund der im benachbarten Hochschulstadtteil gegebenen und gut erreichbaren Infrastruktureinrichtungen und der verkehrli-		Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
chen Erschließungssituation kann auch funktional von einer wünschenswerten „integrierten Lage“ gem. Landesentwicklungsplanung gesprochen werden.		
11.3.2 Die lt. Pkt. 3.2 und Pkt. 6.2.7 der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes gewünschte Verlagerung des Wanderweges in naturbetonte Lebensräume wird begrüßt. Sie erfordert jedoch einen Flächenumgriff der Planung, die den zukünftigen Verlauf des Weges einschließt. Es ist somit um eine entsprechende Erweiterung des Geltungsbereiches von F- und B-Plan gebeten. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass die für die Wegeverlagerung angedachte Fläche im Bebauungsplan 09.07.00 Bornkamp Teilabschnitt 2 als naturschutzrechtliche Kompensationsfläche festgesetzt worden ist.	Planungsrechtlich ist der Abschnitt im Bebauungsplan 09.07.00 mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsbetriebe festgesetzt. Insofern wurde die Errichtung eines (befahrbaren) Weges bereits bei der Festsetzung einer Ausgleichsfläche im Bebauungsplan 09.07.00 berücksichtigt. Weiterhin wird klargestellt, dass kein gepflasterter Weg entstehen soll, sondern ein Trampelpfad, der keiner Verkehrssicherungspflicht unterliegt. Hierfür ist somit auch keine Erweiterung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich, da die Fläche in städtischem Eigentum ist. Der Trampelpfad soll im Wege der Aneignung entstehen nachdem der aktuell noch vorhandene Zaun entfernt wird.	Klarstellung
11.3.3 Es wird begrüßt, dass dieser Bebauungsplan nun im Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffsbilanzierung aufgestellt wird!		Kenntnisnahme
11.3.4 Im Hinblick auf die unter Pkt. 3.4 der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten, gewünschten Einfamilienhausbebauung wird darauf hingewiesen, dass die Einfamilienhausbebauung dem Ziel des § 1 BauGB des flächensparenden Bauens widerspricht. Es ist somit in dem Baugebiet im weiteren Planverfahren die Einfamilienhausbebauung durch die Planung verdichteter Bauweisen zu ersetzen.	Zunächst wird klargestellt, dass sich die erwähnte Einfamilienhausbebauung eine Wiedergabe des Ergebnisses des Wohnungsmarktberichtes 2022 bzw. des Wohnungsmarktkonzeptes 2013 ist. Mit dem Bebauungsplan 09.13.00 sollen Geschosswohnungen, Reihenhäuser und Doppelhäuser errichtet werden. Freistehende Einfamilienhäuser sind aufgrund der gewählten Festsetzungen nicht zulässig.	Klarstellung
11.3.5 Zudem wird unter Pkt. 5.3 der Begründung auf die gute Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Nahverkehr hingewiesen. Es wird deswegen darum gebeten, in die Begründung und die weitere Planung aufzunehmen, welche Konsequenzen für die Individualmobilität daraus erwachsen sollen, so z.B. eine autofreie	Eine Siedlungsentwicklung mit geringerem Anteil an Autos wird auch mit der vorliegenden Planung verfolgt. Entsprechend wurden bereits verhältnismäßig niedrige Stellplatzschlüssel angesetzt. Gleichzeitig ist es auch bei guter ÖPNV-Anbindung nicht	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Siedlungsentwicklung, die u.a. zu geringeren Flächenbedarfen führt.	realistisch in naher Zukunft von einer Autofreien Siedlung auszugehen.	
11.3.6 Zu Pkt. 6.6.2 der Begründung „Monitoring“ wird darum gebeten, in die Begründung und das weitere Planverfahren im Monitoring vorzusehen, dass die ökologische Baubegleitung auch die Herstellung ggfls erforderlicher Kompensationsmaßnahmen überwachen und die Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahmen 5 Jahren nach Abnahme überprüfen soll.	Der Anregung wird gefolgt. Im Umweltbericht werden Monitoringmaßnahmen vorgeschlagen.	Berücksichtigung
11.3.7 Es sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten, wenn die im Artenschutzfachbeitrag (BBS Umwelt GmbH vom 20.01.2025) beschriebenen Vermeidungs-, CEF- und Ausgleichsmaßnahmen für Vögel und die Zauneidechse rechtzeitig, fachgerecht und vollständig umgesetzt werden.	Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird durch qualifiziertes Fachpersonal durchgeführt werden.	Kenntnisnahme
11.3.8 Natura 2000-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen.		Kenntnisnahme
11.3.9 Lt. Pkt. 6.2.1 der Begründung wird als langjährige Durchschnittstemperatur der Hansestadt Lübeck 8.8 Grad Celsius angegeben. Gem. der Informationen der Hansestadt Lübeck im Internet betrug „die mittlere Jahrestemperatur von 1991-2020 jedoch schon 9,3 Grad Celsius. Noch schwerwiegender als diese „schleichende“ Veränderung der Jahresmitteltemperatur wirken sich jedoch Hitzeperioden auf das Wohlbefinden und die Gesundheit der Bevölkerung aus. Während das zehnjährige Mittel im 20. Jahrhundert in Lübeck zwischen ein bis drei Hitzetagen pro Jahr lag, kam es seitdem zu einer Häufung heißer Tage, vor allem in den Sommern 2015 mit 9 Tagen, 2020 mit 10 Tagen, 2019 mit 12 Tagen und 2018 mit 16 Tagen. Es	Der Wert wird angepasst.	Kenntnisnahme, Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
ist zudem zu erwarten, dass sich dieser Trend fortsetzen wird und die Wahrscheinlichkeit von Hitzewellen zunimmt.“		
11.3.10 Lt. Begründung Pkt. 6.2.1 sind durch das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten. Dies ist zunächst nicht richtig, da jegliche Versiegelung zu lokalen Erhöhungen der durchschnittlichen Temperaturen führen (Temperaturerhöhung in den Städten im Vergleich zum Umland). Zusätzlich wird sich das Vorhaben negativ auf das Wohlbefinden und die Gesundheit der dort lebenden Menschen auswirken, wenn dem Punkt der Hitzevorsorge nicht ausreichend Rechnung getragen wird (vgl. Pkt. 6.2.7 des Umweltberichtes). Eine Möglichkeit zur Vorsorge gegen Hitzebelastungen wäre z.b. die vollständige Überstellung des öffentlichen Straßenraumes mit großkronigen Bäumen. Es wird somit darum gebeten, in der Begründung und weiteren Planung geeignete Maßnahmen zur gesundheitlichen Vorsorge gegen Hitzebelastungen zu entwickeln.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Auffassung, dass „sich das Vorhaben negativ auf das Wohlbefinden und die Gesundheit der dort lebenden Menschen auswirken“ wird, wenn „der Hitzevorsorge nicht ausreichend Rechnung getragen wird“, kann nur teilweise gefolgt werden. Zum einen werden großzügige Grünflächen und Baumpflanzungen in die Planung integriert und zum anderen ist auch die Lage am Stadtrand in die potentielle Hitzebelastung einzubeziehen. Durch die diversen Grünflächen in der direkten Umgebung des Plangebietes werden Hitzebelastungen vergleichsweise gering ausfallen und sind keineswegs mit bspw. hoch verdichteten Innenstadtlagen zu vergleichen.	Teilweise Berücksichtigung, Klarstellung
11.3.11 Die derzeitige Flächennutzungs- und Bebauungsplanung muss diesen Klimawandel im Auge haben und Anpassungen vorsehen. In die Begründung ist somit aufzunehmen, wie die kommenden Bewohner dieser Siedlung vor den Folgen der Hitzeperioden geschützt werden sollen.	Wie zuvor dargestellt, wurden bereits zahlreiche Maßnahmen für eine Hitzeangepasste Siedlung in die Planung aufgenommen.	Berücksichtigung
11.3.12 Der Immissionsschutz weist wie bereits im 4.1 Beteiligungsverfahren zum B-Plan 09.13.00 darauf hin, dass die B 207neu ursprünglich als „anbaufreie Bundesstraße“ geplant worden ist. Die B 207neu wurde zur	Anbaufrei im Sinne des Straßenrechts bedeutet, dass keine Grundstücke über die Straße erschlossen werden. Dies ist mit der vorliegenden Planung nicht vorgesehen.	Kenntnisnahme, Klarstellung

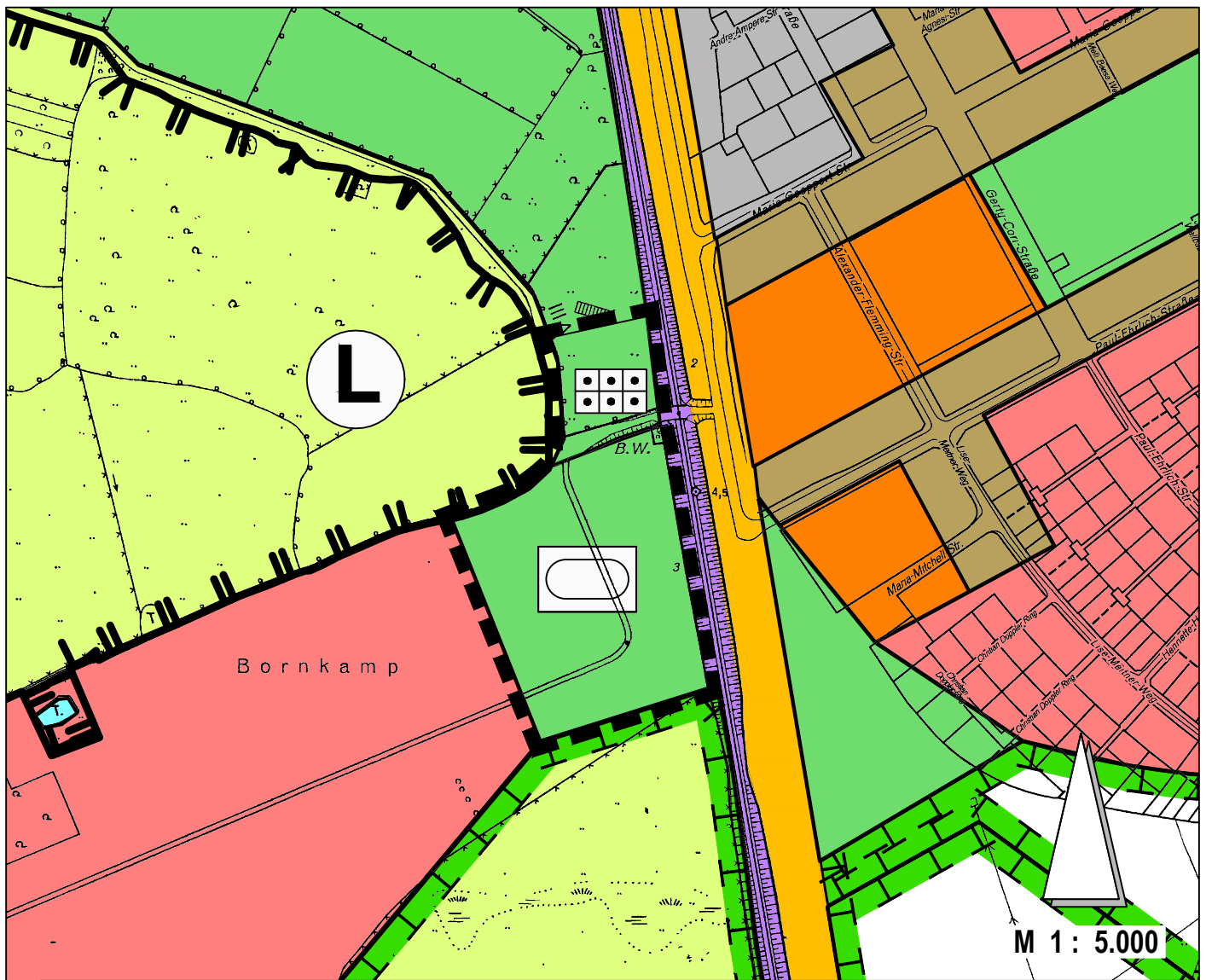
Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Entlastung der Ratzeburger Allee gebaut. Des Weiteren ist die B 207 neu eine Hauptverkehrsstraße mit mehr als 8.000 Fahrzeugen pro Tag, die daher in den Lärmaktionsplan der Hansestadt Lübeck (gemäß §§ 47 a-f BImSchG) aufgenommen worden ist. Ziel des Lärmaktionsplans ist es u.a. die Auswirkungen des Lärms zu erfassen, ihnen entgegenzuwirken und vorzubeugen.	Zur Berücksichtigung von Lärmimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt.	
11.3.13 Das Plangebiet grenzt zudem an die Bahnstrecke 1121, die zukünftig im Zuge des Ausbaus der Schienenhinterlandanbindung für die Feste Fehmarnbeltquerung (FBQ) mehr Verkehr aufnehmen muss, was zu einer Erhöhung der Lärmbelastung im Plangebiet führen wird.		Kenntnisnahme
11.3.14 Durch die Änderung der Darstellung einer Grünfläche „Sportplatz“ in eine Wohnbaufläche wird zwar, wie in der Begründung angeführt, ein mögliches immissionschutzrechtliches Konfliktfeld durch Sportanlagenlärm aufgelöst. Dafür werden aber durch die Planung der Wohnbebauung neue Lärmbetroffenheiten geschaffen, die den o.a. Zielen des Lärmaktionsplans entgegenstehen.	Zur Berücksichtigung von Lärmimmissionen durch Straßen- und Schienenlärm wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Der Darstellung von Wohnbauflächen im direkten Anschluss an Bahnanlagen wurde auch die Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich und die anthropogene Vorprägung gegenübergestellt. Die Fläche ist somit aus landschaftsplanerischer Sicht geeignet für Wohnbauvorhaben. Den potentiellen Lärmimmissionen wiederum kann über Lärmschutzmaßnahmen begegnet werden.	Klarstellung
11.3.15 Laut der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung vom 20.12.2024 (ALN Akustik Labor Nord GmbH, Bericht-Nr.: 2590-01) zeigt sich im Ergebnis, dass mit Berücksichtigung der geplanten „Lärmschutzbebauung“ die Orientierungswerte für ein WA am Tag und in der Nacht im Großteil des Gebietes eingehalten		Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
werden können und mit aktiven sowie mit passiven Schallschutzmaßnahmen ein ausreichender Schallschutz gegenüber dem Verkehrslärm hergestellt werden kann. So können zumindest unter den genannten Voraussetzungen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.		
Nr. 12 12. Deutsche Bahn AG (Schreiben vom 04.04.2025)		
12.1 Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der genannten Bahnstrecke und teilweise ist das DB-Flurstück 36/3 der Flur 2 überplant. Insofern sind aus Sicht der DB AG und Ihrer Konzernunternehmen nachfolgende Auflagen / Bedingungen und Hinweise zu beachten und einzuhalten:		Kenntnisnahme
12.1.1 Bei dem überplanten DB-Flurstück 36/3 der Flur 2 handelt es sich eine gewidmete Eisenbahnbetriebsanlage, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegt. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG). Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden.		Kenntnisnahme
12.1.2 Im Grenzbereich auf DB-Grundstück verlaufen die erdverlegten Fernmeldekabel - F3032; F300032; und das LWL-Kabel F6057 im Kabelkanal. Auf dem überplanten DB-Flurstück 36/ der Flur 2 befindet sich ein Betonschaltheus. Bei Baumaßnahmen ist der Grenzabstand zum Kabeltrasse/trog feldseitig von mindestens 2,00 Meter einzuhalten. DB-Anlagen, Kabeltrassen, Kabelschächte müssen zum Zwecke der Instandhaltung/Entstörung jederzeit zugänglich bleiben. Sollte	Mit der Planung erfolgt kein Eingriff in das DB-Grundstück. In die bestehende Grünstruktur auf dem Flurstück wird nicht eingegriffen und diese wird erhalten. Bauliche Anlagen (Stellplätze) werden erst in einem Abstand von mind. 3 m zum DB-Grundstück vorgesehen.	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
der Abstand nicht einhalten werden können, ist eine Kabeleinweisung aus Sicht der DB AG notwendig. In dem Fall teilen Sie bitte schriftlich (mindestens 15 Arbeitstage vorher) und unter Angabe der Bearbeitungs-Nr. 2025007643 den Wunschtermin zur örtlichen Einweisung mit DB.KT.Trassenauskunft-TK@deutschebahn.com.		
12.1.3 Die Lage der TK-Kabel/TK-Anlagen kann dem beige-fügten Planausschnitt entnommen werden. Die Angaben zu Anlagen der Deutschen Bahn AG erfolgen nur auf Basis der vorhandenen Lagepläne. Die Eintragungen sind zur Maßentnahme nicht geeignet.		Kenntnisnahme
12.1.4 Mit erdverlegten Bahnhofskabeln ist jederzeit zu rechnen. Diese sind nicht im zentralen Archiv dokumentiert.		Kenntnisnahme
12.2 <u>Grundsätzliche infrastrukturelle Belange</u>		
12.2.1 Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.	Bauliche Anlagen (Stellplätze) werden erst in einem Abstand von mind. 3 m zum DB-Grundstück vorgesehen. Zwischen den Gleisen und der zukünftigen Bebauung befindet sich eine Grünstruktur.	Kenntnisnahme
12.2.2 Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Durchlässe, Entwässerungsanlagen, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, GSM-R, Oberleitungsmasten, Gleise, Bahnübergänge etc.) sind stets zu gewährleisten.		Kenntnisnahme
12.2.3 Aus Sicht der DB Netz AG, Telekommunikation darf es bei dem Verfahren nicht zur Beeinträchtigung der GSM-R Funkversorgung (digitaler Zugfunk) der Bahnstrecke kommen.		Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
12.2.4 Bei Maßnahmen an Gewässern ist zu beachten, dass die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) nicht beeinträchtigt werden dürfen. Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf von geplanten Baugebieten nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein.	Maßnahmen an Gewässern werden nicht durchgeführt und die Entwässerung wird nicht zu Lasten der Bahnanlagen erfolgen.	Kenntnisnahme
12.2.5 Ein Zugang zu den bahneigenen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.		Kenntnisnahme
12.2.6 Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen unmittelbar an der Bahn von vornherein auszuschließen.	Neupflanzungen erfolgen außerhalb des Grundstücks der Bahn. Eine Beeinträchtigung der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes kann ausgeschlossen werden, da die Neupflanzungen von den Gleisen aus gesehen hinter den bestehenden Grünstrukturen erfolgen.	Klarstellung
12.2.7 Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe	Die Emissionen aus dem aktuellen, „gewöhnlichen Betrieb“ wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung be-	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
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. 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.	rücksichtigt. Geeignete Maßnahmen zum Schutz wurden getroffen. Emissionen wie Abgase, Funkenflug und Abrieb werden aufgrund der vorhandenen, abschirmenden Grünstruktur für die Planung als nicht erheblich erachtet. Sofern eine Intensivierung der Nutzung der Deutschen Bahn AG über den „gewöhnlichen Betrieb“ hinaus erfolgen sollte, sind ggf. Immissionsschutzmaßnahmen durch die Bahn AG zu ergreifen.	
12.2.8 Die Grenzabstände sind gemäß Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) einzuhalten. Spätere Bauanträge sind uns erneut zur Prüfung vorzulegen. Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien behält sich weitere Auflagen und Hinweise vor.	Die Grenzabstände gemäß LBO wurden bei der Planung berücksichtigt.	Klarstellung



AUSSCHNITT AUS DEM GELTENDEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT LÜBECK FÜR DEN TEILBEREICH "BORNKAMP / SCHÄRENWEG"

Stand: zuletzt geändert durch die 138. Änderung / Berichtigung vom 03.02.2025

Zeichenerklärung:

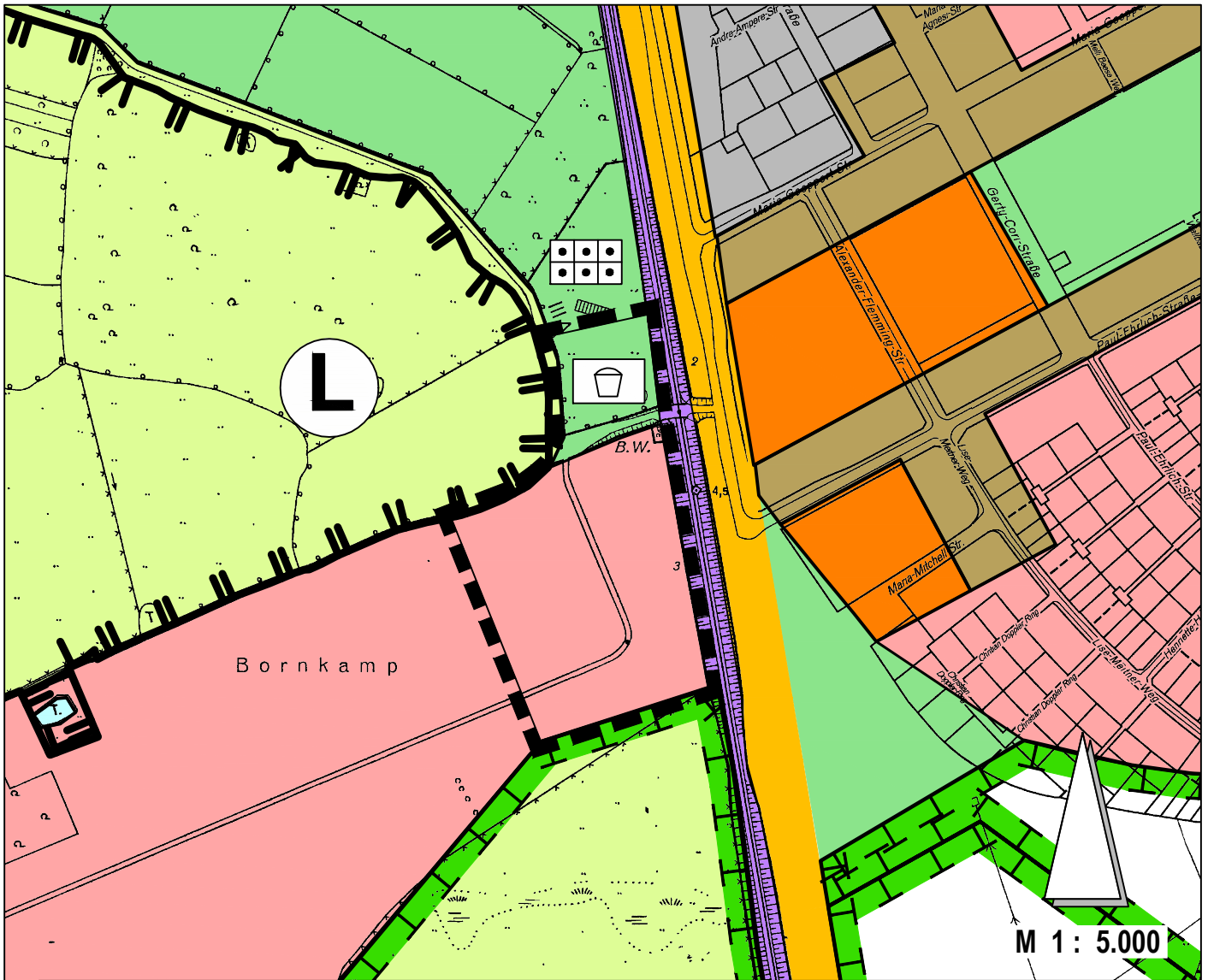
-  Grenze des Plangebietes der 122. Änderung des Flächennutzungsplanes
-  Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
-  Sportplatz
-  Dauerkleingarten

Nachrichtliche Übernahme:

-  Landschaftsschutzgebiet (§ 5 Abs. 4 BauGB)
-  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

weitere Darstellung für umliegende Flächen:

-  Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
-  Gemischte Baufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
-  Gewerbliche Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
-  Bahnanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
-  Sonderbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
-  Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
-  Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)



122. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT LÜBECK FÜR DEN TEILBEREICH "BORNKAMP / SCHÄRENWEG"

Entwurf zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Zeichenerklärung:

-  Grenze des Plangebietes der 122. Änderung des Flächenutzungsplanes
-  Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
-  Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
-  Spiel- und / oder Bolzplatz

Nachrichtliche Übernahme:

-  Landschaftsschutzgebiet (§ 5 Abs. 4 BauGB)
-  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

weitere Darstellung für umliegende Flächen:

-  Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
-  Dauerkleingarten
-  Gemischte Baufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
-  Gewerbliche Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
-  Bahnanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
-  Sonderbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
-  Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
-  Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)

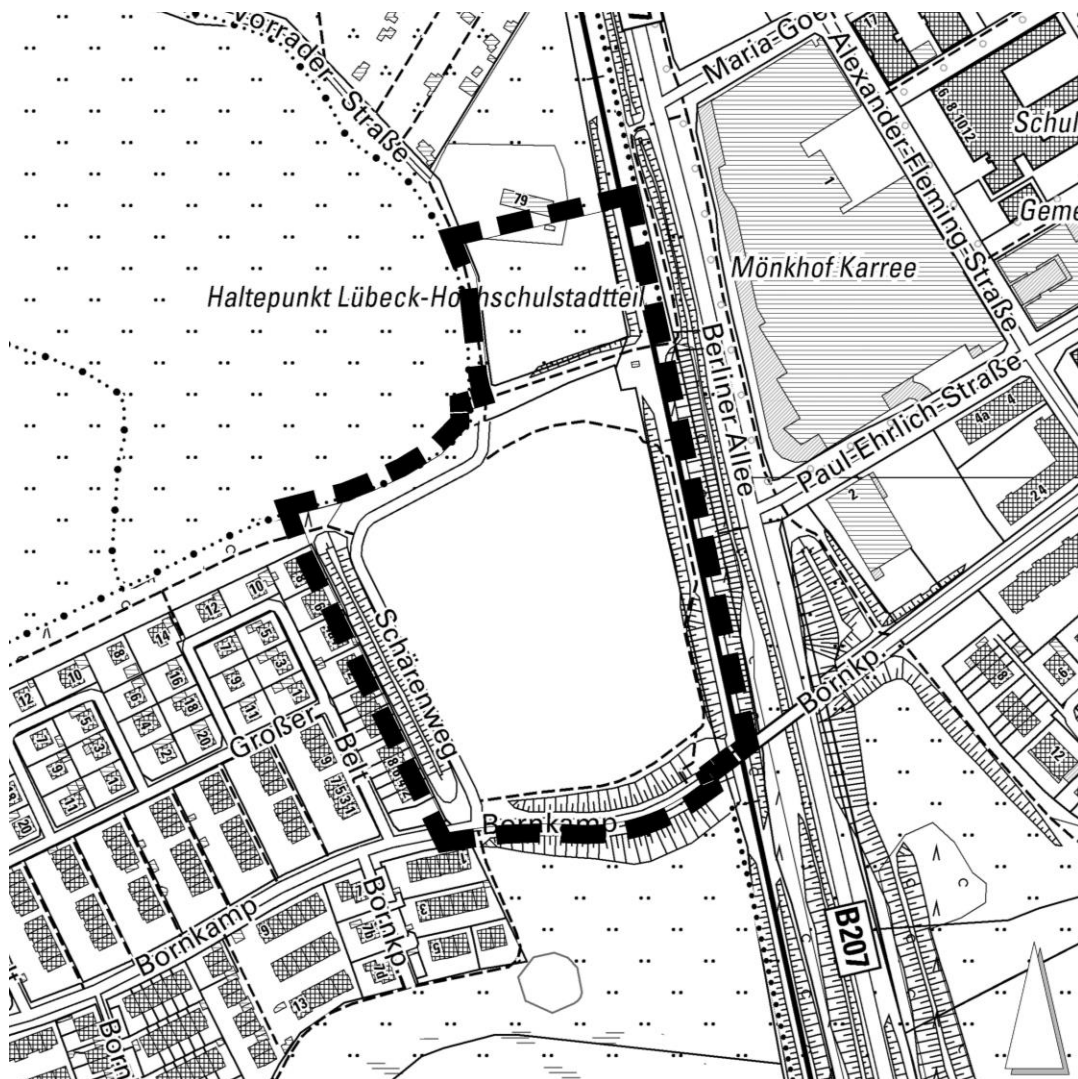
BEGRÜNDUNG

zur

**122. Änderung des Flächennutzungsplans
für den Teilbereich Bornkamp / Schärenweg**

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

Stand: 05.06.2025



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung
in Zusammenarbeit mit Clasen Werning Partner, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
GmbH, Lübeck

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplans	4
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	4
2.	Ausgangssituation	4
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	4
2.2	Erschließung	5
2.3	Natur und Umwelt	5
2.4	Archäologie, Denkmalschutz und UNESCO-Weltkulturerbe-Managementplan	6
2.5	Eigentumsverhältnisse	6
2.6	Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes	7
2.7	Bisheriges Planungsrecht	7
2.7.1	Festsetzungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen	7
2.7.2	Darstellungen des Flächennutzungsplans in der bisher geltenden Fassung	7
3.	Übergeordnete Planungen	7
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	7
3.2	Gesamtlandschaftsplan (GLP) der Hansestadt Lübeck, Klimaanpassungskonzept	8
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	8
3.4	Lübeck 2030, Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2022	9
3.5	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept	9
4.	Ziele und Zwecke der Planung	9
5.	Inhalt der Planung / Begründung und Abwägung der Darstellungen	9
5.1	Flächenbilanz	9
5.2	Darstellungen der 122. Änderung des Flächennutzungsplans	10
5.3	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	10
6.	Umweltbericht	11
6.1	Vorbemerkungen	11
6.1.1	Kurzbeschreibung der Inhalte und wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung	11
6.1.2	Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	11
6.1.3	Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes	12
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	20
6.2.1	Schutzgut Fläche	21
6.2.2	Schutzgut Boden	22
6.2.3	Schutzgut Wasser	24
6.2.4	Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt	27
6.2.5	Schutzgut Tiere / Arten- und Lebensgemeinschaften	29
6.2.6	Schutzgüter Klima und Luft	34

6.2.7	Schutzgut Landschaft und Erholung	36
6.2.8	Schutzgut Kultur und auf sonstige Sachgüter	38
6.2.9	Schutzgut Menschen / die menschliche Gesundheit	40
6.2.10	Wechselwirkungen	43
6.2.11	Kumulierende Wirkungen	44
6.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	44
6.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose)	44
6.5	Beschreibung erheblich nachteiliger Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen	45
6.6	Zusätzliche Angaben	45
6.6.1	Sachgerechter Umgang mit Abfällen	45
6.6.2	Gutachten und sonstige Quellen umweltbezogener Informationen	45
6.6.3	Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	46
6.6.4	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	46
6.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	47
7.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	49
7.1	Verfahrensübersicht	49
7.2	Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 LaPlaG und landesplanerische Stellungnahme	49
7.3	Rechtsgrundlagen	49
7.4	Vorhandene Fachgutachten und umweltbezogene Informationen	50

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtteil St. Jürgen, Stadtbezirk Strecknitz. Es umfasst die zwischen dem Bahnhaltelpunkt Hochschulstadtteil und der Wohnsiedlung Bornkamp gelegene Freifläche, die heute in Teilen mit Containern für eine Flüchtlingsunterkunft bestanden ist, sowie Teile des nördlich angrenzenden Kleingartengeländes.

Begrenzt wird das ca. 5,1 ha große Plangebiet

- im Osten durch die B 207 neu,
- im Süden durch die Straße Bornkamp,
- im Westen durch die östliche Grenze der Grundstücke Großer Belt 2 - 16 und Falstering 2 - 8a und
- im Norden durch das Gelände des Vereinsheims des Kleingartenvereins Vorrader Straße.

1.2 Anlass und Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplans

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist die beabsichtigte Entwicklung eines Wohngebietes für unterschiedliche Nutzergruppen (allgemeines Wohnen, Studierendenwohnen) auf bisher brachliegenden Flächen angrenzend an das Wohngebiet Bornkamp. Auf der Fläche war bisher ein Sportplatz vorgesehen.

Unter Berücksichtigung des dringenden Wohnraumbedarfs in der Hansestadt Lübeck – insbesondere auch Sonderformen wie studentisches Wohnen betreffend – wird der Entwicklung von Wohnraum Vorrang eingeräumt.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Am 06.07.2015 wurde für den Bebauungsplan 09.13.00 Bornkamp / Schärenweg ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Zunächst wurde davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a bzw. § 13b BauGB aufgestellt werden kann, wodurch eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB hätte durchgeführt werden können. Zur Vermeidung von Rechtsmängeln erfolgte die Umstellung auf das Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB, wodurch ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan erforderlich wurde.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans 09.13.00 – Bornkamp / Schärenweg.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche „Sportplatz“ und als Grünfläche „Kleingärten“ dargestellt. Eine bauliche Umsetzung der Darstellung des Flächennutzungsplanes als Grünfläche „Kleingärten“ erfolgte bisher nicht. Im Bestand stellt sich der Bereich als Grünland dar. Auch die Grünfläche „Sportplatz“ wurde bisher nicht vollumfänglich gemäß dem geltenden Planungsziel umgesetzt. Auf der Fläche befinden sich aktuell ein Lärmschutzwall, der zum Schutz gegen Lärmimmissionen von dem geplanten Sportplatz dienen

sollte, eine temporäre Unterkunft für Geflüchtete und ein provisorischer Bolzplatz, der im funktionalen Zusammenhang mit der Geflüchtetenunterkunft steht.

2.2 Erschließung

Erschlossen wird das Plangebiet bereits heute über die Straße Schärenweg, die am Fußpunkt der Bahn- und Straßenüberbrückung an die Straße Bornkamp anschließt.

ÖPNV-Anbindung

Durch den unmittelbar angrenzenden Bahnhofsteilteil sowie die in der Straße Bornkamp gelegene Bushaltestelle ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Die Einzugsbereiche der Haltestelle „Schärenweg“ und der Haltestelle „Alexander-Fleming-Straße“ befinden sich ca. 240 m bzw. 370 m Luftlinie von der geplanten Siedlung entfernt. Die Anbindung an den ÖPNV genügt somit den Standards des 4. Regionalen Nahverkehrsplanes (RNVP) der Hansestadt Lübeck.

Fuß- und Radverkehr

Durch das Plangebiet verläuft im Norden ein Fuß- und Radweg, der die Siedlung Bornkamp mittels einer Bahnunterführung und einer Ampelanlage an der B 207 mit dem Hochschulstadtteil verbindet. Weiterhin gibt es eine Anbindung an den Fuß- und Radweg entlang der Straße Bornkamp, der über die La Rochelle Brücke in den Hochschulstadtteil führt. Im Süden des Plangebietes gibt es einen Fuß- und Radweg, der zu dem Bahnhofsteilteil führt.

2.3 Natur und Umwelt

Topographie

Die relativ ebene Fläche fällt bei Höhen zwischen 16,2 m bis 14,6 m über NHN von Norden nach Süden um ca. 1,5 m ab. Im Bereich der Flüchtlingsunterkünfte ist das Gelände mit Sand und einer Schicht Betonrecyclingmaterial aufgefüllt worden. Hier liegt das Gelände zwischen 16,9 m und 16,1 m über NHN.

Bodenversiegelung

Die Versiegelung im Plangebiet wird von der asphaltierten Straße Schärenweg, den gepflasterten Stellplätzen, den gepflasterten Zuwegungen zum Bahnhofsteilteil und den Gebäuden der Flüchtlingsunterkunft bestimmt. Der übrige Teil des Plangebiets ist unversiegelt.

Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Potenzielle Kampfmittelbelastung

Gemäß Schreiben des Kampfmittelräumdienstes vom 26.11.2015 und 15.07.2021 handelt es sich im Plangebiet um keine Kampfmittelverdachtsfläche. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Zufallsbefunde nie gänzlich auszuschließen sind.

Boden, Grundwasser

Im gesamten Untersuchungsgebiet stehen oberflächlich sandige Auffüllungen bzw. Oberboden an. Unter den sandigen Auffüllungen steht örtlich noch der alte Oberboden an.

Unterhalb der Auffüllungen und des Oberbodens folgen überwiegend schwach schluffige Feinsande, die bereichsweise in unterschiedlicher Tiefe auch schluffig sind. Unterlagert werden die Sande von Geschiebemergel, der örtlich von Geschiebelehm überdeckt wird. Die Unterkante der Geschiebeböden wurde bis zur max. Endtiefe der Sondierungen von 12,0 m nicht durchstoßen.

Grundwasser wurde, abhängig von der jeweiligen Geländehöhe, in Tiefen zwischen 0,8 m und 4,1 m unter Gelände eingemessen. Der Grundwasserspiegel fällt entsprechend der Geländeneigung und dem Gefälle des wasserstauenden Geschiebemergelhorizontes von nordwestlicher Richtung nach Südosten von NHN + 15,94 m auf NHN + 11,84 m ab. Abhängig von den Niederschlägen sind Grundwasserspiegelschwankungen und Stauwasserbildungen auch bis zur Geländeoberkante möglich.

Vegetationsbestand

Im Nordwesten des Plangebiets verläuft Knickstruktur eine von Westen nach Osten. Im Westen befindet sich ein ruderal bewachsener Lärmschutzwall in Abgrenzung zur Siedlung Bornkamp hin ab. Im Nordosten befindet sich eine Brache mit Hochstauden und niedrigem Pappejungwuchs. Diese Fläche wird im Westen und Süden von Wegen in Gehölzreddern abgegrenzt. Hier dominieren z.T. ältere Eichen.

Im Osten befinden sich Lagerflächen für Bodenmaterialien, z.T. schon älter und ruderalisiert. Diese sind bewachsen mit Brombeeren, Hochstauden und Gehölzjungwuchs und weisen z.T. einen hohen Grasanteil auf. Zwischen der Containerdorfanlage und der Bodenlagerstätte hat sich ein schon stärker geschlossener junger Gehölzbestand (Pioniergehölz) entwickelt.

Es befinden sich oberhalb und auf dem zur Bahnlinie abfallenden Böschungsbereich lückige Gehölzbestände mittleren Alters (ganz überwiegend Eichen) auf ruderalisierten Flächen.

Im Süden befinden sich mehr oder weniger geschlossene Hochstaudenbestände sowie eine steiler ruderalisierte Böschung.

2.4 Archäologie, Denkmalschutz und UNESCO-Weltkulturerbe-Managementplan

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

Es können archäologische Kulturdenkmale, vor allem aus der Vor- und Frühgeschichte erwartet werden. Systematische archäologische Prospektionen haben im Plangebiet bislang nicht stattgefunden, vereinzelt sind im Umfeld Fundstellen in der archäologischen Landesaufnahme dokumentiert. So findet sich südlich des Plangebiets eine Fundstelle, die bis in die Jungsteinzeit (4100-1700 v. Chr.) zurückreicht.

Dem UNESCO-Weltkulturerbe-Managementplan ist zu entsprechen und negative Auswirkungen auf das Weltkulturerbe sind ausschließen. Sie hierzu im Umweltbericht unter 6.2.8.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Die im parallelen Bebauungsplan nachrichtlich als Bahnanlagen dargestellten Flächen befinden sich im Eigentum der DB Netz AG. Alle weiteren Flächen im Planumgriff sind Flächen der

Hansestadt Lübeck.

2.6 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Durch die Änderung der Darstellung einer Grünfläche „Sportplatz“ in eine Wohnbaufläche wird ein mögliches immissionsschutzrechtliches Konfliktfeld durch Sportanlagenlärm aufgelöst.

Die vorliegende Planung sieht die Darstellung einer Wohnbaufläche u. a. neben Bahnanlagen und Straßenverkehrsflächen (B 207) vor. Dadurch sind potentiell Immissionen durch Verkehrsgeräusche (16. BImSchV) von den verkehrlichen Infrastrukturanlagen auf die Wohnbaufläche zu erwarten. Ebenso könnten Immissionen von der Grünfläche „Spiel- und/oder Bolzplatz“ auf die Wohnbaufläche einwirken. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde daher eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, die Maßnahmenvorschläge zur Einhaltung von Immissionsrichtwerten unterbreitet.

2.7 Bisheriges Planungsrecht

2.7.1 Festsetzungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen

Innerhalb des Geltungsbereiches der in Aufstellung befindlichen 122. Flächennutzungsplanänderung gelten die Bebauungspläne 09.07.00, TB II, 09.11.00, TB 1 und 09.12.00, TB I.

Der sich parallel zur Flächennutzungsplanänderung in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 09.13.00 ersetzt die genannten Bebauungspläne in den im Geltungsbereich liegenden Teilbereichen.

2.7.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans in der bisher geltenden Fassung

Der Flächennutzungsplan für die Hansestadt Lübeck stellt das Plangebiet als

- Grünfläche „Sportplatz“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB),
 - Grünfläche „Kleingärten“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) und
- dar.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan für den Planungsraum II (Stand 2004) festgelegten baulich zusammenhängend bebauten Siedlungsgebietes des Oberzentrums Lübeck. Die B 207 ist als überregionale Straßenverbindung dargestellt.

Die das Siedlungsgebiet im Norden, Süden und Westen umgebende Landschaft ist als Regionaler Grünzug dargestellt.

Die Schwerpunkte der wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung sollen sich innerhalb der baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiete befinden. Diesem Grundsatz entspricht die geplante Wohnungsbauentwicklung am Schärenweg.

Als Oberzentrum ist Lübeck ein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung; ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen ist deshalb nicht einzuhalten. Das Entwicklungspotential des geplanten

Quartiers liegt bei bis zu ca. 245 – 345 Wohneinheiten (inklusive ca. 120-300 Studierendenwohnplätzen) und kann somit zur Deckung des akuten Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfs der Hansestadt Lübeck beitragen (siehe 3.4).

Gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) hat die Innenentwicklung bei der Wohnungsbauentwicklung in den Städten und Gemeinden Vorrang vor der Außenentwicklung. Der Vorrang der Innenentwicklung ist dabei als Ziel der Raumordnung (siehe LEP, 2.5.2, Z6) bei allen raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Dementsprechend beinhaltet auch das Entwicklungskonzept für die Region Lübeck (Stand 2003) bezüglich der Ziele für die Entwicklung von Siedlungsflächen den Vorrang der Innenentwicklung. Dabei sollen neue Bauflächen in Zuordnung zu den vorhandenen Siedlungskernen (städtebauliche Abrundungen) ausgewiesen werden.

Mit der Lage zwischen dem Hochschulstadtteil und dem Wohngebiet Bornkamp und der Nutzung einer Brachfläche stellt die Entwicklung des Plangebietes als Wohngebiet mit direktem Bahnanschluss eine städtebauliche Abrundung dar. Das Gebiet ist durch die vorhandene, für die Zuwegung des Bahnhaltepunktes gebaute Straße Schärenweg, schon zu einem Teil erschlossen und es besteht durch das Containerdorf im Westen eine, wenn auch temporär angelegte, bauliche Nutzung.

Vorhandene Freiraumbeziehungen sollen erhalten und durch eine zentrale Grünverbindung entwickelt werden.

Die Ziele und Inhalte der Bauleitplanung sind in Übereinstimmung mit den übergeordneten Zielen und Grundsätzen der Landesplanung.

3.2 Gesamtlandschaftsplan (GLP) der Hansestadt Lübeck, Klimaanpassungskonzept

Das Plangebiet liegt nicht in einem großräumigen, besonders wertvollen Landschaftsbereich, grenzt aber unmittelbar an einen solchen an. Der nordwestlich angrenzende Bereich Ringstedtenhof ist als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

Gemäß dem Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept „Erholung“ des Landschaftsplanes der Hansestadt Lübeck liegt das Plangebiet weder in einem dort ausgewiesenen Erholungsgebiet noch in einem ausgewiesenen Grünzug. Nördlich des Plangebietes grenzt unmittelbar der Grünzug 2.5 „Ringstedtenhof und Bornkamp“ an das Plangebiet an. Über das Plangebiet verläuft dabei im Zuge des Schärenweges eine Hauptwegeverbindung zwischen dem nördlich angrenzenden Landwirtschafts- und Kleingartenflächen und dem südlich des Plangebietes verlaufenden Lisa-Dräger-Weg. Von der La-Rochelle-Brücke läuft der Lisa-Dräger-Weg zurzeit entlang der Straße Bornkamp durch die Siedlung. Eine mehr an die Landschaft angebundene Wegeführung am Siedlungsrand soll in Zusammenhang mit der Realisierung der geplanten Wohnbebauung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 09.13.00 umgesetzt werden.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Das ISEK 2010 beinhaltet für den Hochschulstadtteil mit Ausnahme der Schaffung eines Bahnhaltepunktes, der inzwischen realisiert wurde, keine konkreten Ziele und Maßnahmen, die im Rahmen der Bauleitplanung für das Plangebiet zur berücksichtigen wären.

3.4 Lübeck 2030, Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2022

Gemäß dem Wohnungsmarktbericht 2022 wird Lübeck bis 2040 voraussichtlich einen Bevölkerungszuwachs von ca. 5.000 Personen verzeichnen. Die Zahl der Haushalte steigt aufgrund von Singularisierungsprozessen stärker an als die Zahl der Personen und liegt bis 2040 bei rd. 5.200 zusätzlichen Haushalten. Aus der Haushaltsprognose und der erforderlichen Erhöhung der Mobilitätsreserve lässt sich ein flächenrelevanter Gesamtbedarf von rd. 6.500 zusätzlichen Wohneinheiten ableiten.

Das Wohnungsmarktkonzept geht von einem Bedarfsschwerpunkt im Bereich des Geschosswohnungsbaus aus. Gleichwohl wird auch für die nächsten Jahre ein erheblicher Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken gesehen. Es ist von einer Verteilung des zusätzlichen Bedarfs an Wohneinheiten zu zwei Dritteln auf den Geschosswohnungsbau und einem Drittel auf den Bau von Einfamilienhäusern auszugehen.

Mit dem Bebauungsplan 09.13.00 sollen bis zu 345 Wohneinheiten (inkl. 120 - 300 Studierendenwohnplätzen) entstehen.

Die Entwicklung von Wohnbauflächen im Plangebiet Bornkamp / Schärenweg wird zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Hansestadt Lübeck für erforderlich erachtet.

3.5 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept

Das Stadtteilzentrum St. Jürgen – Hochschulstadtteil / Campus Center liegt fußläufig weniger als 500 m entfernt. Eine ausreichende Nahversorgung des Plangebietes ist somit gegeben.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 122. Änderung des Flächennutzungsplanes soll durch die Darstellung einer Wohnbaufläche und einer Grünfläche „Spiel- und/oder Bolzplatz“ die Erweiterung der Wohnsiedlung Bornkamp planungsrechtlich vorbereitet werden. Für die in Aussicht genommene Bebauung liegt ein städtebaulicher Entwurf vor, der die Grundlage für das parallele Bebauungsplanverfahren 09.13.00 – Bornkamp / Schärenweg bildet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 09.13.00 soll vor allem die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung eines Wohngebietes für 240 bis 250 Wohneinheiten für unterschiedliche Nutzergruppen (allgemeines Wohnen und Studierendenwohnen) geschaffen werden. Bei einer ausschließlichen Nutzung des geplanten Geschosswohnungsbaus für Studierendenwohnen würde sich die Anzahl der Wohneinheiten auf bis zu 350 erhöhen.

Mit dem Bauleitplanverfahren werden im Einzelnen vor allem folgende Planungsziele verfolgt:

- Darstellung von Wohnbauflächen für das ehemals als Sportplatz vorgesehenen Gelände,
- Darstellung einer öffentlichen Grünfläche für Spiel- und Freizeitnutzungen im Norden des Plangebietes,

5. Inhalt der Planung / Begründung und Abwägung der Darstellungen

5.1 Flächenbilanz

Plangebiet insgesamt	ca. 3,77 ha
----------------------	-------------

	vorher	nachher
Wohnbaufläche	ca. 0,00 ha	ca. 3,09 ha
Grünfläche „Kleingärten“	ca. 0,68 ha	ca. 0,00 ha
Grünfläche „Sportplatz“	ca. 3,09 ha	ca. 0,00 ha
Grünfläche „Spiel- und/oder Bolzplatz“	ca. 0,00 ha	ca. 0,68 ha

5.2 Darstellungen der 122. Änderung des Flächennutzungsplans

Darstellung neuer Wohnbauflächen

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum und dem daraus folgenden Bedarf weitere Flächen für den Wohnungsbau bereit zu stellen, erachtet die Hansestadt Lübeck die Darstellung weiterer Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan für erforderlich. Mit der 122. Änderung des Flächennutzungsplanes soll daher auf einer städtebaulich prädestinierten Fläche eine Wohnbaufläche dargestellt werden, um weiteren Wohnraum schaffen zu können.

Das Plangebiet befindet sich im direkten Anschluss an die Wohnbaufläche der bestehenden Siedlung Bornkamp und in unmittelbarer Nähe zu den Bauflächen des Hochschulstadtteils, sodass die Fläche als städtebauliche Arrondierung zu bezeichnen ist. Die tatsächliche aktuelle Nutzung auf der Fläche durch eine Geflüchtetenunterkunft hat die Eignung als Wohnbaufläche faktisch bereits dargelegt.

Darstellung einer neuen Grünfläche „Spiel- und/oder Bolzplatz“

Die tatsächliche Entwicklung hat gezeigt, dass kein eigenständiger Sportplatz, wie er ursprünglich geplant war, entstanden ist. Auf den Bedarf für einen Sportplatz, bzw. Flächen für sportliche Freizeitaktivitäten durch die Anwohner:innen, wird auch mit der 122. Änderung reagiert, indem im nördlichen Bereich des Plangebietes eine Grünfläche „Kleingärten“ zukünftig als Grünfläche „Spiel- und/oder Bolzplatz“ dargestellt wird.

5.3 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Integrierte Lage

Das Plangebiet ist zentral gelegen und schließt an vorhandene Infrastrukturen an. Die zusätzliche Verkehrserzeugung ist als vertretbar einzuschätzen, da der Standort gut an den ÖPNV angebunden ist.

Kleinklima

Im Süden stellt die von Westen nach Osten ansteigende Böschung der Rampe der Bahn- und Bundesstraßenüberquerung im Zuge der Straße Bornkamp eine klimatische Zäsur für das Plangebiet dar und trennt diese von dem südlich anschließenden Kaltluftentstehungsgebiet.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet an das im Norden anschließende sauerstoffproduzierende Frischluftentstehungsgebiet anzubinden. Dies soll durch die Ausweisung von Grünflächen erfolgen.

6. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die folgenden Darlegungen des Umweltberichts basieren im Wesentlichen auf den in Kap. 6.7.2 aufgeführten Fachgutachten bzw. umweltrelevanten Informationen.

6.1 Vorbemerkungen

6.1.1 Kurzbeschreibung der Inhalte und wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Mit der 122. Änderung des Flächennutzungsplanes soll durch die Darstellung einer Wohnbaufläche und einer Grünfläche „Spiel- und/oder Bolzplatz“ die Erweiterung der Wohnsiedlung Bornkamp planungsrechtlich vorbereitet werden. Für die in Aussicht genommene Bebauung liegt ein städtebaulicher Entwurf vor, der die Grundlage für das parallele Bebauungsplanverfahren 09.13.00 – Bornkamp / Schärenweg bildet.

Der Geltungsbereich der 122. Änderung des Flächennutzungsplanes ist ca. 3,77 ha groß und beinhaltet die Fläche zwischen den bestehenden Wohnbauflächen am Bornkamp und der Bahnanlagen der Bahnlinie Lübeck – Lüneburg sowie der Hauptverkehrsstraße B207 neu (B207n).

Für das Plangebiet der 122. Änderung des Flächennutzungsplanes gilt bislang der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck in seiner bisher geltenden Fassung, der zwischen der Bahnlinie und der bestehenden Wohnbebauung eine Grünfläche als Sportplatz darstellt. Nördlich angrenzend zwischen der Bahnlinie und des Landschaftsschutzgebietes ist eine Grünfläche für Kleingärten darstellt.

6.1.2 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Durch die Umnutzung des Plangebiets findet ein Flächenverbrauch einer zuvor ungenutzten Brachfläche statt, welche jedoch planungsrechtlich schon für eine Versiegelung vorbereitet wurde.

Die Fläche des Plangebiets befindet sich zwischen bestehenden Bau- bzw. Verkehrsflächen und wird bereits für Flüchtlingsunterkünfte genutzt. Weiterhin ist im Plangebiet bereits eine bestehende Versiegelung durch den Schärenweg, Geh- und Radwege sowie die Stellplätze im Nordosten des Plangebietes vorhanden.

Die 122. Änderung des Flächennutzungsplanes dient als Vorbereitung für die Umsetzung des Bebauungsplans 09.13.00, bei welcher es voraussichtlich zu einer maximal zulässigen Neuversiegelung im Umfang von rd. 2,25 ha kommt.

Eine Entsiegelung entsteht zwar bei Aufgabe des Containerdorfes und Rückbau der dort aufgetragenen Betonrecyclingschicht sowie bei der Verlegung des Schärenwegs, doch die entsiegelten Flächen werden durch die Wohnbebauung überplant.

6.1.3 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes

a) Fachgesetzliche Grundlagen

Schutzgut	Gesetz/Verordnung	Bedeutung für die Planung/ Berücksichtigung
	Baugesetzbuch - BauGB	
Alle Schutzgüter	§ 1 Abs. 5 sowie § 1a BauGB: Bauleitpläne sollen u.a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen.	→ wird berücksichtigt, Ermittlung und Bewertung der Belange im Rahmen der Umweltprüfung. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht, welcher einen gesonderten Teil der Begründung darstellt, beschrieben. → Berücksichtigung durch Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan
	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.	→ Berücksichtigung im Rahmen der Konzeptentwicklung → Berücksichtigung durch Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan
	§ 1a Abs. 3 BauGB: Art und Umfang von Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Grundlage des § 9 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.	→ wird berücksichtigt, Erfassung der vorhandenen Strukturen im Rahmen der Vermessung / Erfassung der Bäume im Plangebiet → Ermittlung des Kompensationserfordernisses gemäß den Landesvorschriften
	Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG	
Alle Schutzgüter	§§ 1, 2 BNatSchG: Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.	→ wird berücksichtigt, Ermittlung und Bewertung der Belange im Rahmen der Umweltprüfung. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht beschrieben. → Erfassung der vorhandenen Strukturen im Rahmen der Vermessung / Erfassung der Bäume im Plangebiet → Ermittlung des Kompensationserfordernisses gemäß den Landesvorschriften

Schutzgut	Gesetz/Verordnung	Bedeutung für die Planung/ Berücksichtigung
	§ 14 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 8 LNatSchG: Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.	→ wird berücksichtigt, Ermittlung und Bewertung der Belange im Rahmen der Umweltprüfung. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht beschrieben.
	§ 15 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 9 LNatSchG: Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).	→ wird berücksichtigt, Erfassung der vorhandenen Strukturen im Rahmen der Vermessung / Erfassung der Bäume im Plangebiet und Abgleich mit der landesweiten Biotoptypenkartierung → Ermittlung des Kompensationserfordernisses gemäß den Landesvorschriften
	§ 18 Abs. 1 BNatSchG: Wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.	→ wird berücksichtigt, Erfassung der vorhandenen Strukturen im Rahmen der Vermessung / Erfassung der Bäume im Plangebiet und Abgleich mit der landesweiten Biotoptypenkartierung → Ermittlung des Kompensationserfordernisses gemäß den Landesvorschriften
	§ 30 BNatSchG Abs. 2 i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG: Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von in § 30 Abs. 2 BNatSchG und in § 21 Abs. 1 LNatSchG genannten Biotope führen können, sind verboten.	→ wird berücksichtigt, Erfassung der vorhandenen Strukturen im Rahmen der Vermessung / Erfassung der Bäume im Plangebiet und Abgleich mit der landesweiten Biotoptypenkartierung → Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf den innerhalb des Plangebietes befindlichen gesetzlich geschützten Knick
	§ 44 Abs. 1 BNatSchG: Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf besonders geschützte Arten sind im Hinblick auf die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen vorzusehen.	→ wird berücksichtigt, Erarbeitung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zur Ermittlung der Auswirkungen der Planung.

Schutzgut	Gesetz/Verordnung	Bedeutung für die Planung/ Berücksichtigung
		→ Erarbeitung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen und Übernahme der Maßnahmen in den Bebauungsplan
	§ 61 BNatSchG i.V.m. § 35 LNatSchG: Gemäß § 35 Abs. 2 LNatSchG dürfen an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von 50 Meter landwärts von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden. Unter Berücksichtigung der Belange des Gewässerschutzes kann gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 4 LNatSchG für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen eine Ausnahme durch die untere Naturschutzbehörde zugelassen werden.	→ nicht planrelevant
	Runderlass“ vom MELUR und Innenministerium vom 09.12.2013 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“	
Pflanzen	Grundlagen für die Anwendung der Eingriffsregelung/Vorgabe von Berechnungsmodalitäten zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs auf Ebene des Bebauungsplanes.	→ wird berücksichtigt, Erfassung der vorhandenen Strukturen im Rahmen der Vermessung / Erfassung der Bäume im Plangebiet und Abgleich mit der landesweiten Biotoptypenkartierung → Ermittlung des Kompensationserfordernisses gemäß den Landesvorschriften
	Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG	
Boden Wasser Kulturelles Erbe	§ 1 BBodSchG: Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern. Hierzu sind u.a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.	→ wird berücksichtigt, Ermittlung des Eingriffes in den Boden und Berechnung des Ausgleichserfordernisses → Reduzierung der Versiegelung auf das Mindestmaß
	Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG	
Boden Wasser Kulturelles Erbe	§ 1 LBodSchG: Die Funktionen des Bodens sind auf der Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), dieses Gesetzes sowie der aufgrund dieser Gesetze er-	→ wird berücksichtigt, Ermittlung des Eingriffes in

Schutzgut	Gesetz/Verordnung	Bedeutung für die Planung/ Berücksichtigung
	lassenen Verordnungen zu schützen, zu bewahren und wiederherzustellen. Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens und seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sollen im Rahmen der Gesetze so weit wie möglich vermieden und die Inanspruchnahme von Flächen auf das notwendige Maß beschränkt werden.	den Boden und Berechnung des Ausgleichsfordernisses → Reduzierung der Versiegelung auf das Mindestmaß
	Wasserhaushaltsgesetz WHG	
Boden Wasser	§ 6 WHG: Die Gewässer sind als Bestandteile des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.	→ wird berücksichtigt, Ermittlung des Eingriffes in den Boden und den Wasserhaushalt/Grundwasser und Berechnung des Ausgleichsfordernisses → Berechnung nach A-RW 1 im Rahmen eines Wasserwirtschaftlichen Begleitplans
	Wasserrahmenrichtlinie in Verbindung mit dem A-RW 1-Erlass	
Wasser	Prüfung der Veränderung der Wasserhaushaltsbilanz und Abschätzung der Intensität des Eingriffs.	→ wird berücksichtigt, Berechnung nach A-RW 1 im Rahmen eines Wasserwirtschaftlichen Begleitplans
	Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG	
Mensch Tiere	§ 1 BImSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.	→ wird berücksichtigt, das Plangebiet grenzt an Straßen, Bahnschienen sowie ein Einkaufszentrum. → Ermittlung der Geräuschemissionen nach DIN 18005 im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung.

Schutzgut	Gesetz/Verordnung	Bedeutung für die Planung/ Berücksichtigung
	§ 3 BImSchG: zu den Immissionen zählen Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Umwelteinwirkungen.	→ wird berücksichtigt, das Plangebiet grenzt an Straßen, Bahnschienen sowie ein Einkaufszentrum. Störungsrelevanten Nutzungen, Lärmbelastungen durch Verkehrslärm oder Gewerbelärm aus der Umgebung werden im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung ermittelt und Maßnahmen für das Plangebiet abgeleitet. Lärmimmissionen des innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Bolzplatzes werden im Umweltbericht betrachtet.
	§ 50 BImSchG: Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.	→ wird berücksichtigt, das Plangebiet grenzt an Straßen, Bahnschienen sowie ein Einkaufszentrum. Störungsrelevanten Nutzungen, Lärmbelastungen durch Verkehrslärm oder Gewerbelärm aus der Umgebung werden im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung ermittelt und Maßnahmen für das Plangebiet abgeleitet. Lärmimmissionen der innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Grünfläche Spiel- und/oder Bolzplatz werden im Umweltbericht betrachtet.
	DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ i. V. m. der TA Lärm; RLS-19 i. V. m. der 16. BImSchV; 18. BImSchV	
Mensch	Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb und außerhalb des Plangebiets gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB als Bezug zum Gewerbe-, Verkehrs- und/oder Sport- und Freizeitlärm.	→ wird berücksichtigt, das Plangebiet grenzt an Straßen, Bahnschienen sowie ein Einkaufszentrum. Störungsrelevanten Nutzungen, Lärmbelastungen durch Verkehrslärm oder Gewerbelärm aus der Umgebung werden im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung ermittelt und Maßnahmen für das Plangebiet abgeleitet.

Schutzgut	Gesetz/Verordnung	Bedeutung für die Planung/ Berücksichtigung
		Lärmimmissionen des innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Grünfläche Spiel- und/oder Bolzplatz werden im Umweltbericht betrachtet.

Baumschutzsatzung Hansestadt Lübeck

Gemäß der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck (18.12.2006) sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm (gemessen auf einer Höhe von 1,30 m) geschützt. Bei Bäumen in Reihen (mindestens drei Bäume) oder in Gruppen (mindestens fünf Bäume) sowie bei mehrstämmig ausgebildeten Bäumen gilt der Schutz bei einem Stammumfang von jeweils mindestens 50 cm. Weiterhin sind Bäume im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne, die zu erhalten festgesetzt sind, gesetzlich geschützt.

Ausgenommen von dem Schutz sind u.a. Bäume in Gärten mit Ausnahme von Bäumen in Vorgärten, Bäume, deren Stämme in 1,30 m Höhe maximal 6 m von einem zulässigerweise errichteten Gebäude entfernt sind, sowie Obstbäume, die dem Ernteertrag dienen.

Ersatzpflanzungen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen in Baumschulqualität und einem Stammumfang von 12/14 cm vorzunehmen. Die Anzahl der Ersatzbäume richtet sich nach dem Stammumfang des zu fällenden Baumes. Bis 100 cm Stammumfang (gemessen in 1,30 m Höhe) des zu fällenden Baumes ist ein Ersatzbaum mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Danach ist für jede weitere begonnene 50 cm Stammumfang des zu fällenden Baumes je ein weiterer Ersatzbaum gleicher Qualität vorzusehen.

b) Fachplanerische Grundlagen

Regionalplan für den Planungsraum II (2004)

Gemäß den Darstellungen des Regionalplans liegt das Plangebiet innerhalb des baulich zusammenhängend Siedlungsgebietes des Oberzentrums Lübeck. Der dargestellte regionale Grünzug liegt außerhalb des Plangebietes, umrahmt dieses jedoch großzügig von Norden, Süden und Westen. Östlich angrenzend an das Plangebiet ist die B207 als überregionale Straßenverbindung abgebildet.

Als Oberzentrum ist Lübeck ein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung; die vorliegende Planung steht den Darstellungen im Regionalplan somit nicht entgegen.

Landesentwicklungsplan (2021)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Verdichtungsraumes des Oberzentrums Lübeck. Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb der Landesentwicklungsachse.

Gemäß des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein soll die Flächennutzung nachhaltig gestaltet werden u.a. durch den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung bei der Wohnungsbauentwicklung. Räume entlang der Landesentwicklungsachsen sollen als Wachstumschancen genutzt und weiterentwickelt werden, sodass die vorliegende Planung mit Lage zwischen besiedelten Bereichen und der Bahntrasse nicht den Darstellungen im Landesentwicklungsplan entgegensteht.

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020)

Das Plangebiet liegt außerhalb der raumbedeutsamen Darstellungen des Landschaftsrahmenplans. Angrenzend befinden sich jedoch südlich der Straße Bornkamp die Darstellungen der klimasensitiven Böden, oberflächennaher Rohstoffe, Verbundachse des landesweiten Biotopverbundsystems und ein Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Nordöstlich des Plangebietes ist ein Landschaftsschutzgebiet im Landschaftsrahmenplan abgebildet.

Da die raumbedeutsamen Darstellungen außerhalb des Plangebietes liegen, steht die vorliegende Planung den Darstellungen im Landschaftsrahmenplan nicht entgegen.

Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck (2008)

Im Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck wird das Plangebiet in den Bestandskarten mit den (Siedlungs-)Biotoptypen „Baustellen“ und „Grünflächen“ dargestellt. Innerhalb der Entwicklungskarten erfolgt eine Darstellung als „Vorhaben in Umsetzung bzw. umgesetzt“.

Das Plangebiet liegt außerhalb der raumbedeutsamen Darstellungen des Landschaftsplans der Hansestadt Lübeck. Lediglich Angaben zur Luftgüte werden für das Gebiet gemäß dem Landschaftsplan als „hohe Qualität 1,6-1,8“ beschrieben.

Nordwestlich angrenzend an das Plangebiet liegt gemäß den Darstellungen des Landschaftsplans ein großräumig, besonders wertvoller Landschaftsbereich „Ringstedtenhof“ mit gleichnamigem Landschaftsschutzgebiet. In den Entwicklungskarten ist der Bereich nördlich des Plangebietes als Grünzug und Grünverbindung 2.8 „Ringstedtenhof“ gekennzeichnet.

Die vorliegende Planung ist mit den Darstellungen des Landschaftsplanes vereinbar.

Flächennutzungsplan

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

- Grünfläche „Sportplatz“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) und
- Grünfläche „Kleingärten“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

dar.

Da die geplante Wohnbebauung nicht aus den bisherigen FNP-Darstellungen entwickelt werden kann, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

Bebauungspläne

Für das Plangebiet des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes 09.13.00 gelten bisher die Bebauungspläne 09.07.00, TB II, 09.11.00, TB I und 09.12.00, TB I.

Der 2004 beschlossene und in Kraft getretene Bebauungsplan 09.07.00 – Bornkamp, Teilbereich II (Wohngebiet) setzt eine öffentliche Straßenverkehrsfläche, eine öffentliche Grünfläche „Sportplatz“ und eine öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ fest.

Der Bebauungsplan 09.11.00 – B 207 neu II, Teilbereich I ist am 07.06.2000 in Kraft getreten. Er setzt Grünflächen fest und übernimmt nachrichtlich Bahnanlagen.

Der Bebauungsplan 09.12.00 – Kleingartenanlage Vorrader Straße -, Teilbereich I ist am 04.08.1999 in Kraft getreten und setzt im Wesentlichen eine private Grünfläche „Dauerkleingärten“ fest.

Landesweites Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem

Das Plangebiet grenzt gemäß Umweltportal Schleswig-Holstein südlich der Straße Bornkamp an eine Biotopverbundachse des landesweiten Biotopverbundsystems. Diese Verbundachse beginnt nördlich von Wulfsdorf, über die Bahnlinie und die B207n und verläuft entlang des Niemarker Landgrabens bis zur Ratzeburger Landstraße südlich des UKSH Lübeck.

Gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG dient der Biotopverbund der dauerhaften Sicherung der Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten und -gemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

Da die Grenzen der Biotopverbundachse südlich des Plangebietes verlaufen, wird eine Zerschneidung durch die Planung nicht hervorgerufen. Die Ziele des Biotopverbundes werden durch die vorliegende Planung nicht behindert.

Nordwestlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Ringstedtenhof“. Es umfasst die extensiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen mit einer hohen Kleingewässer- und Knickdichte. Als Schutzzweck ist die Erhaltung dieser prägenden, vielfältig strukturierten Landschaftselemente genannt. Das Plangebiet und die Kleingartenanlage parallel zur Bahn sind nicht Teil des Landschaftsschutzgebietes, sodass durch die Planung die Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebietes nicht behindert werden.

Weitere Schutzgebiete befinden sich weder angrenzend noch innerhalb des Plangebietes. Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich in einer Entfernung von über 2,0 km zum Plangebiet des Bebauungsplans 09.13.00:

- Südöstlich: FFH-Gebiet „Grönauer Heide, Grönauer Moor und Blankensee“ (2130-391) und gleichnamiges Naturschutzgebiet sowie EU-Vogelschutzgebiet „Grönauer Heide“ (2130-491)
- Östlich: Naturschutzgebiet Wakenitz, FFH-Gebiet „Herrnburger Dünen“ (2130-322)
- Nordwestlich: FFH-Gebiet „Friedhofseiche Genin“ (2129-357) und FFH-Gebiet „Travetal“ (2127-391)

Die Entwicklung von Wohnbauflächen hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der FFH-Gebiete und des EU-Vogelschutzgebietes sowie den Schutzzwecken der Naturschutzgebiete. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Gebiete sowie der Arten ist durch die geplanten Veränderungen der Habitatausstattung im Plangeltungsbe-
reich nicht ableitbar. Denkbare Fernwirkungen durch den Bau von Wohngebäuden und dem Verkehr treten auf die Distanz von mindestens 2,0 km und den bestehenden baulichen Nutzungen in der Umgebung nicht in Erscheinung.

UNESCO-Weltkulturerbe-Managementplan

Um dem UNESCO-Weltkulturerbe-Managementplan zu entsprechen und negative Auswirkungen auf das Weltkulturerbe ausschließen zu können, wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Sichtachsenstudie in Auftrag gegeben. Mit der Sichtachsenstudie sollten vor allem die möglichen Auswirkungen der Planung auf den „7-Türme-Blick“ auf die Lübecker Altstadt von Süden aus untersucht werden. Dabei wurden die zu schützenden Sichtachsen

aus dem Managementplan „Welterbe „Lübecker Altstadt“ betrachtet. Zusammenfassend kommt die Sichtachsenstudie zu dem Ergebnis, „dass durch die Neubebauung im Zuge der Realisierung des B-Plans 09.13.00 bei keinem der vor Ort untersuchten und bewerteten Standorte negative Auswirkungen auf die Blickachsen zum Weltkulturerbe der Hansestadt Lübeck zu erwarten sind“.

Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck (2020)

Die Maßnahmenkarte Blatt 1 des Klimaanpassungskonzeptes der Hansestadt Lübeck stellt für den nördlichen Teilbereich des Plangebietes die Maßnahme „M15 - Erholungsflächen zur klimatischen Entlastung sichern und entwickeln“ dar. Die Maßnahme soll bei der Neuaufstellung von Flächennutzungsplänen, bei der verbindlichen Bebauungsplanung, der Landschaftsplanung sowie bei der Freiflächenentwicklung berücksichtigt und vorrangig behandelt werden. Das Plangebiet selbst wird als für die Durchlüftung der Kernstadt wesentliche Freiflächen dargestellt.

Die Planung ist prinzipiell mit den Zielen des Klimaanpassungskonzeptes der Hansestadt Lübeck vereinbar. Die Bedeutung des Plangebietes für die Durchlüftung der Kernstadt ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Vorbemerkungen:

Die Darlegung der Umweltauswirkungen der Planung erfolgt schutzgutbezogen unter Berücksichtigung der in Anlage 1 zum Baugesetzbuch genannten Kriterien.

Durch die vielfache Überlagerung der Auswirkungen durch die 122. Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitende Bauleitplanung und die Aufstellung des Bebauungsplanes 09.13.00 als verbindliche Bauleitplanung erfolgt die planungsrechtliche Sicherung der Maßnahmen im Bebauungsplan.

Der Gliederungspunkt **a) Ausgangssituation** umfasst neben der Darlegung und Bewertung des Zustandes des betreffenden Schutzgutes zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens jeweils auch die Darstellung der möglichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.

Da eine bauliche Nutzung des Plangebietes nach derzeitigem Planungsrecht keine Wohnbebauung zulässt, entspricht die Darlegung des bestehenden Umweltzustandes zum Teil dem voraussichtlichen Zustand bei Durchführung des geltenden Planungsrechts. Bei den Schutzgütern wird auch der derzeit aktuelle Umweltzustand bei Nichtdurchführung des geltenden Planungsrechts betrachtet.

Unter Gliederungspunkt **b) Entwicklung bei Durchführung der Planung** wird jeweils die bebauungsplanbedingte Veränderung des Zustandes des betreffenden Schutzgutes ermittelt und bewertet. Wie unter a) dargelegt wird dabei unterschieden zwischen der voraussichtlichen Veränderung gegenüber dem Bestand (Eingriffsermittlung nach dem BNatSchG) und dem zu erwartenden Zustand bei Nichtdurchführung der Planung (Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach dem BauGB). Bei der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung werden dabei die in Planung vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen bzw. von sonstigen Beeinträchtigungen berücksichtigt.

Unter Gliederungspunkt **c) Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen** wird jeweils dargelegt, wie der unter b) ermittelte Ausgleichsbedarf durch geeignete Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausglich wird.

Im Rahmen der schutzgutbezogenen Ermittlung der Auswirkungen der Planung wird, sofern vorhanden, auch auf bestehende Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern eingegangen. In der Gesamtbetrachtung ist festzustellen, dass infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Umweltzustandes zu erwarten sind.

Soweit die Umsetzung der Planung den Abriss von Gebäuden oder Verkehrsanlagen voraussetzt, sind dabei die einschlägigen artenschutzfachlichen Schutzbestimmungen und -fristen zu beachten. Der bei den Abrissarbeiten anfallenden Bauschutt ist nach den abfallrechtlich zu beachtenden Bestimmungen zu beseitigen bzw. für die Wiederverwertung zu recyceln. Da auf der Ebene der Bebauungsplanung diesbezüglich keine konkreten Vorgaben gemacht werden können, können auch keine detaillierten Angaben zum Umgang mit den Abrissmaterialien gemacht werden.

Bei der Errichtung der geplanten baulichen Anlagen können z.B. durch den Bau erforderlicher Baustraßen, die nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens wieder zurückzubauen sind, oder durch sonstige baubegleitende Maßnahmen auch baubedingte Beeinträchtigungen und Störungen einzelner Schutzgüter auftreten. Hier greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsebene, so dass eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung wirksam vermieden, minimiert und ggf. auch ausgeglichen werden können. Qualifizierte und quantifizierbare Angaben zu solchen noch nicht genauer bekannten Maßnahmen während der Bauphase und deren Auswirkungen auf die Umwelt können auf der Ebene der Bebauungsplanung nicht getroffen und dementsprechend auch nicht bilanziert werden.

6.2.1 Schutzgut Fläche

a) Ausgangssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ca. 3,77 ha große Fläche, die derzeit zum Teil brach liegt und bereichsweise mit Flüchtlings-Containern bestanden ist. Die Flächen im Plangebiet sind durch die Nutzung als Geflüchtetenunterkunft bereits teilweise anthropogen vorgeprägt.

Planungsrechtlich ist die Freifläche westlich angrenzend an die Bahntrasse als Sportplatz dargestellt, welcher jedoch bislang nicht realisiert wurde. Weiterhin befinden sich innerhalb des Plangeltungsbereichs gemäß Bebauungsplan 09.07.00 festgesetzte und bereits angelegte vollversiegelte Verkehrsflächen und ein Lärmschutzwall mit ruderal verbuschendem Bewuchs. Der nordöstliche Bereich des Plangebietes wird durch die Grünfläche des Kleingartenvereins geprägt, auf der gemäß dem Bebauungsplan 09.12.00 ein Gemeinschaftsstellplatz festgesetzt, jedoch nicht an dieser Stelle umgesetzt wurde.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für die Fläche innerhalb des Plangeltungsbereichs wurde eine Umnutzung und Versiegelung planungsrechtlich bereits vorbereitet, sodass eine Realisierung der Planung durch die Vorbereitung des bestehenden Flächennutzungsplans und die damit verbundene anthropogene Überprägung der Fläche langfristig nicht ausgeschlossen werden kann. Bis zur Umsetzung der Planungen würde sich die Fläche voraussichtlich unter unveränderten Nutzungsvoraussetzungen wie bislang entwickeln und ruderalisieren.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die 122. Änderung des Flächennutzungsplanes kommt es zu einer Flächenumnutzung einer zuvor als Sportplatz und Kleingarten dargestellten Fläche hin zu einer Wohnbaufläche und einer Grünfläche für Spiel- und Bolzplatz. Die Flächenverteilung der 122. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt sich zukünftig wie folgt dar:

Plangebiet insgesamt		ca. 3,77 ha
	vorher	nachher
Wohnbaufläche	ca. 0,00 ha	ca. 3,09 ha
Grünfläche „Kleingärten“	ca. 0,68 ha	ca. 0,00 ha
Grünfläche „Sportplatz“	ca. 3,09 ha	ca. 0,00 ha
Grünfläche „Spiel- und/oder Bolzplatz“	ca. 0,00 ha	ca. 0,68 ha

Durch die Umnutzung des Plangebiets findet kein Flächenverbrauch außerhalb des Siedlungsbereiches statt. Die Fläche des Plangebiets befindet sich zwischen bestehenden Bau- bzw. Verkehrsflächen. Ferner handelt es sich um ein innerstädtisches Projekt, das den Grundsätzen der übergeordneten räumlichen Planung zur Innenentwicklung vor Außenentwicklung folgt, sodass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Fläche zu erwarten sind.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen werden über das Schutzgut Boden formuliert.

c) Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, weshalb keine Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen notwendig werden.

6.2.2 Schutzgut Boden

a) Ausgangssituation

Das Relief im Plangebiet ist lediglich leicht bewegt und fällt bei Höhen zwischen 16,2 m bis 14,6 m über NHN von Norden nach Süden um ca. 1,5 m ab. Im Bereich der Flüchtlingsunterkünfte ist das Gelände mit Sand und einer 0,3 m dicken Schicht Betonrecyclingmaterial aufgefüllt worden. Hier liegt das Gelände zwischen 16,9 m und 16,1 m über NHN.

Gemäß den Angaben im Umweltportal des Landes Schleswig-Holstein kommen im Plangebiet Braunerde mit Podsol, Pseudogley-Braunerde und Kolluvisol aus Geschiebedecksand über Beckensand vor. Aufgrund der bestehenden Versiegelung im Plangebiet und dem anthropogen überprägten Umfeld sind die im Plangebiet vorherrschenden natürlichen Bodenfunktionen der unversiegelten Flächen nur für den nördlichen Teilbereich im Umweltportal abgebildet. So ist das Wasserrückhaltevermögen, gemessen an der Feldkapazität, im nördlichen Bereich des

Plangebietes sehr gering bis mittel. Ebenso ist die Nährstoffverfügbarkeit gering bis mittel und die natürliche Ertragsfähigkeit im nördlichen Bereich besonders gering bis gering.

Zur Konkretisierung der örtlichen Bodenverhältnisse erfolgte die Erarbeitung einer Baugrundvorerkundung und -beurteilung zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen¹ im Plangebiet. Dabei wurde der Untergrundaufbau anhand von 19 Sondierbohrungen bis max. 12,0 m Tiefe untersucht. Zusätzlich wurden für die Beurteilung 17 Sondierbohrungen bis 5,0 m Tiefe ergänzend hinzugezogen, die ehemals für die Flüchtlingsunterkünfte durchgeführt wurden.

Im Plangebiet stehen oberflächlich sandige Auffüllungen bzw. Mutterboden an. Unter den sandigen Auffüllungen steht örtlich noch der alte Oberboden an. Unterhalb der Auffüllungen und des Mutterbodens folgen überwiegend schwach schluffige Feinsande, die bereichsweise in unterschiedlicher Tiefe auch schluffig sind. Unterlagert werden die Sande von Geschiebemergel, der örtlich von Geschiebelehm überdeckt wird. Die Unterkante der Geschiebeböden wurde bis zur max. Endtiefe der Sondierungen von 12,0 m nicht durchstoßen.

Die Versiegelung im Plangebiet wird von der asphaltierten Straße Schärenweg und einem Teilbereich der asphaltierten Straße Bornkamp, den gepflasterten Stellplätzen, den gepflasterten Zuwegungen zum Bahnhofpunkt und den Gebäuden der Flüchtlingsunterkunft bestimmt. Der übrige Teil des Plangebiets ist unversiegelt.

Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet vor.

Potenzielle Kampfmittelbelastung

Gemäß Schreiben des Kampfmittelräumdienstes vom 26.11.2015 und 15.07.2021 handelt es sich im Plangebiet um keine Kampfmittelverdachtsfläche. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Zufallsbefunde nie gänzlich auszuschließen sind.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für den Boden innerhalb des Plangeltungsbereichs wurde eine Versiegelung planungsrechtlich bereits vorbereitet, sodass eine Realisierung der Planung durch die Vorbereitung des bestehenden Flächennutzungsplans und die damit verbundene anthropogene Überprägung des Bodens langfristig nicht ausgeschlossen werden kann. Bis zur Umsetzung der Planungen würde sich der Boden, einschließlich der Bodenfunktion voraussichtlich unter unveränderten Nutzungsvoraussetzungen wie bislang entwickeln.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Versiegelung im Plangebiet wird von der asphaltierten Straße Schärenweg, den gepflasterten Stellplätzen, den gepflasterten Zuwegungen zum Bahnhofpunkt und den Gebäuden der Flüchtlingsunterkunft bestimmt. Der übrige Teil des Plangebiets ist unversiegelt.

Die 122. Änderung des Flächennutzungsplans bietet die Voraussetzung für die weitere Planung der Wohnbauflächen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, wird es bei Umsetzung der Wohngebiete mit Verkehrsflächen erheblich nachteilige Auswirkungen durch Abgrabung und Aufschüttung, Überbauung sowie Versiegelung auf die Bodenfunktionen im Plangebiet geben.

¹ Baukontor Dümcke GmbH: Lübeck, Bornkamp/Schärenweg, geplante Neubebauung, Bebauungsplan 09.13.00, hier: Baugrundvorerkundung und -beurteilung, Stand: 22.06.2018

Bauphase

Während der Bauphase werden Bodenverdichtungen mit Störungen des Bodengefüges und Bodenwasserhaushaltes sowie Beeinträchtigungen der Bodenstruktur bis hin zur Abtragung/Auffüllung erfolgen.

Unter Beachtung der einschlägigen Gesetze und Normen (Bundes-Bodenschutzgesetz, DIN 19639 und 19731 und § 202 BauGB) sind keine erheblichen, nachhaltigen Beeinträchtigungen durch die Bauphase zu erwarten.

Nutzungsbedingte Entwicklung

Nutzungsbedingt werden unvermeidbare Eingriffe in das Schutzgut Boden erfolgen für Vollversiegelungen, Teilversiegelungen, Bodenauf- und -abtrag. Die Vollversiegelungen durch Überbauung, Straßen, Stellplätze u.a. führen regelmäßig zu einem Komplettausfall bezüglich aller Bodenfunktionen auf den betroffenen Flächen.

Durch Bodenabgrabungen- und Aufschüttungen sowie die Verdichtung von Boden kann bei der Umsetzung der Planung eine nachteilige Auswirkung auf die Funktion des Bodens hervorgerufen werden, weshalb Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen notwendig werden können.

Unter den vorhergenannten Aspekten lässt sich eine erheblich nachteilige Auswirkung auf das Schutzgut Boden feststellen. Das Ausmaß der erheblich nachteiligen Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf das Schutzgut Boden wird nachfolgend im Rahmen der Eingriffsbilanzierung ermittelt und dargestellt. Weiterhin werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen sowie Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen formuliert.

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind Maßnahmen im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens 09.13.00 vorgesehen. Diese betreffen vor allem die Reduktion der Versiegelung sowie die Errichtung von Gründächern.

c) Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens 09.13.00 wird geprüft, welche Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen durch Eingriffe in den Boden notwendig sind. Der Ausgleich erfolgt über Maßnahmen innerhalb des Plangebietes.

6.2.3 Schutzgut Wasser

a) Ausgangssituation

Oberflächengewässer

Im Plangebiet und direkt angrenzend an das Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer in Form von Flüssen, Bächen oder Kleingewässern.

Grundwasser

Im Rahmen der Baugrundvorerkundung und –beurteilung wurde Grundwasser abhängig von der jeweiligen Geländehöhe, in Tiefen zwischen 0,8 m und 4,1 m unter Gelände eingemessen. Insgesamt wurde gemäß der Bodenprofile nur bei 4 von 36 Bohrungen Grundwasser unter

1,0 m unter Gelände angetroffen, sodass der durchschnittliche Flurabstand des Grundwassers mehr als 1,0 m unter dem Gelände beträgt.

Der Grundwasserspiegel fällt entsprechend der Geländeneigung und dem Gefälle des wasserstauenden Geschiebemergelhorizonts von nordwestlicher Richtung nach Südosten von 15,94 m über NHN auf 11,84 m über NHN ab. Abhängig von den Niederschlägen sind Grundwasserspiegelschwankungen und Stauwasserbildungen auch bis zur Oberkante des Geländes möglich.

Aufgrund der Höhenlage von über 14,6 m über NHN liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Planung nicht zu berücksichtigen sind.

Das Plangebiet liegt im natürlichen Einzugsbereich des Niemarker Landgrabens, welcher aufgrund der umliegenden Wohnbausiedlungen Bornkamp und dem Hochschulstadtteil mit den vorhandenen Zuläufen an der Kapazitätsgrenze ist.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt weder in noch angrenzend an ein Trinkwasserschutzgebiet oder Trinkwassergewinnungsgebiet. Das nächstgelegene Trinkwassergewinnungsgebiet liegt bei Groß Grönu in rd. 2,7 km Entfernung zum Plangebiet.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereichs wurde eine Versiegelung planungsrechtlich bereits vorbereitet, sodass eine Realisierung der Planung durch die Vorbereitung des bestehenden Flächennutzungsplans und die damit verbundene anthropogene Überprägung des Boden- und Wasserhaushaltes langfristig nicht ausgeschlossen werden kann. Bis zur Umsetzung der Planungen würde der Wasserhaushalt voraussichtlich unter unveränderten Nutzungsvoraussetzungen wie bislang erhalten bleiben.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bauphase

Im Zuge der Bauarbeiten kann es zu Wasserhaltemaßnahmen kommen. Diese stellen eine Benutzung des Grundwassers gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz dar und sind daher erlaubnispflichtig.

Nutzungsbedingte Entwicklung

Oberflächengewässer

Da sich innerhalb und angrenzend an das Plangebiet keine Oberflächengewässer befinden, ist eine Beeinträchtigung demnach nicht abzuleiten.

Grundwasser

Mit der Umwandlung einer Grünfläche in eine Wohnbaufläche geht die Veränderung des natürlichen Wasserhaushaltes einher. Die 122. Änderung des Flächennutzungsplans bietet die Voraussetzung für die weitere Planung der Wohnbauflächen. Durch die im Bebauungsplan 09.13.00 geplante Neuversiegelung für Gebäude und die Verkehrswege kommt es auf den entsprechenden Flächen zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss.

Gemäß der Baugrundvorerkundung und –beurteilung eignet sich der nördliche Bereich nicht für eine Versickerung.

Um den Oberflächenabfluss zu reduzieren und damit die Versickerungs- sowie die Verdunstungsrate zu erhöhen, ist es Ziel den Versiegelungsgrad durch die neue Bebauung im geplanten Wohnquartier möglichst gering zu halten. Im Bebauungsplan werden diesbezüglich Dachbegrünung bzw. Retentions-Gründächer und wasserdurchlässiger Ausbau von Stellplätzen, Grundstückszufahrten und Wegen (soweit möglich) festgesetzt.

Es wurde ein entsprechender wasserwirtschaftlicher Begleitplan aufgestellt, mit Berechnungen basierend auf dem Erlass A-RW1 zur Niederschlagswasserbeseitigung. Gemäß den vorhandenen Bedingungen wurde das Plangebiet in 7 unterschiedliche Einzugsbereiche aufgeteilt und die Bemessung der Rückhaltungs- und Versickerungsanlagen auf ein 10-jähriges Regenereignis ausgelegt. Die Spiel- und Sportfläche im Norden des Gebietes wurde nicht betrachtet, da auf der unversiegelten Rasenfläche eine flächige Versickerung erfolgen kann.

Die Niederschlagsentwässerung der versiegelten, privaten Flächen erfolgt in der Regel auf den zugehörigen Grundstücken. In der Hauptsache erfolgt die Niederschlagswasserbeseitigung über offene Mulden. Rigolen werden nur in den Teilflächen mit guter Versickerungsfähigkeit verwandt.

In dem Bereich mit bindigen Böden, wo eine Versickerung nicht möglich ist und die notwendigen Rückhaltungsanlagen auf den kleinen Grundstücken nicht unterzubringen sind, erfolgt die Zurückhaltung und Versickerung auf der als Gemeinschaftsanlage festgesetzten privaten Grünfläche zwischen den im Bebauungsplan geplanten Reihenhäusern.

Die Entwässerung der Erschließungsstraßen erfolgt über eine eigene Speicherung, Behandlung und Versickerung innerhalb der Straßenverkehrsflächen bzw. des Straßenbegleitgrüns, mit Hilfe von Mulden/Rigolensystemen. Die Mulden ohne unterirdische Rigolen sollen mit standortgerechten Bäumen kombiniert werden, die auch zeitweise Staunässe vertragen.

Im Rahmen des wasserwirtschaftlichen Begleitplans wurden auch 100-jährige Regenereignisse betrachtet. Das vorliegende Gutachten zeigt, dass mit Hilfe von geplanten Geländemodellierungen das benötigte Stauvolumen für das 100-jährige Regenereignis schadlos in den Grünflächen, der Straßenfläche und auf den Stellplätzen aufgefangen werden kann, sodass die Grundstücke und die angrenzende Bahnlinie weitgehend vor Überflutung bis hin zum 100-jährigen Niederschlag geschützt werden. Damit Vorsorge getroffen ist, falls zukünftig bei einem Regenereignis noch größere Mengen Niederschlag anfallen, wird zusätzlich ein Notwasserweg festgesetzt. Dieser verläuft in Richtung des Geländegefälles und endet in einer Stellplatzfläche. Das anfallende Wasser kann schadlos in der Stellplatzfläche eingestaut und im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Anlage zur Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -versickerung eingestaut und versickert werden.

Für die geplante Riegelbebauung parallel zur Bahnlinie kann das anfallende Niederschlagswasser in der Grünfläche zwischen den Mulden und der Stellplatzfläche eingestaut werden. Auch für das südliche Wohngebiet kann das Wasser auf der Grünfläche in einem zum angrenzenden Gelände abgesenkten Bereich um die Mulde herum zurückgehalten werden.

Da das Niederschlagswasser vor Ort im Plangebiet versickert, sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser festzustellen.

Wasserschutzgebiete

Auswirkungen durch die Planung auf Wasserschutzgebiete sind aufgrund der Entfernung zum Plangebiet nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Wasser sind Maßnahmen im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens 09.13.00 vorgesehen. Diese ergeben sich insbesondere aus dem wasserwirtschaftlichen Begeleitplan.

c) Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes 09.13.00 sind keine Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erforderlich.

6.2.4 Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

a) Ausgangssituation

Gemäß dem bislang geltenden Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Sportplatz dargestellt. Zusätzlich sind im Bebauungsplan 09.07.00, TB II auf der Grünfläche Stellplätze und Umkleiden sowie angrenzend eine Zufahrt und Park&Ride Parkplätzen festgesetzt. Entlang der Straßen (Bornkam und Schärenweg) und am Rand des Sportplatzes sind Bepflanzungen festgesetzt. Weiterhin ist zwischen dem Sportplatz und der westlichen Wohnbebauung ein bepflanzter Lärmschutzwall festgesetzt. Der nordöstliche Bereich ist gemäß Bebauungsplan 09.12.00 als Kleingartengartenanlage mit Gemeinschaftsstellplatz einschließlich Bäumen festgesetzt.

Aufgrund der Nichtdurchführung der Planung des Bebauungsplans 09.07.00 ist die Fläche im Plangebiet mit Ausnahme der bereits versiegelten Flächen ruderalisiert mit teilweise einsetzender Verbuschung durch den Aufwuchs von Pappeln, Weiden und Eschen.

Der westliche Teil des Geltungsbereichs umfasst eine genutzte Containerdorfanlage mit einem sandigen Fußballplatz. Westlich davon grenzt ein ruderal, mit Eschen und Weidenaufwuchs verbuschender Lärmschutzwall den Geltungsbereich zur Siedlung Bornkamp hin ab. Auf dem Lärmschutzwall wachsen neben den Sträuchern vorwiegend Ruderalisierungszeiger, wie Kanadischer Katzenschweif (*Erigeron canadensis*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*).

Im Nordwesten bildet eine von Westen nach Osten verlaufende, von einem Fußweg begleitete Knickstruktur die Grenze des Geltungsbereichs. Dieser Knick wurde im Frühjahr 2025 frisch geknickt.

Im Nordosten befindet sich eine Rasenfläche mit angrenzenden Hochstauden sowie niedrigem Pappeljungwuchs. Diese Fläche wird im Westen und Süden von Wegen in Gehölzreihen abgegrenzt. Hier dominieren vor allem ältere Eichen und es kommen vereinzelt Hasel, Hainbuchen, Weiden und Pappelaufwuchs vor.

Auf dem östlichen Teil des Plangebietes befinden sich Lagerflächen für Bodenmaterialien, z.T. schon älter und ruderalisiert. Diese sind bewachsen mit Brombeeren, Hochstauden wie Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) Wilde Möhre (*Daucus carota*) und Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*) sowie Gehölzjungwuchs und weisen z.T. einen hohen Grasanteil aus Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) auf. Zwischen der Containerdorfanlage und der Bodenlagerstätte hat sich ein schon stärker geschlossener junger Gehölzbestand (Pioniergehölz) entwickelt.

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs befinden sich oberhalb und auf dem zur Bahnlinie abfallenden Böschungsbereich lückige Gehölzbestände mittleren Alters (ganz überwiegend Eichen) auf ruderalisierten Flächen. Diese Böschungsbereiche sind gemäß der landesweiten Biotoptypenkartierung als artenreiche Steilhänge eingestuft.

Im Süden des Geltungsbereichs befinden sich mehr oder weniger geschlossene Hochstaudenbestände. Die Grenze im Süden bildet die, wegen der Überführung über die Bahnlinie und die B 207n hochgelegene Straße Bornkamp mit z.T. steiler ruderalisierter Böschung. An der Böschungsoberkante wurde parallel zur Straße Bornkamp eine Baumreihe aus 12 Stiel-Eichen angelegt.

Insgesamt stellen die Knicks und Redder als gesetzlich geschützte Biotope die hochwertigsten Biotopbestände im Plangebiet dar. Weiterhin sind auch die bepflanzten artenreichen Steilhänge der Bahnlinie als hochwertig zu benennen.

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

In Schleswig-Holstein kommen gemäß Roter Liste SH Stand 2021 aktuell nur noch drei europarechtlich geschützte Pflanzenarten vor, die nur noch mit kleinen Restbeständen an zumeist bekannten Sonderstandorten vertreten sind: Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*), Kriechender Scheiberich (*Apium repens*) und Froschkraut (*Luronium natans*). Die Arten kommen gemäß aktueller Verbreitungskarten im Plangebiet nicht vor

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereichs wurde eine Umnutzung planungsrechtlich bereits vorbereitet, sodass eine Realisierung der Planung durch die Vorbereitung des bestehenden Flächennutzungsplans und die damit verbundene anthropogene Überprägung der Flächen mit einhergehendem Verlust der Ruderalstrukturen und Pioniergehölze langfristig nicht ausgeschlossen werden kann. Bis zur Umsetzung der Planung würde sich bei anhaltender Nichtnutzung der Flächen langfristig die Pioniergehölze sowie verbuschenden Sträucher weiter im Plangebiet ausbreiten. Aus den anfänglichen Pioniergehölzen würde dann ein Pionierwald entstehen und die krautigen Pflanzen würden mit der Zeit durch den Schatten der Bäume verdrängt werden.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch Umgestaltung des Plangeltungsbereiches kommt es zu einem Verlust der bestehenden Biotoptypen und des Vegetationsbestandes. Allerdings bleiben die Randstrukturen mit den gesetzlich geschützten Biotopen, wie Knicks, Redder und dem artenreichen Steilhang bestehen. Überplant werden lediglich die Pioniergehölze und die Ruderalvegetation mit geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Bauphase

Zu den baubedingten Wirkfaktoren gehören u. a. die für den Baubetrieb benötigten, temporären baulichen Anlagen wie Lagerflächen oder Baustelleneinrichtungsflächen. Durch Überbauung, Bodenverdichtung und Entfernung von Vegetation geht zumindest zeitweise Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Die Lage von Baustelleneinrichtungsflächen ist noch nicht festgelegt. Die temporäre Flächeninanspruchnahme durch den Baubetrieb nimmt die dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch die Bebauung jedoch lediglich vorweg.

Die Schadstoffbelastung durch die Emissionen des Baubetriebes wird sich nach dem Stand der Technik bei modernen Baumaschinen im üblichen Rahmen halten und daher keine merklich nachteiligen Veränderungen an der Vegetation im Umfeld der Baustellen hervorrufen.

Bei Baumaßnahmen in der Nähe von Knicks und Bäumen sind die Gehölze während der Bau- durchführung vor Beeinträchtigungen gemäß DIN 18920 zu schützen (Schutzabgrenzungen, Baumschutz, je nach Bedarf). Kronentraufbereiche sind nicht zu befahren, Bodenmassen und anderes Baumaterial darf in den Kronentraufbereichen nicht gelagert werden. Gehölzschnitte und andere erforderliche Maßnahmen der Baumpflege erfolgen nach den Empfehlungen der ZTV-Baumpflege.

Nutzungsbedingte Entwicklung

Bei der Durchführung der Planung kommt es großflächig zu einem Verlust der vorhandenen ruderalen Biotoptypen und Pflanzen innerhalb des Plangeltungsbereiches. Aufgrund des bestehenden Flächennutzungsplans ist planungsrechtlich von einer Sportanlage sowie einer Kleingartenanlage auszugehen. Dabei sind ebenfalls die geplanten Bepflanzungen der jeweiligen Bebauungspläne zu berücksichtigen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt sind Maßnahmen im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens 09.13.00 vorgesehen. Hierbei handelt es sich um Anpflanzungen im Plangebiet.

c) Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen

Die Bilanzierung und Festlegung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes 09.13.00. Es werden interne und externe Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

6.2.5 Schutzgut Tiere / Arten- und Lebensgemeinschaften

a) Ausgangssituation

Zur Beurteilung der Fauna im Gebiet und artenschutzrechtlicher Betroffenheiten erfolgte die Erarbeitung einer Artenschutzprüfung².

Methode

Die Ermittlung des Zauneidechsenbestandes erfolgte im Rahmen einer Untersuchung mit Begehungen 2019 und 2024 (HOGRAEFE 2019 / 2024: „Untersuchung der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) auf einer Fläche nördlich des Bornkamps in Lübeck“).

Die Ermittlung der übrigen Arten erfolgte über eine faunistische Potenzialanalyse für ausgewählte Arten(-gruppen). Dabei wurden nicht alle Tiergruppen betrachtet, sondern insbesondere die in diesem Fall artenschutzrechtlich bedeutsamen europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Die Grundlage für die Bewertung bildet eine Geländebegehung am 16.11.2017, die Untersuchung der Zauneidechse sowie eine Begehung zur Plausibilisierung von Daten am 02.01.2025. Für alle Arten/Artengruppen wurden Daten des Artenkatasters Schleswig-Holstein des LfU ausgewertet (Stand: Nov. 2024).

² BBS Umwelt GmbH: Hansestadt Lübeck, B-Plan-Nr. 09.13.00, Bornkamp/Schärenweg – Artenschutzrechtliche Prüfung, Stand: 20.01.2025

Die hier potenziell vorkommenden Tierarten werden aus der Literatur und eigenen Kartierungen in vergleichbaren Lebensräumen abgeleitet. Anhand der Biotopstrukturen, ihrer Vernetzung und des Bewuchses werden Rückschlüsse auf die potenziell vorkommende Fauna gezogen.

Das Gelände wurde 2015 untersucht (Leguan 2015: „Einschätzung eines Baugebiets Lübeck Bornkamp auf dem Standort einer ehemals geplanten Sportanlage“). Die Ergebnisse der drei zur Brutzeit durchgeführten Begehungen wurden ausgewertet.

Brutvögel

Im Norden sind z.T. auch breitere Gehölzsäume mit z.T. älteren Bäumen vorhanden. Hier sind eine ganze Reihe von Gehölzbrüterarten zu erwarten, auch anspruchsvollere Arten, wie Spechte und Eulen können nicht ausgeschlossen werden.

Westlich schließen sich Wohngebiete an, hier sind Arten der menschlichen Siedlungen zu erwarten.

Im Nordosten schließt sich das Gebäude einer Kleingartenanlage an. Hier sind vorkommen von Arten der Siedlungen möglich.

Rastvögel

Eine Bedeutung des Geltungsbereichs und der näheren Umgebung für Rastvögel ist nicht gegeben.

Fledermäuse

Im Bereich der Flächeninanspruchnahme befinden sich keine Bäume mit Höhlen oder ausgeprägten Spalten. Weiterhin fehlen Gebäude mit geeigneten Quartierstrukturen. Daher sind hier keine artenschutzrechtlich relevanten Quartiere zu erwarten.

Im Bereich der älteren Bäume an den Wegen im Norden und an der Bahnlinie sind potenzielle Quartierbäume in den nördlich und östlich angrenzenden Gehölzsäumen (Naturhöhlen, Fledermauskästen) vorhanden. Auch im westlich angrenzenden Siedlungsbereich kann eine Besiedlung nicht ausgeschlossen werden.

Haselmaus

Im Wirkraum Flächeninanspruchnahme befinden sich zwar kleinflächig geeignete Habitate (Brombeergebüsch, Haselsträucher) der Haselmaus. Auf Grund der Kleinflächigkeit, des sehr mäßigen Nahrungsangebots und der Störungen (Fußgänger, Radfahrer, Hunde) ist diese Art hier nicht eher zu erwarten. Bei der Begehung im schon entlaubten Zustand am 16.11.2017 wurden außerdem keine Hinweise auf eine Besiedlung durch Haselmäuse gefunden (Nester, Fraßspuren o.ä.).

Im Wirkraum der Umgebung kann die Art in manchen Bereichen nicht ausgeschlossen werden (Gehölze, z.B. an der Bahn), zumal weiter nördlich und südlich einzelne Artkataster-Nachweise vorliegen (aus den Jahren 1994/1999, 2007).

Weitere Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten.

Zauneidechse

Die Auswertung zeigt, dass die Bahnlinie und die Umgebung bis zur Straße Bornkamp stabil durch Zauneidechsen besiedelt ist.

Die Ergebnisse der Zauneidechsenuntersuchung 2019 bestätigten, dass nur die südexpionierte Böschung der Straße Bornkamp von wenigen Zauneidechsen besiedelt war. Die Bereiche der Flächeninanspruchnahme waren kaum besiedelt. 2024 haben die Tiere sich in die Fläche ausgebreitet.

Kammolch

Die Auswertung der Artkataster-Daten zeigt, dass in den Gewässern der weiteren Umgebung des Vorhabens der Kammolch recht regelmäßig vorkommt.

Da in den Wirkräumen selbst keine Gewässer vorhanden sind, können hier jedoch Fortpflanzungsvorkommen ausgeschlossen werden.

Weitere Arten des Anhang IV

Die hier untersuchten Wirkräume weisen aufgrund ihrer Strukturen keine Eignung für weitere europäisch geschützte Arten auf. Es finden sich keine Gewässer für Amphibien, Libellen u.a. gewässerbewohnende Arten, auch eine Bedeutung als Landlebensraum für Amphibienarten des Anhangs IV ist nicht zu erwarten. Der Baumbestand weist keine Eignung für Käfer des Anhangs IV auf. Auch Insektenarten (z.B. Nachtkerzenschwärmer des Anhangs IV) sind aufgrund fehlender Habitateignung nicht zu erwarten.

National geschützte Arten

Im Rahmen der Zauneidechsenuntersuchung wurde die besonders geschützte Waldeidechse vorwiegend im Süden des Untersuchungsgebietes nachgewiesen. Es wurden maximal 16 Waldeidechsen – davon 11 Schlüpflinge – bei einer Begehung 2019 beobachtet. Die Art ist auch aus den Landesdaten bekannt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereichs wurde eine Umnutzung planungsrechtlich bereits vorbereitet, sodass eine Realisierung der Planung durch die Vorbereitung des bestehenden Flächennutzungsplans und die damit verbundene anthropogene Überprägung der Flächen mit einhergehendem Verlust der Ruderalstrukturen und Pioniergehölze als Lebensräume langfristig nicht ausgeschlossen werden kann. Bis zur Umsetzung der Planung würden sich bei anhaltender Nichtnutzung der Flächen die Tiere / Arten- und Lebensgemeinschaften voraussichtlich unter unveränderten Nutzungsvoraussetzungen wie bislang entwickeln.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Der Wirkraum umfasst den Bereich der direkten Flächeninanspruchnahme (Umwandlung von Acker in Wohngebiet) sowie den indirekten Wirkraum, in dem Arten und Lebensgemeinschaften durch verschiedene Wirkfaktoren durch die Planung beeinträchtigt sein können und der über den Bereich der Flächeninanspruchnahme hinausreicht. Dabei sind grundsätzlich baustellenbedingte und vorhabenbedingte Auswirkungen und Eingriffe zu unterscheiden.

Die direkten Wirkungen der Bauphase sind auf den Bereich der Flächeninanspruchnahme begrenzt. Hier treten Eingriffe durch Verlust von jüngerem Gehölz (560 m²), Brachen (z.T. mit Hochstauden), Lagerfläche (z.T. ruderalisiert mit Sukzessionsgehölzen), Lärmschutzwall (ruderalisiert mit Hochstauden), Containersiedlung mit sandigem Fußballplatz auf. Die indirekten Wirkungen (Lärm, Licht, optische Störungen) können über diesen Bereich hinausreichen.

Da bereits im Bestand durch die angrenzende Siedlungsstruktur und die Bahn bereits optische und v.a. akustische Störfaktoren vorhanden sind, handelt es sich bei den erwartenden Wirkungen nicht um vollständig neuartige Wirkungen.

Die Wirkungen durch die Anlage und Betrieb des geplanten Wohngebietes bestehen in der Umwandlung der oben genannten Flächen und Zunahme der Nutzung durch Menschen sowie Zunahme des Verkehrs auf der Straße und Beleuchtung der Flächen.

Nachfolgend werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung mögliche artenschutzrechtliche Betroffenheiten / Verbotstatbestände ermittelt und ggf. Erfordernisse der Vermeidung und Minimierung, der Genehmigung und der Kompensation hergeleitet.

Brutvögel

Alle heimischen Vogelarten und somit alle innerhalb des Bearbeitungsgebietes nachgewiesenen Arten sind sowohl nach BNatSchG national besonders geschützt als auch nach der EU-Vogelschutzrichtlinie europäisch geschützt.

Entsprechend den Vorgaben des Vermerks des LBV-SH / AfPE (2016) werden im Folgenden die nicht gefährdeten Arten in Gruppen zusammengefasst nach ihren Habitatansprüchen abgehandelt. Gefährdete Arten sowie Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie Koloniebrüter werden separat betrachtet.

Häufige und ungefährdete Brutvögel der Gebüsch-, Gehölz- u. sonstiger Baumstrukturen

Der Bebauungsplan sieht die Überplanung der Fläche vor, was zu einem Verlust von Gehölzstrukturen führt. Betroffen sind die in der Fläche stehenden Pioniergehölze und Brombeerbestände. Diese Gehölze stellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von wenigen Vogelarten dar, jedoch kommt es durch den Verlust zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere. Zudem können bei den Eingriffen Tiere gefährdet werden, wenn Fällarbeiten (oder das Abnehmen von Nistkästen) während der Fortpflanzungszeit erfolgen würden, sodass als Vermeidungsmaßnahme Bauzeitenregelungen einzuhalten sind.

Durch Bauarbeiten und spätere Nutzung können optische und akustische Wirkungen entstehen. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung für Wohnbebauung und da keine besonders lärmintensiven Bauarbeiten erwartet werden, ist jedoch davon auszugehen, dass die Wirkungen sich im Rahmen der hier bereits vorhandenen bewegen. Erhebliche Störungen, d.h. Störungen mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population, sind nicht zu erwarten.

Außerhalb der Flächeninanspruchnahme befinden sich potenziell deutlich arten- und individuenreicherer Vogelbestände der Gehölze. Da diese Bereiche jedoch bereits erheblich gestört sind (Verkehr auf Wegen, Straßen und Bahn, Bahnhaltestelle, Sportplatz, spielende Kinder, u.a.), sind hier keine besonders empfindlichen Arten/Individuen zu erwarten.

Verbreitete, nicht gefährdete Brutvögel der Gebäude

Diese Arten sind ausschließlich außerhalb der Flächeninanspruchnahme zu erwarten. Es handelt sich hier um Arten, die in Siedlungsbereichen häufig vorkommen und i.d.R. eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Störungen aufweisen und somit durch die Planung des Bebauungsplans 09.13.00 nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Fledermäuse

Quartiere in der Umgebung sind nicht betroffen, da hier keine besonderen Empfindlichkeiten vorliegen. Somit sind durch die Planung des Bebauungsplans 09.13.00 keine erheblichen Beeinträchtigungen der Fledermäuse zu erwarten.

Haselmaus

Da die umliegenden Gehölze weitestgehend erhalten bleiben und es sich hier um eine relativ störungs-unempfindliche Art handelt (die Art kommt tatsächlich auch in Gehölzstrukturen viel befahrener Straßen wie der B 404 vor), sind keine negativen Auswirkungen durch die Planung des Bebauungsplans 09.13.00 zu erwarten.

Zauneidechse

Während der Bauphase ist es möglich, dass Zauneidechsen durch Überfahren/ Erdarbeiten getötet werden. Um ein Töten der Tiere während der Bauphase zu vermeiden, sind Maßnahmen erforderlich.

Da im Geltungsbereich eine Besiedlung durch Zauneidechsen vorliegt, sind durch die Umsetzung der Planung Lebensstätten durch eine Zerstörung betroffen, insbesondere auch Fortpflanzungs- und Überwinterungsvorkommen, da die Tiere in dieser Phase nicht mobil sind. Der Verlust der Lebensstätte führt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere.

Der Verkehr und der Freizeitdruck südlich der Straße Bornkamp und östlich der schon bestehenden Siedlung (Fußgänger mit Hunden, spielende Kinder, u.a.) wird dauerhaft zunehmen, sodass hier auch das Risiko von Tötungen zunehmen wird.

Zauneidechsen gehören nicht zu den besonders störanfälligen Arten, dennoch sind natürlich Störungen möglich. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen wird sich nicht verschlechtern, wenn die Vermeidungsmaßnahme sowie eine Kompensation des Lebensraumverlustes umgesetzt werden.

Kammolch

Für die Vorkommen südlich des Bornkamps sind auf Grund der Entfernung der Laichgewässer zum Geltungsbereich und einer eher geringen Störempfindlichkeit der Art keine relevanten Beeinträchtigungen durch die Planung des Bebauungsplans 09.13.00 anzunehmen.

Weitere Arten des Anhang IV

Bei Umsetzung der Planung des Bebauungsplans 09.13.00 sind keine erheblichen Beeinträchtigungen weiterer Arten des Anhangs IV anzunehmen, da gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung keine dieser Arten im Plangebiet angenommen werden.

National geschützte Arten

Die Waldeidechse gehört zu den bundesrechtlich besonders geschützten Arten. An den Böschungen des Bornkamps und an weiteren bahnnahen Bereichen wurden bedeutsame Bestände ermittelt. Die nördliche Böschung bleibt zwar erhalten und ist nicht direkt durch die Bebauung betroffen. Allerdings wird dieser Bereich so verinselt und gestört (Wege, Hunde etc.), dass er bei Umsetzung der Planung seinen Wert für die Waldeidechsen verlieren wird.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Tiere sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Vermeidungsmaßnahme 1 (Gehölzbrüterarten)

Die Eingriffe in Gehölze sind außerhalb von Brutzeiten durchzuführen.

- Vermeidungsmaßnahme 2 (Zauneidechse)

Zur Vermeidung des Tötens von Tieren sind die Zauneidechsen abzusammeln und umzusiedeln.

c) Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Umsetzung von Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion können ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden, indem die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten im räumlichen Zusammenhang durch Ausgleichsmaßnahmen gesichert wird.

CEF-Maßnahmen

Bei CEF-Maßnahmen handelt es sich um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, deren Funktionsfähigkeit spätestens bei Beginn der Beeinträchtigung der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten gegeben sein muss.

Kompensationsmaßnahme 1 (Zauneidechse)

Als Kompensation wird eine Fläche vergleichbarer Größe an anderer Stelle, jedoch im räumlich direkten Anschluss hergestellt.

Die Südböschung am Bornkamp ist durch Zauneidechsen besiedelt; Sie wird weiterhin offengehalten und für Eidechsen aufgewertet. So kann sich dort mittelfristig ein bedeutsames Vorkommen entwickeln. Dies geschieht insbesondere auch bei einer Umsetzung von Aufwertungsmaßnahmen für die Waldeidechse.

Ausgleichsmaßnahmen

Bei artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist im Gegensatz zu den CEF-Maßnahmen eine zwingende Funktionsfähigkeit zu Beginn des Eingriffs nicht zwingend erforderlich, weil kein gravierender Habitatengpass für die betroffenen Arten zu befürchten ist.

Artenschutzrechtlicher Ausgleich 1 (Gehölzbrüter)

Als Ausgleich für den Verlust eines Gehölzes werden neue Gehölze als Fortpflanzungs- und Ruhestätten entwickelt. Das zu entfernende Gehölz ist ein noch relativ junger Pionierbestand, es fehlen wertgebende Merkmale wie z.B. Höhlen. Daher ist ein flächenhafter Ausgleich (ca. 1.000 m²) im Verhältnis 1:1 ausreichend. Der Ausgleich für Gehölzbrüter erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 09.13.00. In Summe ergeben sich durch die im Bebauungsplan 09.13.00 festgesetzten Pflanzmaßnahmen eine Gehölzfläche von rd. 1.200 m², sodass der Eingriff durch den Verlust des Gehölzes für Gehölzbrüter ausgeglichen ist.

6.2.6 Schutzgüter Klima und Luft

a) Ausgangssituation

Das maritime (Makro-)Klima der Hansestadt Lübeck zeichnet sich durch geringe Tag- und Nachtunterschiede aus, da Nord- und Ostsee aufgrund ihrer großen Wassermassen als Temperaturpuffer fungieren. Die mittlere Jahrestemperatur ist in Lübeck über die letzten Jahrzehnte gestiegen. Gemäß dem Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck stieg die

Jahresmitteltemperatur von 8,1 °C im Zeitraum von 1881 bis 1930 auf 9,3 °C im Zeitraum von 1991 bis 2020. In den vergangenen fünf Jahren (2014 bis 2018) traten gehäuft wärmere Jahre mit Jahresdurchschnittstemperaturen von etwa 10 °C auf, wobei das Jahr 2018 mit 12,4 °C den Spitzenwert darstellt.

Das Mesoklima wird bestimmt durch unterschiedliche Einzelklimate, welche eine Ausdehnung von einigen hundert Metern besitzen. Das Mikroklima wiederum bezeichnet das Klima im Bereich der bodennahen Luftschichten bis etwa 2 m Höhe. So werden das Meso- und Mikroklima im Plangebiet bestimmt durch die bereits bestehende Versiegelung des Schärenwegs, der Straße Bornkamp, den bestehenden Geh- und Radwegen, Stellplätzen sowie und den vorhandenen Flüchtlingscontainern, die eine Aufheizung der Flächen begünstigen. Dahingegen dienen die kleinflächigen Pioniergehölze und Ruderalvegetation sowie die umliegenden Knicks, Redder und Böschungsbepflanzungen der Luftregeneration. Die vorhandenen Gehölzflächen im Plangebiet sind jedoch zu klein um als Frischluftquellgebiete mit klimahygienischer Funktionen zu dienen, da dies vor allem Waldflächen mit mind. 200 m Ausbreitung in allen Richtungen zugesprochen wird. Die Kaltluftproduktivität der Fläche im Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Versiegelung eingeschränkt. Ebenfalls ist der Kaltlufttransport in umliegende Bereiche durch die angrenzenden Knicks, Redder, Böschungen und den Lärmschutzwall eingeschränkt, sodass das Plangebiet insgesamt nur eine geringe bis mäßige Bedeutung für eine Kaltlufttransportfunktion hat. Gemäß der Klimafunktionskarte der Hansestadt Lübeck besteht nur eine geringe bioklimatische Bedeutung der Fläche im Plangebiet. Die Flächen des Landschaftsschutzgebietes im nordwestlichen Umfeld sowie die Ausgleichsflächen südlich des Plangebietes haben aufgrund ihrer weitläufigen Flächen, der kaum vorhandenen Versiegelung und Ausstattung an Gehölzbiotopen wesentlich höhere bioklimatische Bedeutungen.

Gemäß dem Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck von 2008 herrscht im Plangebiet eine hohe Luftqualität mit einem Index zwischen 1,6 bis 1,8.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereichs wurde eine Umnutzung planungsrechtlich bereits vorbereitet, sodass eine Realisierung der Planung durch die Vorbereitung des bestehenden Flächennutzungsplans und die damit verbundene anthropogene Überprägung einschließlich der Versiegelung langfristig nicht ausgeschlossen werden kann. Bis zur Umsetzung der Planung würden sich bei anhaltender Nichtnutzung der Flächen die Luftverhältnisse und das Klima voraussichtlich unter unveränderten Nutzungsvoraussetzungen wie bislang entwickeln.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bauphase

Im Plangeltungsbereich ist in der Bauphase voraussichtlich mit einer erhöhten Lärm-, Staub- und Abgasentwicklung zu rechnen. Dabei handelt es sich jedoch nur um eine temporäre Wirkung.

Nutzungsbedingte Entwicklung

Durch die Herstellung zusätzlicher voll- und teilversiegelter Flächen verändert sich das Mikro- und Mesoklima (Verringerung der Luftfeuchte, Erwärmung über versiegelten Flächen, Verringerung der Kaltluftentstehung) im Plangebiet. Bei einem höheren Versiegelungsgrad können bei bestimmten Wetterlagen höhere Temperaturmaxima erreicht werden. Aufgrund der Festsetzung zur Dachbegrünung auf Hauptgebäuden und Nebenanlagen kann die Erwärmung der

Flächen durch Luftbefeuchtung und Strahlungsschutz der Pflanzen verringert werden. Die Veränderungen bleiben insgesamt auf das Plangebiet beschränkt.

Der bereits eingeschränkte Luftaustausch durch Kaltluftproduktion wird durch die geplanten Gebäude im Wohngebiet weiter gemindert. Aufgrund der mittig liegenden Grünfläche, die sich nach Norden hin erweitert, ist das Gebiet jedoch an das im Norden anschließende sauerstoffproduzierende Frischluftentstehungsgebiet angebunden. Durch das Zurückhalten, Verdunsten und Versickern des Niederschlagswassers innerhalb der Grünfläche entstehen zudem positive Effekte auf das Mikro- und Mesoklima im Plangebiet.

Im Süden stellt die von West nach Ost ansteigende Böschung der Rampe der Bahn- und Bundesstraßenüberquerung im Zuge der Straße Bornkamp eine klimatische Zäsur für das Plangebiet dar und trennt diese von dem südlich anschließenden Kaltluftentstehungsgebiet. Durch die Umsetzung der Planung des Bebauungsplans 09.13.00 bleibt die klimatische Zäsur erhalten. Eine erhebliche Beeinträchtigung der südlichen, bioklimatisch wertvolleren Flächen ist nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung zur Dachbegrünung, zur Herstellung der Grünfläche und der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Ausrichtung der Gebäude reduzieren eine Aufheizung des Plangebietes und dessen Umgebung.

Dachbegrünungen und Gehölzpflanzungen, die Schadstoffe und Staub binden können, die Luft befeuchten und durch Wasserverdunstung abkühlen, tragen zudem zur Reduzierung von Luftschadstoffen bei.

Im Plangebiet ist die Installation und Nutzung von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie möglich. Eine Süd-Ausrichtung bietet gute Voraussetzungen zur Nutzung von Solarthermie- und/oder Photovoltaikanlagen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung aufgrund der geringen und allgemeinen Bedeutung des Gebietes für die Klimafunktionen keine erheblichen Auswirkungen auf das Großklima haben wird.

c) Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes 09.13.00 sind keine Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft erforderlich.

6.2.7 Schutzgut Landschaft und Erholung

a) Ausgangssituation

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ergibt sich aus dem Zusammenwirken flächiger, linienartiger und punktueller Landschaftselemente, die entweder natürlichen oder anthropogenen Ursprungs sind. Weithin sichtbare Landschaftselemente können das Landschaftsbild positiv prägen oder negativ beeinträchtigen. Letzteres ist dann der Fall, wenn sie überdimensioniert wirken und in Formgebung, Material und Farbe nicht der naturraumtypischen Eigenarten entsprechen.

Die Beschreibung des Landschaftsbildes erfasst folglich nicht nur den Plangeltungsbereich, sondern erfolgt großmaßstäblich.

Die qualitative Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt über die Bewertungsebenen Eigenart / Leitbild, Naturnähe und Vielfalt der Landschaft.

Eigenart/Leitbild

Das Plangebiet ist derzeit geprägt durch eine Brachfläche, die vorhandene Versiegelung des Schärenwegs, Stellplätze, Geh- und Radwege sowie die Flüchtlingsunterkünfte und wird durch die bestehenden Gehölze (Knicks, Redder, ruderal bewachsener Lärmschutzwall, bepflanzte Böschungen entlang der Bahn und der Straße Bornkamp) von den umliegenden Nutzungen getrennt.

Das Plangebiet grenzt westlich des vorhandenen Lärmschutzwalls an die vorhandene 2- 3-geschossige Bebauung der Wohnsiedlung am Bornkamp an. Östlich des Plangebietes zerschneiden die Bahnlinie und die B207n die Landschaft und daran anschließend befindet sich der Hochschulstadtteil mit massiven Baukörpern, wie einem Einkaufszentrum und Studentenwohnheim.

Nördlich des Plangebietes befinden sich die Flächen des Kleingartenvereins „Vorrader Straße“ und die mit Knicks strukturierten Grünlandflächen des Landschaftsschutzgebiets „Ringstedtenhof“, welche einen Teil des Grünzugs „Ringstedtenhof und Bornkamp“ bilden. Der Grünzug wirkt als eine Zäsur zwischen der Siedlung südlich der Vorrader Straße und der Siedlung Bornkamp.

Im Süden dominiert die steile Böschung der La-Rochelle-Brücke das Landschaftsbild. Südlich der Straße Bornkamp beginnen die weitläufigen Ausgleichsflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans 09.07.00.

Aufgrund der vielen unterschiedlichen Nutzungen, herrscht im Plangebiet und vor allem dessen Umfeld eine mittlere bis hohe Strukturvielfalt, welche jedoch zumindest in östliche und westliche Richtung stark anthropogen überprägt wird.

Das Plangebiet ist durch den Schärenweg und die Siedlung am Bornkamp über bestehende Geh- und Radwege mit dem ausgewiesenen Grünzug nördlich des Plangebietes verbunden. Die Wegeverbindungen dienen der Naherholung für die Menschen der Siedlung am Bornkamp sowie des Hochschulstadtteils.

Naturnähe/Vielfalt

Als naturnah werden Landschaften empfunden, die noch zahlreiche vom Menschen weitgehend unbeeinflusste Strukturen, wie beispielsweise Wald, Wiese, See und Fluss etc. aufweisen. Eine ausgesprochene Naturnähe lässt sich für den Plangeltungsbereich folglich nicht darstellen. Gleichwohl ist die Naturnähe des Plangeltungsbereiches im Vergleich zum östlichen und westlichen Umfeld als höher zu bewerten. Das liegt vor allem an dem Vorhandensein zahlreicher Grünstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes und der relativ unversiegelten Brachfläche. Dem großmaßstäblichen Landschaftsbild in der Einheit von Siedlungsflächen, Grünzug und Ausgleichsflächen kann eine geringe bis mittlere Naturnähe zugeordnet werden.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereichs wurde eine Umnutzung planungsrechtlich bereits vorbereitet, sodass eine Realisierung der Planung durch die Vorbereitung des bestehenden Flächennutzungsplans und die damit verbundene anthropogene Überprägung langfristig nicht ausgeschlossen werden kann. Bis zur Umsetzung der Planung würden sich bei

anhaltender Nichtnutzung der Flächen das Landschaftsbild voraussichtlich unter unveränderten Nutzungsvoraussetzungen wie bislang entwickeln.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bauphase

Im Zuge der baulichen Umsetzung des Vorhabens sind temporäre Einschränkungen durch optische Störungen bei Aufstellen von Baufahrzeugen und -kränen möglich. Weiterhin kann durch baubedingte Lärm- und Staubimmissionen die zur Naherholung genutzten angrenzenden Geh- und Radwege temporär beeinträchtigt werden. Wesentliche Auswirkungen auf die Landschaft sind jedoch nicht zu erwarten.

Nutzungsbedingte Entwicklungen

Bei Umsetzung der Planung kommt es zu einer Überformung der Landschaft im Plangebiet. Allerdings ist durch die geringe Flächengröße sowie die durch die Planung entstehende städtebauliche Abrundung des Wohngebietes Bornkamp nur eine geringfügige Überformung der Landschaft zu erwarten. Die Überbauung und Versiegelung verändern den Charakter und die Gestalt der Landschaft im Plangebiet. Durch die im Plangebiet vorhandenen randlich gelegenen Knicks, Redder und bepflanzte Böschungen sowie die geplante Eingrünung der Grünfläche Spiel- und/oder Bolzplatz entsteht jedoch eine verträgliche Einbindung des Wohngebietes in das Orts- und Landschaftsbild, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung auf die Landschaft verbleiben.

Durch die Schaffung einer Grünfläche und neuer Wegebeziehungen sowie Anbindung an die öffentlichen Erholungswege, werden die Angebote für Spaziergänger und Radfahrer weiter ausgebaut. Die geplante Grünfläche Spiel- und/oder Bolzplatz im nördlichen Bereich des Plangebietes kommt den Familien des Plangebietes sowie auch den umliegenden Siedlungsbereichen zugute.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Der Bebauungsplan trifft unterschiedliche Festsetzungen zur Sicherung der Einbindung in das Landschaftsbild. Hierbei werden Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von Grundflächenzahl und Grundflächen sowie die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen und Höhenfestsetzungen getroffen.

Mit den Regelungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird zudem die gestalterische Einbindung der Bebauung sichergestellt.

c) Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes 09.13.00 sind keine Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft erforderlich.

6.2.8 Schutzgut Kultur und auf sonstige Sachgüter

a) Ausgangssituation

Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich nach gegenwertigem Kenntnisstand keine Kulturdenkmale. Das Plangebiet liegt auch nicht in einem archäologischen Interessengebiet.

Dennoch handelt es sich in Teilen um bisher weitgehend ungestörte Landschaftsteile, in denen archäologische Kulturdenkmale, vor allem aus der Vor- und Frühgeschichte, erwartet werden können, auch da in weiten Teilen des Plangebiets bislang kein Oberboden entfernt wurde und bei vorherigen Baumaßnahmen Auffüllungen auf dem Oberboden vorgenommen wurden. Systematische archäologische Prospektionen haben im Plangebiet bislang nicht stattgefunden, den, vereinzelt sind im Umfeld Fundstellen in der archäologischen Landesaufnahme dokumentiert. So findet sich südlich der überplanten Fläche eine Fundstelle, die bis in die Jungsteinzeit (4100-1700 v. Chr.) zurückreicht. Weitere Fundstellen sind daher nicht auszuschließen.

Lübeck als UNESCO-Weltkulturerbe

Das Plangebiet liegt südlich der Lübecker Altstadt. Die Hansestadt Lübeck ist eine eingetragene UNESCO-Welterbestätte. Für die Lübecker Altstadt sind insbesondere die sieben Türme prägend für die Stadtsilhouette. Um eine Beeinträchtigung der Sichtachsen auf die Altstadt Lübecks zu vermeiden, sind Vorhaben grundsätzlich auf ihre Verträglichkeit mit dem Weltkulturerbe im Einzelnen zu untersuchen und bewerten.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereichs wurde eine Umnutzung planungsrechtlich bereits vorbereitet, sodass eine Realisierung der Planung durch die Vorbereitung des bestehenden Flächennutzungsplans und die damit verbundene anthropogene Überprägung langfristig nicht ausgeschlossen werden kann. Bis zur Umsetzung der Planung würden bei anhaltender Nichtnutzung der Flächen die ggf. vorhandenen Kulturdenkmale weiterhin unentdeckt bleiben.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bauphase

Im Zuge der baulichen Umsetzung des Bebauungsplans 09.13.00 sind Erdarbeiten bis hin zur Abtragung/Auffüllung notwendig. Durch die Bodenarbeiten kann es möglicherweise zu Funden von Kulturdenkmälern kommen. Daher sind baubegleitende archäologische Untersuchungen vorzusehen. Bei entsprechender Befundlage können dadurch Zeitverzögerungen im Bauablauf eintreten.

Nutzungsbedingte Entwicklungen

Unter Berücksichtigung der baubegleitenden archäologischen Untersuchungen sind keine erheblichen nutzungsbedingten Auswirkungen abzuleiten.

Lübeck als UNESCO-Weltkulturerbe

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Sichtachsenstudie erstellt, um zu untersuchen, ob und ggf. in welchem Umfang eine Beeinträchtigung der Sichtachsen durch die Neubebauung im Plangebiet auf die Silhouette der historischen Lübecker Altstadt (UNESCO-Welterbestätte) zu erwarten ist. Dabei wurden die Sichtachsen von 4 Standorten aus untersucht. Ergebnisse wurden anhand von Fotos dokumentiert und in Karten sowie einem Luftbild verzeichnet. Als Ergebnis der Sichtachsenstudie wurde festgestellt, dass durch die Neubebauung im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans 09.13.00 bei keinem der vor Ort untersuchten und bewerteten Standorte negative Auswirkungen auf die Blickachsen zum Weltkulturerbe der Hansestadt Lübeck zu erwarten sind.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Grundsätzlich sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, um eine nachteilige Beeinträchtigung von Kulturgütern zu vermeiden.

Der Bebauungsplan weist hierbei auf die bestehenden Regelungen des Denkmalschutzgesetzes hin.

c) Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen sind keine Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstiger Sachgüter erforderlich.

6.2.9 Schutzgut Menschen / die menschliche Gesundheit

a) Ausgangssituation

Wohn- und Wohnumfeld-Funktionen

Im westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich zurzeit ein Containerdorf, das als Flüchtlingsunterkunft genutzt wird. Östlich angrenzend an die Container ist ein sandiger Bolzplatz als Bewegungsfläche für Kinder und Jugendliche angelegt worden.

Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die bereits bestehende Siedlung am Bornkamp, welche hauptsächlich durch klassische Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser geprägt ist. Östlich des Plangebietes liegt der Hochschulstadtteil der Stadt Lüneburg, welcher neben Wohnhäusern auch die wesentlichen Bedarfe der Nahversorgung, KiTa und Schulen deckt.

Erholung

Das Plangebiet selbst weist durch den Schärenweg bisher nur eine geringe Bedeutung für die direkte Erholungsnutzung auf, da die Wegeverbindung auch für Pkw genutzt werden kann, die zu den nördlich gelegenen Stellplätzen der Park&Ride Parkplätze fahren.

Weiterhin ist der kleinflächige sandige Bolzplatz neben den Containern aufgrund der Größe, Lage und Gestaltung unattraktiv für den Großteil der umliegenden Familien.

Immissionen

Das Plangebiet liegt angrenzend an die Bahnlinie Lüneburg – Lüneburg sowie der Straßen Berliner Allee B 207, Bornkamp, Paul-Ehrlich-Straße. Weiterhin befindet sich im angrenzenden Hochschulstadtteil Gewerbe in Form des benachbarten Einkaufszentrums. Somit ist das Plangebiet geprägt durch Vorbelastungen aus Verkehrs- und Gewerbelärm.

Störfallbetriebe

Innerhalb und im weiten Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe oder Betriebsbereiche, welche unter den Geltungsbereich der Störfall-Verordnung (StörfallV) fallen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereichs wurde eine Umnutzung planungsrechtlich bereits vorbereitet, sodass eine Realisierung der Planung durch die Vorbereitung des beste-

henden Flächennutzungsplans und die damit verbundene anthropogene Überprägung langfristig nicht ausgeschlossen werden kann. Gemäß des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ist im Plangebiet die Anlage eines Sportplatzes vorgesehen. Bei Umsetzung der Planung würden die aufgestellten Container als Flüchtlingsunterkünfte entfallen. Bis zur Umsetzung der Planung würden bei anhaltender Nichtnutzung der Flächen das Containerdorf mit Bolzplatz und der Schärenweg als Wegeverbindung voraussichtlich erhalten bleiben.

b) Voraussichtliche Veränderungen bei Durchführung der Planung

Bauphase

Im Zuge der baulichen Umsetzung der Planung des Bebauungsplans 09.13.00 ist mit temporären Einschränkungen von Wegeverbindungen zu rechnen, da der vorhandene Schärenweg verlegt wird und durch den Baustellenbetrieb optische Störungen entstehen.

Die Schadstoffbelastung durch die Emissionen des Baubetriebes wird sich nach dem Stand der Technik bei modernen Baumaschinen im üblichen Rahmen halten und daher keine merklich nachteiligen Veränderungen im Umfeld der Baustellen hervorrufen.

Im Plangebiet ist in der Bauphase voraussichtlich mit einer erhöhten Lärm-, Staub- und Abgasentwicklung zu rechnen. Es handelt sich dabei jedoch nur um eine temporäre Belastung.

Nutzungsbedingte Entwicklungen

Wohn- und Wohnumfeld-Funktionen

Durch die Umnutzung einer planungsrechtlich als Sportplatz festgesetzten Fläche wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen und die Wohn- und Wohnumfeld-Funktionen durch die entstehende städtebauliche Abrundung des Wohngebietes Bornkamp verbessert. Um den Wohnraumbedarf zu decken, ist im Plangebiet der Bau von Doppel- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Die derzeit bestehenden Container der Flüchtlingsunterkunft werden durch die Planung für die Dauer ihrer Nutzung planungsrechtlich gesichert. Nach Aufgabe der Nutzung sind für den Bereich Wohnbebauungen in Form von Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen.

Erholung

Durch die Planung des Bebauungsplans 09.13.00 werden im Plangebiet neue Wegebeziehungen geschaffen mit Anbindung an die öffentlichen Erholungswege und den Bahnhofspunkt.

Die zentrale Wegeverbindung von Süden nach Norden in der privaten Grünfläche dient der straßenunabhängigen, fußläufigen Erschließung. Da die Wegeverbindung für das Gebiet eine große Bedeutung hat und für die Öffentlichkeit jederzeit nutzbar sein soll, wird der Weg als öffentlicher Gehweg festgesetzt. Somit entsteht im Plangebiet auch eine Wegeverbindung, die nicht durch Pkw genutzt wird und somit eine höhere Erholungsnutzung aufweist.

Infolge der Umsetzung der Planung des Bebauungsplans 09.13.00 soll auch der außerhalb des Plangebiets befindliche Lisa-Träger-Weg im Zuge der Erschließung des geplanten Wohngebiets wiederhergestellt werden.

Weiterhin ist im Rahmen der Planung die Anlage einer öffentlichen Grünfläche Spiel- und/oder Bolzplatz im Norden des Plangebietes vorgesehen. Dieses Freizeitangebot kommt sowohl den Menschen innerhalb des Plangebietes als auch den umliegenden Menschen der bestehenden Siedlung Bornkamp zugute.

Immissionen

Um die Auswirkungen des Straßenverkehr- und Gewerbelärms auf die geplante Wohnbebauung zu untersuchen, wurde für den vorliegenden Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Geräuschemissionen wurden auf Basis einer Geräuschemissionsprognose ermittelt mit Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Zur Beurteilung des Verkehrslärms werden daneben die Grenzwerte der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) herangezogen.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass im Plangebiet durch einwirkende Geräusche benachbarter gewerblicher Anlagen und Verkehrslärm Überschreitungen der zugehörigen Immissionsrichtwerte zu erwarten sind.

Gewerbelärm

Bei freier Schallausbreitung zeigt sich für den Tageszeitraum, dass der Immissionsrichtwert für allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) an der geplanten schienen- und straßennahen Bebauung eingehalten ist. In der Nachtzeit werden für den Lastfall a (Parkdeck) an der schienen- und straßennahen Bebauung maximale Beurteilungspegel von gerundet 42 dB(A) prognostiziert. Damit wird der nächtliche Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) um 2 dB überschritten.

Für den nächtlichen Lastfall b (Anlieferungen) ergibt sich an der schienen- und straßennahen Bebauung ein maximaler Beurteilungspegel von gerundet 45 dB(A). Der nächtliche Immissionsrichtwert der TA Lärm wird um 5 dB überschritten.

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen durch Verkehrslärm berechnet. Als maßgebende Quellen wurden die Straßen Berliner Allee B 207n, Bornkamp und Paul-Ehrlich-Straße sowie die DB-Strecke 1121 Lübeck – Lüneburg berücksichtigt. Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-19 für den Straßenverkehrslärm und der Anlage 2 der 16. BImSchV für den Schienenverkehrslärm.

Bei freier Schallausbreitung würde der Tages-Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) nur in etwa einem Drittel des Plangebiets (im westlichen, schienen- und straßenentfernten Bereich), eingehalten. An der geplanten Bebauung im schienen- und straßen nahen Bereich werden maximale Beurteilungspegel von tags 63 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert von 55 dB(A) wird um bis zu 8 dB(A) überschritten.

In der Nacht kommt es (bei freier Schallausbreitung) im gesamten Plangebiet zu Überschreitungen des zugehörigen Orientierungswertes. An der geplanten Bebauung im schienen- und straßen nahen Bereich werden maximale Beurteilungspegel von nachts 57 dB(A) prognostiziert. Der nächtliche Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) wird um 12 dB überschritten.

Aufgrund der Orientierungswertüberschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Sportlärm

Aufgrund von § 22 Abs. 1a BImSchG1 ist Kinderlärm, der z.B. von Ball- und Spielplätzen für Kinder ausgeht, privilegiert und es dürfen bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

Diese Privilegierung gilt nicht für Bolzplätze, auf denen auch Jugendliche spielen können. Diese sind geräumiger angelegt und haben ein anderes Lärmprofil als Kinderspielflächen. Aus diesem Grund müsste ein Bolzplatz in einer angemessenen Entfernung von der Wohnbebauung geplant werden. Dies ist im Rahmen des Bebauungsplanes 09.13.00 und bei der Ausgestaltung der Grünfläche Spiel- und/oder Bolzplatz zu berücksichtigen.

Erschütterung

Das Plangebiet grenzt im Osten an eine Bahntrasse. Durch die dort verkehrenden Züge kann potentiell eine Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Erschütterungen entstehen.

Auf der Strecke fahren nur ausnahmsweise Güterzügen und vorwiegend Regionalzüge. Da es sich um eine eingleisige Strecke handelt ist die Frequentierung entsprechend verringert. Von Regionalzügen gehen potentiell erheblich geringere Erschütterungen aus als von Güterzügen. Die neue Bebauung soll in einem Abstand von mindestens 40 m zur Bahnstrecke errichtet werden. Dadurch werden die Erschütterungsimmissionen verringert.

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf Menschen und der menschlichen Gesundheit auf Grund von Erschütterungen ist durch die Planung nicht zu erwarten.

Störfallbetriebe

Da sich innerhalb und im weiten Umfeld des Plangebietes keine Betriebe oder Betriebsbereiche befinden, welche unter den Geltungsbereich der Störfall-Verordnung (StörfallV) fallen, ist auch nicht mit Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit zu rechnen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Der Bebauungsplan 09.13.00 trifft unterschiedliche Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen sowie der Ein- und Durchgrünung des geplanten Wohngebietes, um Beeinträchtigungen der Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit durch die Planung zu vermeiden und vermindern. Hierzu zählen:

- Abrücken der Bebauung von den Lärm- und Erschütterungsquellen
- Lärmschutzbebauung im Osten des Plangebietes
- Anpassung der Gebäudegrundrisse
- Passive Lärmschutzmaßnahmen durch Anforderungen an Außenbauteile

c) Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans 09.13.00 sind keine Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen auf den Menschen und die menschliche Gesundheit erforderlich.

6.2.10 Wechselwirkungen

Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen eines Vorhabens sind auch stets die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen. Aufgrund von bestehenden oder durch das Vorhaben neu entstehenden Wechselwirkungen können sich bestimmte Auswirkungen gegenseitig verstärken oder aber vermindern oder aufheben. Derzeit sind die Wechselbeziehungen der einzelnen Schutzgüter untereinander in starkem Maße durch die Auswirkungen des menschlichen Handelns geprägt.

6.2.11 Kumulierende Wirkungen

Derzeit sind keine weiteren baulichen Maßnahmen derselben Art im Umfeld des Plangebiets bekannt, die einen engen Zusammenhang aufweisen. Auswirkungen auf die Schutzgüter durch eine Kumulierung mit anderen Vorhaben liegen nicht vor.

6.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet wurde bereits im Wohnungsmarktbericht 2015 als mittelfristig bebaubare Fläche herausgestellt. Im Vorfeld dazu wurde im gesamten Stadtgebiet nach geeigneten Flächen zur Entwicklung von Wohnbauflächen gesucht. Auch im Wohnungsmarktbericht 2022 ist die Fläche weiterhin aufgeführt.

Die Eignung des Plangebietes für eine Wohnnutzung ergibt sich aus dem direkten Anschluss an die Wohnbaufläche der bestehenden Siedlung Bornkamp und der unmittelbaren Nähe zu den Bauflächen des Hochschulstadteils, sodass die Fläche als städtebauliche Arrondierung zu bezeichnen ist. Zu nennen ist auch die gute infrastrukturelle Anbindung. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe eines Bahnhaltepunktes sowie von Bushaltestellen und verfügt über Fuß- und Radwegsverbindungen in den Hochschulstadteil. Im Hochschulstadteil können die wesentlichen Bedarfe (Nahversorger, KiTa, Schule) gedeckt werden.

Der Standort weist zudem nach Klimaschutzkriterien eine gute Standorteignung auf.

6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose)

Bei Nichtdurchführung der Planung wird das Plangebiet voraussichtlich in der bisherigen Nutzungsform bestehen bleiben. Die bestehenden Geflüchtetenunterkünfte sollen noch bis maximal 31.12.2033 betrieben werden. Danach wäre eine Umsetzung des bestehenden Planungsrechts denkbar, sodass ein Sportplatz entstehen könnte. Insbesondere für die Schutzgüter Boden, Klima und Luft sowie Wasser sind positive Auswirkungen durch bspw. weniger Versiegelungen zu erwarten. Bei Umsetzung der derzeit rechtskräftigen Planung würden die aufgestellten Container als Flüchtlingsunterkünfte jedoch langfristig entfallen, die Pioniergehölze und der Ruderalbewuchs würde für die Umsetzung eines Sportplatzes entfernt und damit ginge auch der Verlust von Lebensräumen für Tiere einher.

Bis zur Umsetzung der Planung würden bei anhaltender Nichtnutzung der Flächen die Sukzession weiter voranschreiten, indem sich die ruderalen Hochstaudenfluren zu Gebüsch und Pioniergehölzen entwickeln. Aus den Pioniergehölzen würde langfristig ein Pionierwald werden. Die im Plangebiet bereits vorhandene Versiegelung in Form des Containerdorfs mit Bolzplatz, der Schärenweg sowie Geh- und Radwege als Wegeverbindung und die Park&Ride Parkplätze würden voraussichtlich erhalten bleiben.

Dem gegenüber stehen jedoch negative oder neutrale Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Fläche, Ortsbild / Landschaft sowie kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter durch bspw. nicht entstehenden Wohnraum würden ggf. andernorts alternative Wohnbauflächen außerhalb vom Siedlungsbereich entstehen.

6.5 Beschreibung erheblich nachteiliger Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen

Unfälle oder Katastrophen

Unbeschadet des § 50 Satz 1 BImSchG sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 09.13.00 keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

Im direkten Umfeld des Plangeltungsbereiches befinden sich weder Industrieanlagen noch landwirtschaftliche Großbetriebe, die bei Unfällen nachteilige Auswirkungen auf die Planung bewirken könnten. Die Gewerbeanlagen des Hochschulstadtteils sind durch die B 207n sowie die Bahnlinie von dem Plangebiet getrennt, sodass erheblich nachteilige Auswirkungen durch Unfälle z.B. beim Einkaufszentrum (Campus Center) nicht auf das Plangebiet einwirken.

Es befinden sich keine derartig erhöhten Geländeformen, so dass infolge von Erdbeben nachteilige Auswirkungen für die Planung entstehen könnten.

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen durch Hochwasserereignisse zu erwarten.

Im Plangeltungsbereich sind keine Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 5 a BImSchG geplant, so dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen und schweren Unfälle auf schutzbedürftige Gebiete in der Nachbarschaft entstehen.

Klimawandel

Zur Berücksichtigung von Klimawirkungen ist von einem maximalen Zeitraum auszugehen, welcher der Lebensdauer des Vorhabens entspricht.

Der im Rahmen des Bebauungsplanes vorbereitete Standort mit der erforderlichen Erschließung und die dauerhafte Versiegelung von Fläche verursachen keine erheblichen Mengen an Treibhausgasemissionen.

Durch die Planung wird nicht in Ökosysteme mit besonderer Senkenfunktion für Treibhausgase, wie Wälder oder Moore, eingegriffen.

Die Planung beeinträchtigt keine Schutzgüter, die in Folge des Klimawandels besonders empfindlich sind. Der Boden im Plangeltungsbereich besteht nicht aus klimasensitiven Böden.

Das Vorhaben ist weder erheblich anfällig gegenüber Hitze noch gegenüber Kälte. Starkregenereignisse werden unter Ansatz der geplanten Niederschlagswasserbeseitigung in die Grünfläche zur Rückhaltung und Versickerung berücksichtigt.

6.6 Zusätzliche Angaben

6.6.1 Sachgerechter Umgang mit Abfällen

Es ist davon auszugehen, dass alle geltenden gesetzlichen / abfallrechtlichen Vorschriften bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen eingehalten werden.

6.6.2 Gutachten und sonstige Quellen umweltbezogener Informationen

Für die Erarbeitung des Umweltberichtes wurden folgende Gutachten und Quellen genutzt:

- Baugrundvorerkundung und –beurteilung, Baukontor Dümcke GmbH, 22.06.2018
- Schalltechnischen Untersuchung, Überarbeitung 1, ALN Akustik Labor Nord GmbH, 20.12.2024

- Artenschutzrechtlichen Prüfung, BBS-Umwelt GmbH, 20.01.2025
- Wasserwirtschaftlicher Begleitplan, OtterWasser GmbH, November 2019
- Sichtachsenstudie, ter Balk Landschaftsarchitektur, 30.03.2021
- Digitaler Atlas Nord SH: Themenkomplexe Allgemein (Luftbild), Archäologie-Atlas, Grundwasser, Hydrogeologie, Oberflächennahe Geologie
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume/Landesamt für Umwelt; Flintbek 2014/2020: Die Inventur der Natur, Ergebnisse der landesweiten Biotopkartierung des Landes Schleswig-Holstein; Flintbek 2014 -2020
- Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung Schleswig-Holstein: Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III; 2020
- Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung: Landesentwicklungsplan, Fortschreibung 2021
- Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein: Regionalplan für den Planungsraum II, Fortschreibung 2004
- Umweltportal SH: Themenkomplexe Allgemein, Geologie, Boden, Wasser und Naturschutz, Kulturlandschaften mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege

6.6.3 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Bei der Umweltprüfung verwendete technische Verfahren

Für die Umweltprüfung der jeweiligen Schutzgüter wurde auf vorliegende Planwerke der Landschaftsplanung nach §§ 10 und 11 BNatSchG sowie auf Kartierungen und Datenbanken zurückgegriffen. Die ansonsten in den Fachgutachten verwendeten technischen Verfahren sind in den jeweiligen Gutachtenberichten aufgeführt. Die Schutzgüterabwägung erfolgte verbalargumentativ.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Während der Bearbeitung des Umweltberichts kam es zu keinen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.

6.6.4 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Während und nach Beendigung der Baumaßnahmen im Abstand von 5 Jahren ist zu kontrollieren, ob die verschiedenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt wurden und eine plankonforme Nutzung der Flächen erfolgt.

Ab dem Jahr nach Beendigung der Gewährleistung für die Durchführung der Pflanzmaßnahmen ist auch zu prüfen, ob die Gehölzneupflanzungen erfolgreich angewachsen sind. Abgestorbene Gehölze sind bei Bedarf zu ersetzen.

6.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes möchte die Stadt Lübeck dem dringenden Wohnraumbedarf entgegenkommen, insbesondere auch Sonderformen wie studentischem Wohnen – und der Entwicklung von Wohnraum Vorrang einräumen.

Das Plangebiet liegt westlich der Bahnlinie Lübeck-Lüneburg sowie der B 207 neu und dem Hochschulstadtteil. Nördlich wird das Plangebiet begrenzt durch den Kleingartenverein Vorra-der Straße und südlich durch die Straße Bornkamp. Im Westen des Plangebietes schließt die vorhandene Wohnbebauung der Siedlung am Bornkamp an das Plangebiet an.

Für das Plangebiet gelten bisher bereits der bestehende Flächennutzungsplan sowie rechtsverbindlichen Bebauungspläne für jeweilige Teilbereiche. Gemäß diesen Planungen wurden bisher die Straßen Bornkamp und der Schärenweg als Straßenverkehrsflächen angelegt. Die Freifläche zwischen diesen Straßen und den östlich vorhandenen Bahnanlagen ist als Sportplatz mit Lärmschutzwall als Abgrenzung zur bestehenden Bebauung am Bornkamp festgesetzt. Anstelle des Sportplatzes ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes für unterschiedliche Nutzergruppen mit Doppel-, Reihen- und Geschosswohnungsbau vorgesehen. Für das derzeit bestehende Containerdorf als Flüchtlingsunterkunft soll die Nutzung bis zur Aufgabe planungsrechtlich gesichert werden und nach Aufgabe mit Wohnbebauung überplant werden. Die Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt über die Straße Bornkamp und die innere Erschließung über eine Verlegung des bestehenden Schärenwegs sowie einer weiteren geplanten Straße. Im mittleren Bereich des Plangebietes ist eine Grünfläche vorgesehen, für die ein Konzept zur Niederschlagsbeseitigung erstellt wurde und durch die eine Nord-Süd Verbindung von Geh- und Radwegen vorgesehen ist. Im Norden des Plangebietes ist die Anlage einer öffentlichen Grünfläche Spiel- und/oder Bolzplatz geplant.

Das geplante Wohngebiet ist durch randlich gelegene Baum- und Gehölzbestände bereits eingegrünt. Für die Grünfläche Spiel- und/oder Bolzplatz ist eine Eingrünung als Abgrenzung zur nördlich gelegenen Kleingartenanlage vorgesehen.

Es wurden umfangreiche Gutachten erstellt, um die Eingriffe und Auswirkungen auf unterschiedlichen Schutzgüter abschätzen zu können. Weiterhin wurde ein bestehender Grünordnerischer Fachbeitrag genutzt, um die bisher ermittelten Eingriffe durch die rechtsverbindliche Planung einzusehen.

a) Entwicklung der Schutzgüter bei Umsetzung der Planung

Als erhebliche Umweltauswirkungen, welche Vermeidungs-, Minimierungs- oder Kompensationsmaßnahmen erfordern, sind zu nennen:

- Flächenversiegelungen und der damit einhergehende Verlust bzw. die Modifizierung an Boden und Bodenfunktionen,
- Veränderung des potenziell natürlichen Wasserhaushaltes,
- Nichtberücksichtigung der geplanten Bepflanzungen der jeweils geltenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne,
- Beeinträchtigung der Fauna durch Lebensraumverlust von Zauneidechsen und Gehölzbrütern
- Mikro- und Mesoklimatische Veränderungen durch Versiegelung einer Brachfläche

- Beeinträchtigung von Menschen durch Lärmimmissionen

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Im Zuge der Umweltprüfung wurden umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft entwickelt:

- Fachliche Betreuung durch eine bodenkundliche Baubegleitung in der Phase der Bauausführung,
- Lagerung von Oberboden in nutzbarem Zustand und Schutz vor Vernichtung oder Vergeudung und Auflockerung der Böden nach Beendigung der Bauphase,
- Festsetzung zur Dachbegrünung,
- Versickerung des Niederschlagswassers,
- Schutz des zu erhaltenden Baumbestandes bei der Bauausführung (Beachtung der Vorschriften der DIN 18920, der R SBB und der ZTV- Baumpflege),
- Erhalt und Ergänzung vorhandener Gehölzbestände, v.a. gesetzlich geschützte Knicks, Redder und artenreiche Steilhänge,
- Festsetzung zur Eingrünung der Grünfläche „Spiel- und/oder Bolzplatz“,
- Durchgrünung des Plangebietes,
- Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz Vögeln und Zauneidechsen durch Bauzeitenregelungen und Reptilienschutzzäune,
- Festsetzung von Höhenbeschränkungen zum Erhalt der Blickbeziehungen auf Lübecker Altstadt als UNESCO-Weltkulturerbe
- Hinweis auf die Regelungen des § 15 DSchG zum Auffinden von Kulturdenkmalen,
- Festsetzung zur Reduzierung von Lärmimmissionen durch bauliche Gestaltung.

Die Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung werden im Rahmen des Bebauungsplans 09.13.00 umgesetzt.

b) Zusammenfassende Übersicht erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Aus der Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich grundsätzlich noch kein Eingriff in Natur und Landschaft und folglich auch kein Ausgleichsbedarf. Dies ergibt sich erst mit der verbindlichen Bauleitplanung, dem Bebauungsplan 09.13.00.

Bei der Durchführung der Planung des parallelen Bebauungsplanverfahrens 09.13.00 kommt es großflächig zu einem Verlust der vorhandenen brachliegenden Freifläche innerhalb des Plangeltungsbereiches. Durch das bestehende Planungsrecht wurden Eingriffe in das Schutzgut Boden durch eine Überplanung und Versiegelung jedoch bereits bilanziert und ausgeglichen. Die Eingriffe in das Schutzgut Wasser werden durch die Anlage der Grünfläche als Retentionsfläche innerhalb des Plangebietes abgegolten. Bei dem Schutzgut Pflanzen kommt es durch Überplanung von Biotopen ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz nicht zu ausgleichspflichtigen Beeinträchtigungen. Es sind jedoch jene Pflanzmaßnahmen auszugleichen, welche im Rahmen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne festgesetzt wurden und durch die Umsetzung der Flächenumnutzung zu einem Wohngebiet nun nicht mehr angelegt werden können. Für Gehölzbrüter führt der Verlust der derzeit im Plangebiet vorhandenen

Pioniergehölze und der Lebensraumverlust der Zauneidechse zu einem notwendigen Ausgleich. Bei den Schutzgütern Luft und Klima, Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter sowie Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit ist unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kein Ausgleich notwendig.

7. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

7.1 Verfahrensübersicht

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB kann von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen werden, wenn diese bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt ist. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum parallelen Bebauungsplanverfahren 09.13.00 – Bornkamp / Schärenweg fand mit einer Informationsveranstaltung am 27.03.2018 im Forum der Paul-Klee-Schule statt. In der dortigen Präsentation der Planung wurde bereits explizit auf die beabsichtigte Darstellung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan hingewiesen. Des Weiteren erfolgte ein Aushang von Varianten städtebaulicher Entwürfe für das Plangebiet im Foyer des Fachbereiches Planen und Bauen in der Zeit vom 26.03.2018 bis einschließlich 10.04.2018 und die Veröffentlichung der Inhalte auf der Internetseite der Hansestadt Lübeck. Weiterhin wurde zum Bebauungsplan 09.13.00 eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.11.2020 bis 18.12.2020 und eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 29.04.2024 bis 13.05.2024 durchgeführt. Es bestand somit bereits die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung auch im Hinblick auf die erforderlich werdende Anpassung des Flächennutzungsplanes.

Im Rahmen der vorangegangenen Öffentlichkeitsbeteiligungen wurden die folgenden wesentlichen für die Flächennutzungsplanung relevanten Anregungen und Bedenken vorgebracht:

- Der Sportplatz soll wie geplant gebaut werden.
- Es sollen Angebote für Kinder und Jugendliche (Spielflächen, Bolzplatz, Skaterbahn, Jugendtreff) geschaffen werden.

7.2 Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 LaPlaG und landesplanerische Stellungnahme

Der Abteilung Landesplanung im Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein wird die Planung im weiteren Verfahren gemäß § 11 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes angezeigt werden.

7.3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert am 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

7.4 Vorhandene Fachgutachten und umweltbezogene Informationen

Zum Bebauungsplan 09.13.00 wurden folgende Gutachten erstellt, die mittelbar auch für die parallele 122. Änderung des Flächennutzungsplanes Relevanz entfalten:

- Baugrundvorerkundung und -beurteilung, Baukontor Dümcke GmbH, 22.06.2018
- Schalltechnischen Untersuchung, Überarbeitung 1, ALN Akustik Labor Nord GmbH, 20.12.2024
- Artenschutzrechtlichen Prüfung mit Kartierung der Zauneidechse, BBS Büro Greuner-Pönicke, 20.01.2025
- Untersuchung zum Vorkommen der Zauneidechse, BBS Büro Greuner-Pönicke, 27.05.2024
- Wasserwirtschaftlicher Begleitplan, OtterWasser GmbH, 11.2019
- Sichtachsenstudie, ter Balk Landschaftsarchitektur, 30.03.2021

Lübeck, den 05.06.2025

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.4/FF

in Zusammenarbeit mit Clasen Werning Partner, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH, Lübeck



ZEICHNERKLÄRUNG

Die in der Baubearbeitung gezeichneten Zeichnungen sind Teil der Baubearbeitung vom 1. November 2017 (Nr. 10, 10/18) in Verbindung mit der Verordnung über die Ausführung von Bauplanen und die Bestellung des Planstellenplanungsamtes (PlanVoll 18. Dezember 1999) (BauVoll 18. Dezember 1999, S. 10, 10/18) und der Verordnung über die Ausführung von Bauplanen und die Bestellung des Planstellenplanungsamtes (PlanVoll 18. Dezember 1999) (BauVoll 18. Dezember 1999, S. 10, 10/18).

I. FESTSETZUNGEN

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

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBü V. m. §§ 5 und 6 BauBü V.)

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

SONSTIGE PLANZEICHNUNGEN

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

PLANGRUNDLAGE

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

2. Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauBü V.)

3. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauBü V.)

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauBü V., §§ 16 bis 22 BauBü V.)

5. Bauweise, überbaubare Grundflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBü V., §§ 22 und 23 BauBü V.)

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 bis 14 BauBü V.)

7. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauBü V.)

8. Höhenzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauBü V.)

9. Gehr-, Fahr- und Verkehrsrechte, Schutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 & 21 BauBü V.)

10. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBü V.)

11. Gestaltung von Grünflächen, Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a und 26 BauBü V.)

12. Bockhöhen

13. Anzahl von Pkw- und Fahrräderstellplätzen

14. Anzahl Stellplätze pro Wohnheim

15. Anzahl Stellplätze

16. Anzahl Stellplätze

17. Anzahl Stellplätze

18. Anzahl Stellplätze

19. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bebauer Grundstücke

20. Einfriedungen

21. Werbeanlagen

22. Beweagliche und blühende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht

III. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

Ersatz der Bauvorschriften

IV. HINWEISE

13. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1a BauBü V.)

13.1. Zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft werden die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zur öffentlichen Verankerung und Grünflächen insgesamt zugeordnet:

a) Als Ausgleich für 3,270 m² Gehölzflächen sind auf der gleichen Flächengröße innerhalb des Plangebietes 3,270 m² Gehölzflächen zu entwickeln.

b) Weiterhin sind 18 Bäume auf dem Grundstück 72/10 der Flur 6 in der Gemarkung St. Jürgen zu pflanzen. Es sind „Schwedische Hainbuche“, Sorbus intermedia gemäß des Pflanzens, Auspflanzens und Ersetzbäumens in der Bepflanzungsplanung auszuwählen und zu pflanzen.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

14. Fassadenmaterialien

14.1. Für die Doppelhäuser innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 sowie für die Einzelhäuser innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 und WA 3 sind jeweils einheitliche Fassadenmaterialien und Farben zur Fassadengestaltung zu verwenden.

14.2. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 sind für die Fassadengestaltung gedackte Farben zu verwenden. Eine hervorstechende, leuchtende oder kontrastfahle Färbung ist unzulässig.

15. Dächer

15.1. Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10 Grad auszuführen und gemäß Festsetzung 12.1 zu begrünen.

15.2. Technische Aufbauten außer Solaranlagen sind räumlich zusammenzufassen und müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m zu den äußeren Dachanschlüssen einhalten. Die Dachanschlüsse sind räumlich zusammenzufassen und müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu den äußeren Dachanschlüssen einhalten.

16. Staffelfassaden

16.1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ist das Geschoss oberhalb des zweiten Vollgeschosses als Staffelfassade auszuführen, wobei mindestens eine Außenwand an der Längsseite mindestens 3 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt sein muss.

16.2. Im allgemeinen Wohngebiet WA 6 ist im Abschnitt i oberhalb des dritten Vollgeschosses jeweils nur ein Staffelfassaden zulässig, dessen nördliche Außenwand mindestens 4,0 m, bei Gebäuden bis bis zu 9,0 m um mindestens 3,0 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt sein muss.

17. Bockhöhen

17.1. In den allgemeinen Wohngebieten muss die Oberkante des Erdgeschosses (Bockhöhe) nicht mehr als 1,50 m über der Geländeoberfläche liegen. Die Bockhöhen sind einheitlich zu gestalten. Die Bockhöhen sind einheitlich zu gestalten. Die Bockhöhen sind einheitlich zu gestalten.

18. Anzahl von Pkw- und Fahrräderstellplätzen

18.1. Der Stellplatznachweis für Pkw erfolgt gemäß folgender Vorgabe:

Anzahl Stellplätze pro Wohnheim

18.2. Der Stellplatznachweis für Fahrräder erfolgt gemäß folgender Vorgabe:

18.3. Fahrräderstellplätze

18.4. Fahrräderstellplätze

18.5. Fahrräderstellplätze

18.6. Fahrräderstellplätze

18.7. Fahrräderstellplätze

18.8. Fahrräderstellplätze

18.9. Fahrräderstellplätze

18.10. Fahrräderstellplätze

18.11. Fahrräderstellplätze

18.12. Fahrräderstellplätze

18.13. Fahrräderstellplätze

18.14. Fahrräderstellplätze

18.15. Fahrräderstellplätze

18.16. Fahrräderstellplätze

18.17. Fahrräderstellplätze

18.18. Fahrräderstellplätze

18.19. Fahrräderstellplätze

18.20. Fahrräderstellplätze

18.21. Fahrräderstellplätze

18.22. Fahrräderstellplätze

18.23. Fahrräderstellplätze

18.24. Fahrräderstellplätze

18.25. Fahrräderstellplätze

18.26. Fahrräderstellplätze

18.27. Fahrräderstellplätze

18.28. Fahrräderstellplätze

18.29. Fahrräderstellplätze

18.30. Fahrräderstellplätze

18.31. Fahrräderstellplätze

18.32. Fahrräderstellplätze

18.33. Fahrräderstellplätze

18.34. Fahrräderstellplätze

18.35. Fahrräderstellplätze

18.36. Fahrräderstellplätze

18.37. Fahrräderstellplätze

18.38. Fahrräderstellplätze

18.39. Fahrräderstellplätze

18.40. Fahrräderstellplätze

18.41. Fahrräderstellplätze

18.42. Fahrräderstellplätze

18.43. Fahrräderstellplätze

18.44. Fahrräderstellplätze

18.45. Fahrräderstellplätze

18.46. Fahrräderstellplätze

18.47. Fahrräderstellplätze

18.48. Fahrräderstellplätze

18.49. Fahrräderstellplätze

18.50. Fahrräderstellplätze

18.51. Fahrräderstellplätze

18.52. Fahrräderstellplätze

18.53. Fahrräderstellplätze

18.54. Fahrräderstellplätze

18.55. Fahrräderstellplätze

18.56. Fahrräderstellplätze

18.57. Fahrräderstellplätze

18.58. Fahrräderstellplätze

18.59. Fahrräderstellplätze

18.60. Fahrräderstellplätze

18.61. Fahrräderstellplätze

18.62. Fahrräderstellplätze

18.63. Fahrräderstellplätze

18.64. Fahrräderstellplätze

18.65. Fahrräderstellplätze

18.66. Fahrräderstellplätze

18.67. Fahrräderstellplätze

18.68. Fahrräderstellplätze

18.69. Fahrräderstellplätze

18.70. Fahrräderstellplätze

18.71. Fahrräderstellplätze

18.72. Fahrräderstellplätze

18.73. Fahrräderstellplätze

18.74. Fahrräderstellplätze

18.75. Fahrräderstellplätze

18.76. Fahrräderstellplätze

18.77. Fahrräderstellplätze

18.78. Fahrräderstellplätze

18.79. Fahrräderstellplätze

18.80. Fahrräderstellplätze

18.81. Fahrräderstellplätze

18.82. Fahrräderstellplätze

18.83. Fahrräderstellplätze

18.84. Fahrräderstellplätze

18.85. Fahrräderstellplätze

18.86. Fahrräderstellplätze

18.87. Fahrräderstellplätze

18.88. Fahrräderstellplätze

18.89. Fahrräderstellplätze

18.90. Fahrräderstellplätze

18.91. Fahrräderstellplätze

18.92. Fahrräderstellplätze

18.93. Fahrräderstellplätze

18.94. Fahrräderstellplätze

18.95. Fahrräderstellplätze

18.96. Fahrräderstellplätze

18.97. Fahrräderstellplätze

18.98. Fahrräderstellplätze

18.99. Fahrräderstellplätze

18.100. Fahrräderstellplätze

19. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bebauer Grundstücke

19.1. In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 und WA 3 dürfen die Flächen zwischen straßenbegleitender Bepflanzung und Straßengrenze (Vorgarten) nur zu max. 50 % für die Anlage von Zäunen und von Ständern für Anfahrhilfen (z. B. für die Anlage von Ständern für Anfahrhilfen) genutzt werden. Die nicht verpflanzten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

19.2. Teilargenflächen außerhalb von Gebäuden müssen eine mindestens 40 cm hohe vegetationsfähige Überdeckung aufweisen und sind zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für Terrassen und Wege auf den Terrassen. Wege und Terrassen dürfen maximal 25 % der gesamten unterliegenden Fläche bedecken.

20. Einfriedungen

20.1. An den Grundstücksgrenzen, für die gemäß Festsetzung 11 eine Bindung zur Pflanzung von Hecken festgesetzt ist, sind zusätzliche bauliche Einfriedungen nur in Form von durchsichtigen Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,2 m an der Grenze der Fläche für Vor- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Pflanzung“ von maximal 1,4 m zulässig. Die baulichen Einfriedungen sind zum Grundstück hin zu orientieren, die Hecke nach außen.

21. Werbeanlagen

21.1. Werbeanlagen sind nur an der Straße der Leitung und nur an den straßenseitigen Außenwänden zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Größe der Werbeanlagen darf jeweils 10 m² nicht überschreiten.

21.2. Bewegliche und blühende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

III. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

Ersatz der Bauvorschriften

Im Geltungsbereich dieses Bepflanzungsplanes treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen der folgenden Bauvorschriften außer Kraft:

- 09.07.00 – Bornkamp, Teilbereich II (Wohngebiet).
- 09.11.00 – B 207 neu II, Teilbereich I und II.
- 09.12.00 – Kleingartenanlage Vorstadt Straße – Teilbereich I.

IV. HINWEISE

A. Einsichtnahme in die DIN 4109

Die DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1“ und die DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2“ (jeweils Ausgabe Januar 1981), auf die in den bautechnischen Festsetzungen unter Pkt. 10 Bezug genommen wird, liegen zusammen mit diesem Bepflanzungsplan in den Räumen, in denen in den Bepflanzungsplan Einsicht genommen werden kann, zur Einsicht bereit.

B. Wenn bei der Durchführung der Maßnahme Boden vorgelagert wird, der durch seine Beschaffenheit (z. B. Fremdbodenmaterial, Überverwehnungen, Verflürungen, aufgelagerte) eine schädliche Bodenveränderung oder einen Abfallzustand verursachen lässt, ist der Bereich Umwelt-, Natur und Verbraucherschutz, unter Verbraucherschutz, umgehend zu informieren (Böschungs- und Abfallzustand). Es ist eine altlastenfreie Sachverhalte sowie ein altlastenfreier Zustand (weniger als 40 dB(A) nachts) vorliegen zu lassen. Die Sachverhalte sind zu verifizieren. Der unteren Abfallzustandsgrenze, Konfidorale Abs. 2.6, Lübeck ist unverzüglich der gepaltete Entschärfung darzulegen. Die tatsächlich vorgenommene Verwertung bzw. Entsorgung dieses Erdmaterials ist durch Vorlage von Begleitschein oder Übernahmesecheinungen nachzuweisen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgrund der in der Baubearbeitung gezeichneten Zeichnungen sind Teil der Baubearbeitung vom 1. November 2017 (Nr. 10, 10/18) in Verbindung mit der Verordnung über die Ausführung von Bauplanen und die Bestellung des Planstellenplanungsamtes (PlanVoll 18. Dezember 1999) (BauVoll 18. Dezember 1999, S. 10, 10/18) und der Verordnung über die Ausführung von Bauplanen und die Bestellung des Planstellenplanungsamtes (PlanVoll 18. Dezember 1999) (BauVoll 18. Dezember 1999, S. 10, 10/18).

2. Die Baubearbeitung der Baubearbeitung ist Teil der Baubearbeitung vom 1. November 2017 (Nr. 10, 10/18) in Verbindung mit der Verordnung über die Ausführung von Bauplanen und die Bestellung des Planstellenplanungsamtes (PlanVoll 18. Dezember 1999) (BauVoll 18. Dezember 1999, S. 10, 10/18) und der Verordnung über die Ausführung von Bauplanen und die Bestellung des Planstellenplanungsamtes (PlanVoll 18. Dezember 1999) (BauVoll 18. Dezember 1999, S. 10, 10/18).

3. Die Baubearbeitung der Baubearbeitung ist Teil der Baubearbeitung vom 1. November 2017 (Nr. 10, 10/18) in Verbindung mit der Verordnung über die Ausführung von Bauplanen und die Bestellung des Planstellenplanungsamtes (PlanVoll 18. Dezember 1999) (BauVoll 18. Dezember 1999, S. 10, 10/18) und der Verordnung über die Ausführung von Bauplanen und die Bestellung des Planstellenplanungsamtes (PlanVoll 18. Dezember 1999) (BauVoll 18. Dezember 1999, S. 10, 10/18).

4. Die Baubearbeitung der Baubearbeitung ist Teil der Baubearbeitung vom 1. November 2017 (Nr. 10, 10/18) in Verbindung mit der Verordnung über die Ausführung von Bauplanen und die Bestellung des Planstellenplanungsamtes (PlanVoll 18. Dezember 1999) (BauVoll 18. Dezember 1999, S. 10, 10/18) und der Verordnung über die Ausführung von Bauplanen und die Bestellung des Planstellenplanungsamtes (PlanVoll 18. Dezember 1999) (BauVoll 18. Dezember 1999, S. 10, 10/18).

5. Die Baubearbeitung der Baubearbeitung ist Teil der Baubearbeitung vom 1. November 2017 (Nr. 10, 10/18) in Verbindung mit der Verordnung über die Ausführung von Bauplanen und die Bestellung des Planstellenplanungsamtes (PlanVoll 18. Dezember 1999) (BauVoll 18. Dezember 1999, S. 10, 10/18) und der Verordnung über die Ausführung von Bauplanen und die Bestellung des Planstellenplanungsamtes (PlanVoll 18. Dezember 1999) (BauVoll 18. Dezember 1999, S. 10, 10/18).

6. Die Baubearbeitung der Baubearbeitung ist Teil der Baubearbeitung vom 1. November 2017 (Nr. 10, 10/18) in Verbindung mit der Verordnung über die Ausführung von Bauplanen und die Bestellung des Planstellenplanungsamtes (PlanVoll 18. Dezember 1999) (BauVoll 18. Dezember 1999, S. 10, 10/18) und der Verordnung über die Ausführung von Bauplanen und die Bestellung des Planstellenplanungsamtes (PlanVoll 18. Dezember 1999) (BauVoll 18. Dezember 1999, S. 10, 10/18).

7. Die Baubearbeitung der Baubearbeitung ist Teil der Baubearbeitung vom 1. November 2017 (Nr. 10, 10/18) in Verbindung mit der Verordnung über die Ausführung von Bauplanen und die Bestellung des Planstellenplanungsamtes (PlanVoll 18. Dezember 1999) (BauVoll 18. Dezember 1999, S. 10, 10/18) und der Verordnung über die Ausführung von Bauplanen und die Bestellung des Planstellenplanungsamtes (PlanVoll 18. Dezember 1999) (BauVoll 18. Dezember 1999, S. 10, 10/18).

8. Die Baubearbeitung der Baubearbeitung ist Teil der Baubearbeitung vom 1. November 2017 (Nr. 10, 10/18) in Verbindung mit der Verordnung über die Ausführung von Bauplanen und die Bestellung des Planstellenplanungsamtes (PlanVoll 18. Dezember 1999) (BauVoll 18. Dezember 1999, S. 10, 10/18) und der Verordnung über die Ausführung von Bauplanen und die Bestellung des Planstellenplanungsamtes (PlanVoll 18. Dezember 1999) (BauVoll 18. Dezember 1999, S. 10, 10/18).

9. Die Baubearbeitung der Baubearbeitung ist Teil der Baubearbeitung vom 1. November 2017 (Nr. 10, 10/18) in Verbindung mit der Verordnung über die Ausführung von Bauplanen und die Bestellung des Planstellenplanungsamtes (PlanVoll 18. Dezember 1999) (BauVoll 18. Dezember 1999, S. 10, 10/18) und der Verordnung über die Ausführung von Bauplanen und die Bestellung des Planstellenplanungsamtes (PlanVoll 18. Dezember 1999) (BauVoll 18. Dezember 1999, S. 10, 10/18).

10. Die Baubearbeitung der Baubearbeitung ist Teil der Baubearbeitung vom 1. November 2017 (Nr. 10, 10/18) in Verbindung mit der Verordnung über die Ausführung von Bauplanen und die Bestellung des Planstellenplanungsamtes (PlanVoll 18. Dezember 1999) (BauVoll 18. Dezember 1999, S. 10, 10/18) und der Verordnung über die Ausführung von Bauplanen und die Bestellung des Planstellenplanungsamtes (PlanVoll 18. Dezember 1999) (BauVoll 18. Dezember 1999, S. 10, 10/18).

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

BEBAUUNGSPLAN 09.13.00

Bornkamp / Schärenweg

Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauBü V. der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauBü V.

Stand: 02.07.2025

Hansestadt LÜBECK

Bereich 5.610 Stadtplanung und Bauordnung

09.13.00 - PLANZEICHNUNG

NUTZUNGSSCHABLONEN

WA 1 II D GRZ 0,4 FD max. 10° OK max. 10,50m	WA 2 II H o FD max. 10° OK max. 10,50 m	WA 3 II H o FD max. 10° OK max. 10,50m
WA 4 IV a GRZ 0,4 FD max. 10° OK 9,00m - OK 13,50m	WA 5 IV g GR 540 m² FD max. 10° OK 9,00m - OK 13,50m	WA 6 III GR 1.200 m² GF 4.100 m² FD max. 10° WA 6a OK 10,50 m WA 6b OK 13,50 m

Befristete Zulässigkeit
Gemeinschaftsunterkunft
I GR 1.800 m²



NEBENZEICHNUNG 1

Befristete Zulässigkeit
Gemeinschaftsunterkunft +
Erschließung und Grünflächen



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausweisung der Bauflächen und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017, BGBl. I S. 1057.

I. FESTSETZUNGEN

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§19 Abs. 1 BauNVO)

GR = 2.200 m² Grundfläche, als Höchstmaß (§19 Abs. 2 BauNVO)

GF = 4.000 m² Geschossfläche, als Höchstmaß (§20 Abs. 3 BauNVO)

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

II - III Zahl der Vollgeschosse, als Mindestmaß und Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

OK = 13,50 m Gebäuhöhe - Oberkante Gebäude - in Meter über Höhenbezugspunkt / Erschließungsfläche als Höchstmaß (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) als Mindestmaß und als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

△ nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

△ nur Hausgruppen / Reihenhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

g geschlossenen Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Gemeinschaftsunterkunft (z.B. für Geflüchtete und Asylbegehrende)
siehe hierzu text: Festsetzung Nr. 3

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

Strassenverkehrsflächen, öffentlich

Strassenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, öffentlich

G+R Geh- und Radweg

BG Straßenbegleitgrün / Straßenverkehrsgrün

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Pumpstation

Elektrizität

Überlagernde Festsetzung: Straßenbegleitgrün und Anlage zur Niederschlagsrückhaltung bzw. -versickerung

Überlagernde Festsetzung: Private Grünfläche und Anlage zur Niederschlagsrückhaltung bzw. -versickerung

Überlagernde Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet und Anlage zur Niederschlagsrückhaltung bzw. -versickerung

Notwasserweg (Freihaltezone für Wasserabfluss bei Starkregen - Rinne)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Leitung unterirdisch (Wassertransportleitung, Abwasserleitung)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche, Grün- und Wegeverbund

Spiel und Freizeit

Private Grünfläche

Private Dauerkiegrärten

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bereich für Lärmschutzvorkehrungen an Gebäuden

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten i.S. des Naturschutzes, hier Landschaftsschutzgebiet (§ 28 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG)

Bahnanlagen (planfestgestellt)

Gesetzlich geschütztes Biotop, hier Knick (§ 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG)

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Ne / St / Si Zweckbestimmung: Ne = Nebenanlagen

Si = Stellplätze

St + Si = Stellplätze und Regenwasser-Versickerungsflächen

Gemeinschaftsgrünfläche

Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten (G-F-L) für die anliegenden Grundstücke und einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Gehrecht für die Allgemeinheit (G-Alg) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh- u. Radweg mit Fahrrecht zur Stellplatzanlage

Leitungsrecht zugunsten Versorgungsträger

Leitungsrecht zugunsten Entsorgungsträger

Umgrenzung von Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

hier: Schutzstreifen (8,00 m) für Wassertransportleitung

Abgrenzung Nebenzeichnung

Abgrenzung befristete Zulässigkeit

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

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Öffent. Parkplätze innerhalb der off. Verkehrsflächen (Konkretisierung im Rahmen der Ausbauplanung)

Sichtdreiecke

Höhenbezugspunkt - Vorhandenen Geländehöhe in Metern ü. Normalhöhennull (NN)

Grundstücksgrenze in Aussicht genommen (Vorschlag)

Bemassung - Angaben in Meter

Nummerierung Baufelder in den Allgemeinen Wohngebieten

Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne

PLANGRUNDLAGE

Flurstücksgrenzen (vorhanden)

künftig entfallende Flurstücksgrenze

vorhandene Bebauung

Flurgrenzen

Flurstücksnummern

Böschungen

Baumstandorte, Bestand

Anlage 6

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

BEBAUUNGSPLAN 09.13.00

Bornkamp / Schärenweg

Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Stand: 02.07.2025

Hansestadt LÜBECK

Bereich 5.610 Stadtplanung und Bauordnung



Bebauungsplan 09.13.00
- Bornkamp / Schärenweg -
Teil B - Text

Fassung zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Stand: 02.07.2025

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

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

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit sind auch Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.

2 Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 6 ist eine Wohnnutzung erst dann zulässig, wenn in den Wohngebieten WA 4 und WA 5 eine durchgängige mindestens 9 m hohe Bebauung mit Abständen von max. 12 m zwischen den Gebäuden als Lärmschutzbebauung errichtet worden ist.
- 2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist eine Wohnnutzung erst dann zulässig, wenn die befristete Zulässigkeit für die Gemeinschaftsunterkunft bis maximal einschließlich 31.12.2038 beendet ist.

3 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 3.1 Auf der in der Nebenzeichnung festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf ist befristet bis einschließlich 31.12.2038 eine Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende zulässig einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätzen.

4 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, §§ 16 bis 22 BauNVO)

- 4.1 Soweit eine Grundflächenzahl oder eine zulässige Grundfläche nicht festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.
- 4.2 In den allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Terrassen und Balkonen um bis zu 30 % überschritten werden.
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die zulässige Grundfläche insgesamt durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen jeweils um bis zu 70 % sowie in den Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 2 und WA 3 jeweils um bis zu 80 % überschritten werden.
- 4.3 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 4 und WA 5 sind Kellergeschosse nur mit einem Abstand von 2 m zur östlichen Baugrenze zulässig. Als Kellergeschosse gelten alle Geschosse deren Fußbodenoberkante mehr als 25 cm unterhalb der Geländeoberfläche liegt.

- 4.4 Bei der Bestimmung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.
- 4.5 Für die allgemeinen Wohngebiete sind Gebäudehöhen als Oberkanten (oberer Bezugspunkt) festgesetzt. Die Oberkante entspricht dem höchsten Punkt eines Gebäudes. Die Gebäudehöhen beziehen sich auf die in der Planzeichnung dargestellten Höhenbezugspunkte (unterer Bezugspunkt). Es ergeben sich für die allgemeinen Wohngebiete die folgenden Höhenbezugspunkte:
- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| WA 1: 17,0 m über NHN | WA 4: 15,0 m über NHN |
| WA 2: 16,5 m über NHN | WA 5: 15,0 m über NHN |
| WA 3: 15,5 m über NHN | WA 6: 15,0 m über NHN |
- 4.6 Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Aufzugräume um bis zu 2,0 m sowie durch Solaranlagen und sonstige technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen um höchstens 1,0 m überschritten werden.
- Die festgesetzten Gebäudehöhen können ausnahmsweise um bis zu 1,0 m überschritten werden, wenn die tatsächliche Geländehöhe von dem zugehörigen Höhenbezugspunkt abweicht.

5 Bauweise, überbaubare Grundflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 5.1 Für das allgemeine Wohngebiet WA 4 gilt folgende abweichende Bauweise „a“: Die Länge der Gebäude darf 70 m (gemessen parallel zur straßenseitigen Baugrenze) nicht überschreiten. Die seitlichen Abstände der Gebäude dürfen max. 12 m betragen.
- 5.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind nur Reihenhausscheiben mit einer Breite von jeweils mindestens 5,5 m zulässig.
- 5.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 ist ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone um bis zu 2,0 m auf bis zur Hälfte der jeweiligen Außenwandlänge zulässig. Im Teilgebiet WA 6 ist dies nur jeweils an der östlichen und südlichen Baugrenze zulässig.
- 5.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 ist ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen um bis zu 2,0 m zulässig.

6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 6.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind je Doppelhaushälfte höchstens zwei Wohnungen und in den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 2 und WA 3 ist je Reihenhausscheibe höchstens eine Wohnung zulässig.

7 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

- 7.1 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 1 und WA 4 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Höhe von über 1,2 m auf den straßenseitigen Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5,0 m (gemessen ab Straßenbegrenzungslinie) unzulässig. Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 6 gilt dies in einer Tiefe von 3,0 m. Ausgenommen sind Standplätze für Abfallbehälter und Fahrradstellplätze (auch mit Überdachungen).
- 7.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

- 7.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind Stellplätze zwischen der Baugrenze und der zum Baugrundstück gehörenden verkehrlichen Erschließung (Verkehrsfläche oder Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) anzuordnen. Garagen und Carports sind nur unterirdisch zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in den für Nebenanlagen gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 7.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 5 und WA 6 sind Stellplätze nur in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.
- 7.5 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO müssen einen seitlichen Abstand von mind. 0,5 m zu öffentlichen Flächen (öffentliche Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen) einhalten.
- 7.6 Die private Grünfläche zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist eine Gemeinschaftsanlage im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB. Sie ist den Grundstücken der allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers zugeordnet.

8 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB)

- 8.1 Die in der Planzeichnung als Notwasserweg festgesetzte Fläche ist dauerhaft herzurichten und soweit von Bebauung und Bewuchs freizuhalten, dass der Abfluss des Regenwassers nach Starkregen gewährleistet ist.

9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Schutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 & 21 BauGB)

- 9.1 Die als GFL-1 bezeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, der gemeinschaftlichen Nutzung durch die Anlieger und als Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten.
- 9.2 Die als GFL-2 bezeichnete Fläche - Trasse der Wassertransportleitung - ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Betrieb der Wassertransportleitung zuständigen Versorgungsträgers zu belasten.
- 9.3 Die als GFL-3 bezeichnete Fläche - Abwasserdruckrohr - ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Betrieb des Abwasserdruckrohres zuständigen Entsorgungsträgers zu belasten.
- 9.4 Innerhalb des für GFL-2 und GFL-3 festgesetzten Schutzstreifens sind bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen sowie tiefwurzelnde Bepflanzungen unzulässig. Eine Überbauung mit Überfahrten oder Stellplätzen ist nur mit einer Regelüberdeckung der Bestandsleitung von min. 1,2 m zulässig.
- 9.5 Die als GFL-4 bezeichnete Fläche ist über den gesamten Verlauf mit einem Geh- und Fahrrecht für den Radverkehr zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten des für den Betrieb des Abwasserdruckrohres zuständigen Entsorgungsträgers zu belasten. Zudem ist die als GFL-4 bezeichnete Fläche mit einem Fahrrecht für Kfz von der Planstr. A bis zur Stellplatzanlage zu belasten.

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

- 10.1 An den in der Nebenzeichnung 2 gekennzeichneten Bereich II sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe Januar 2018 (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnküchen bzw. Büro- und Unterrichtsräume) nur zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien, Wintergärten, Prallscheiben oder Laubengänge vorgesehen werden, die

ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel von weniger als 40 dB(A) nachts vorliegen. Sofern nachgewiesen wird, dass Beurteilungspegel von 40 dB(A) nachts durch Gewerbelärm eingehalten sind (z. B. in den unteren Stockwerken oder aufgrund vorgelagerter Gebäude), kann auf diese Festsetzung verzichtet werden.

- 10.2 Im gesamten Plangebiet sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in der Nebenzeichnung 3 bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5 bzw. zum Zeitpunkt des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahrens gültigen Fassung auszubilden.
- 10.3 Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ Ausgabe Januar 2018 bzw. zum Zeitpunkt des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahrens gültigen Fassung vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.
- 10.4 Von den in der Nebenzeichnung 3 dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in der Nebenzeichnung 3 dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.
- 10.5 Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der ALN Akustik Labor Nord GmbH vom 20.12.2024 (Gutachten 2590-01).
- 10.6 Innerhalb des in der Nebenzeichnung 2 gekennzeichneten Bereich III ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch technische Be- und Entlüftungssysteme/lüftungstechnische Maßnahmen sichergestellt.
- 10.7 Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten werden.
- 10.8 In dem in der Nebenzeichnung 2 gekennzeichneten Bereich I mit Beurteilungspegel von $L_r > 59$ dB(A) dürfen Außenwohnbereiche nur zugelassen werden, wenn diese durch bauliche Maßnahmen (z. B. vorgelagerte Loggien, unbeheizte Wintergärten oder Laubengänge) geschützt werden oder ein weiterer Freibereich der Wohnung zu einer lärmabgewandten Seite orientiert ist, in dem 59 dB(A) tags eingehalten sind.
- 10.9 Von der oben genannten Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung in dem geplanten Außenwohnbereich der Beurteilungspegel von $L_r \leq 59$ dB(A) eingehalten ist.

11 Gestaltung von Grünflächen, Pflanz- und Erhaltungsbindungen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a und Nr. 25b BauGB)**

- 11.1 Innerhalb der privaten Grünfläche zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind Retentions- und Versickerungsmulden naturnah anzulegen. Die umliegenden offenen Flächen sind als magere Wiesenflächen herzustellen und extensiv zu pflegen. In den Randbereichen zu den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 2 und WA 3 sind mindestens 5 Strauchgruppen von mindestens 8 m² aus standortgerechten Laubgehölzen (siehe Pflanzliste unter VI. G) zu pflanzen. In den höher gelegenen Bereichen entlang des Weges und zu den Verkehrsflächen im Norden und Süden sind mindestens 8 hochstämmige Obstgehölze (siehe Pflanzliste unter VI. G) zu pflanzen.
- 11.2 Folgende Grundstücksgrenzen sind mit 0,8 m bis 1,5 m hohen Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen (siehe Pflanzliste unter VI. G) einzugrünen. Der Pflanzenmittelpunkt der Hecken muss jeweils einen Mindestabstand von 75 cm zur Grundstücksgrenze aufweisen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Von der Pflanzbindung ausgenommen sind private Grundstückszufahrten und -zugänge zu öffentlichen Verkehrsflächen, Flächen für Nebenanlagen sowie Zugänge zu öffentlichen Grünflächen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 die westliche Grundstücksgrenze zur Bestandsbebauung und die äußeren Grenzen, die im Norden an die festgesetzte öffentliche Grünfläche und im Osten und Süden an Verkehrsflächen und Straßenbegleitgrün angrenzen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 die äußeren Grenzen, die an die festgesetzte private Grünfläche und an Verkehrsflächen angrenzen. Je Reihenhauszeile sind einheitliche Straucharten zu verwenden.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 5 und WA 6 die äußeren Grenzen zur Planstraße A und zu den angrenzenden öffentlichen Wegen.

Das Grundstück für die Pumpstation mit einer mindestens 1,2 m hohen Hecke an den äußeren Grenzen zur Planstraße A, zum Teilgebiet WA 5 und zum angrenzenden privaten Stellplatz.

Die Netztrafostation ist mindestens 1,0 m von der westlichen Grundstücksgrenze abgerückt zu errichten. Das Grundstück der Netztrafostation ist an der Grenze zur vorhandenen Bebauung, bzw. zu den vorhandenen Stellplätzen im Westen und zum Gehweg im Süden mit einer mindestens 1,5 m hohen Hecke zu begrünen. Der Zugang zur Station ist davon ausgenommen.

- 11.3 Private oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind an den Außenkanten mit mindestens 1,0 m hohen Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen (siehe Pflanzliste unter VI. G) einzugrünen.
- 11.4 Alle Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 6 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum (siehe Pflanzliste unter VI. G) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 12,0 m² großen Baumscheibe und mit mindestens 18 m³ Wurzelraum in einem gleichmäßigen Baumraster auf der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen.
- 11.5 Sofern Abfallbehälter nicht in Gebäuden oder Nebenanlagen integriert werden, sind ihre Standflächen an den Außenkanten mit mindestens 1,0 m hohen Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen (siehe Pflanzliste unter VI. G) oder durch berankte Einfassungen einzugrünen.

- 11.6 Die innerhalb des Wohngebietes WA 4 parallel zur Bahnlinie und östlich des Spielplatzes vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist artgleicher Ersatz zu pflanzen.
- 11.7 Auf der Fläche des Anpflanzgebots auf der öffentlichen Grünfläche „Spiel und Freizeit“ ist ein 8 m breiter, gestuft aufgebauter Gehölzstreifen mit standortgerechten Laubbäumen anzupflanzen. Es sind mindestens 6 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe (siehe Pflanzliste unter VI. G) zu integrieren. Es sind Gehölze zu wählen, die nicht in der Giftpflanzenliste vom GUV (GUV-SI 8018) stehen. Innerhalb des Schutzstreifens für die Wassertransportleitung sind nur flachwurzelnende Gehölze zu verwenden. Zwischen der östlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Großer Belt und der Entwässerungsmulde ist eine 3 m breite freiwachsende Hecke aus standortgerechten Sträuchern und Bäumen (siehe Pflanzliste unter VI. G) zu pflanzen. Östlich der Grünfläche sind Gehölze zu wählen, die nicht in der Giftpflanzenliste vom Gemeinde-Unfallversicherungsverband (GUV-SI 8018) stehen.
- 11.8 Gehölze und Sträucher sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass deren Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe soweit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird.
- 11.9 Auf den festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Gehölze und Knicks dauerhaft zu erhalten. Die Knicks sind entsprechend der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (2017) zu pflegen. Bei Abgang ist artgleicher Ersatz zu pflanzen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 12.1 Die Dachflächen der Hauptgebäude sind zu mind. 80 % mit einer Substrathöhe von mind. 15 cm dauerhaft extensiv zu begrünen. Bei der Ausbildung von Staffelgeschossen ist nur die Dachfläche des Staffelgeschosses zu begrünen.
Dachflächen von Nebengebäuden sind zu mind. 90 % mit einer Substrathöhe von mind. 6 cm dauerhaft extensiv zu begrünen.
- 12.2 Private Wegeflächen, auch die Zufahrten der Reihenhäuser innerhalb der Wohngebiete mit der Bezeichnung WA 2 und WA 3, sowie Stellplätze und ihre Zufahrten etc. sind mit Sickersteinen, mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,25 oder einem in den Rückhalteigenschaften ähnlichem Material herzustellen. Gleiches gilt für Zufahrten zu Tiefgaragen mit Ausnahme der Rampen.
- 12.3 Öffentliche Fußgängerwege sind mit Pflaster mit offener Fuge (Abflussbeiwert von höchstens 0,5) herzustellen.
- 12.4 Die Wege innerhalb der privaten Grünfläche zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind in wassergebundener Bauweise auszuführen.
- 12.5 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 1, WA 4 und WA 5 ist das auf Dachflächen, Terrassen-, Stellplatz- und Wegeflächen sowie auf untergeordneten Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern. Das anfallende Niederschlagswasser der allgemeinen Wohngebiete mit der Bezeichnung WA 2 und WA 3 ist auf der privaten Grünfläche zwischen den beiden Teilgebieten zurückzuhalten und zu versickern.

Das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in den straßenbegleitenden Mulden zurückzuhalten und zu versickern. Die Mulden sind so anzulegen, dass ein Befahren nicht möglich ist. Soweit die Mulden nicht mit Rigolen kombiniert sind, sind sie mit Straßenbäumen zu bepflanzen.

- 12.6 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens insgesamt 22 mittel- bis großkronige standortgerechte Laubbäume (siehe Pflanzliste unter VI. G) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe neu zu pflanzen.

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

- 13.1 Zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft werden die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen dem Wohngebiet sowie den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen insgesamt zugeordnet:
- a) Als Ausgleich für 3.270 m² Gehölzflächen sind auf der gleichen Flächengröße innerhalb des Ökokontos „Grinau“ Wald zu entwickeln.
 - b) Weiterhin sind 18 Bäume auf dem Flurstück 72/10 der Flur 6 in der Gemarkung St. Jürgen zu pflanzen. Es sind „Schwedische Mehlsbeeren“, *Sorbus intermedia* gemäß des Papieres „Ausgleichs- und Ersatzbäume in der Bebauungsplanung“ auszuwählen und zu pflanzen.

II BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 84 ABS. 3 LBO)

14 Fassadenmaterialien

- 14.1 Für die Doppelhäuser innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 sowie für die Reihenhäuserzeilen in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind jeweils einheitliche Materialien und Farben zur Fassadengestaltung zu verwenden.
- 14.2 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA-5 und WA-6 sind für die Fassadengestaltung gedeckte Farben zu verwenden. Eine hervorstechende, leuchtende oder kontrastreiche Farbgebung ist unzulässig.

15 Dächer

- 15.1 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10 Grad auszuführen und gemäß Festsetzung 12.1 zu begrünen.
- 15.2 Technische Aufbauten außer Solaranlagen sind räumlich zusammenzufassen und müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m zu den äußeren Dachabschlüssen aufweisen. Solaranlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu den äußeren Dachabschlüssen einhalten.

16 Staffelgeschosse

- 16.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ist das Geschoss oberhalb des zweiten Vollgeschosses als Staffelgeschoss auszubilden, wobei mindestens eine Außenwand an der Längsseite um mindestens 3 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt sein muss.

- 16.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 6 ist im Abschnitt b oberhalb des dritten Vollgeschosses jeweils nur ein Staffelgeschoss zulässig, dessen nördliche Außenwand um mindestens 4,0 m, bei Gebäudetiefen von bis zu 9,0 m um mindestens 3,0 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt ist.

17 Sockelhöhe

- 17.1 In den allgemeinen Wohngebieten muss die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) mind. 15 cm und darf max. 30 cm über der dem Bauvorhaben zugeordneten privaten oder öffentlichen Erschließungsfläche liegen. Bezugspunkt ist die Oberkante (Endausbauhöhe) der Mitte der Erschließungsfläche in der Grundstücksmitte.

18 Anzahl von Pkw- und Fahrräderabstellplätzen

- 18.1 Der Stellplatznachweis für **Pkw** erfolgt gemäß folgender Vorgabe:

Gebäude **Anzahl Stellplätze pro Wohneinheit**

Einfamilienhäuser

Doppelhaus /Reihenhaus 1 St

Mehrfamilienhäuser

Freier Wohnungsmarkt 0,8 St

Sozialer Wohnungsbau 0,6 St

Studierendenwohnen 0,17 St

(1 Stellplatz je 6 Studierendenappartements)

Bei Mehrfamilienhäusern sind mindestens 20% der notwendigen Stellplätze für Besucher:innen zugänglich herzustellen.

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

- 18.2 Der Stellplatznachweis für **Fahrräder** erfolgt gemäß folgender Vorgabe:

Gebäude **Anzahl Stellplätze**

Einfamilienhäuser

Doppelhaus /Reihenhaus kein Nachweis erforderlich

Mehrfamilienhäuser

1-2 Zimmer je WE 1 FSt

3-4 Zimmer je WE 2 FSt

ab 5 Zimmer je WE 3 FSt

Studierendenwohnen 1 FSt je Bewohner:in zzgl. 0,2 für Besucher:innen

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

- 18.3 Fahrradabstellplätze für Bewohner:innen und Mitarbeiter:innen sind an verschließbaren und komfortabel erreichbaren Orten herzustellen, ebenerdig, über einen Aufzug, über eine Rampe oder über eine ausreichend breite Treppe mit angemessener Steigung und Schieberinne erreichbar, mit ausreichender Beleuchtung über Bewegungsmelder und ohne

selbstschließende Türen (bzw. Verschließen nur mit zeitlicher Verzögerung). Fahrradabstellplätze für Besucher:innen sind frei zugänglich und in der Nähe der Hauseingänge vorzusehen.

Für das Studierendenwohnheim sind mindestens $\frac{1}{4}$ der Fahrradabstellplätze für die Bewohner:innen an einem verschließbaren Ort herzustellen. Die weiteren Stellplätze können draußen, jedoch überdacht erstellt werden. Es sind gut nutzbare Bügel in einem Abstand von mindestens 90 cm vorzusehen.

19 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

- 19.1 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 1, WA 4 und WA 6 dürfen die Flächen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie ("Vorgärten") nur zu max. 50 % für die Anlage von Zugängen und von Standplätzen für Abfallbehälter sowie im WA 1 auch für Stellplätze, in Anspruch genommen werden. Die nicht versiegelten Teilflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 19.2 Tiefgaragen(teile) außerhalb von Gebäuden müssen eine mindestens 40 cm hohe vegetationsfähige Überdeckung aufweisen und sind zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für Terrassen und Wege auf den Tiefgaragen. Wege und Terrassen dürfen maximal 25 % der gesamten entsprechenden Fläche bedecken.

20 Einfriedungen

- 20.1 An den Grundstücksgrenzen, für die gemäß Festsetzung 11.2 eine Bindung zur Pflanzung von Hecken festgesetzt ist, sind zusätzliche bauliche Einfriedungen nur in Form von durchsehbaren Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,2 m an der Grenze der Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Pumpstation“ von maximal 1,4 m zulässig. Die baulichen Einfriedungen sind zum Grundstück hin zu orientieren, die Hecke nach außen.

21 Werbeanlagen

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

III. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

Ersatz der Bebauungspläne

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen der folgenden Bebauungspläne außer Kraft:

- 09.07.00 – Bornkamp, Teilbereich II (Wohngebiet),
- 09.11.00 – B 207 neu II, Teilbereich I und
- 09.12.00– Kleingartenanlage Vorrader Straße -, Teilbereich I.

IV. HINWEISE

A Einsichtnahme in die DIN 4109

Die DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau, Teil 1" und die DIN 4109-2 "Schallschutz im

Hochbau, Teil 2" (jeweils Ausgabe Januar 2018), auf die in den textlichen Festsetzungen unter Pkt. 10 Bezug genommen wird, liegen zusammen mit diesem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann, zur Einsicht bereit.

- B Wenn bei der Durchführung der Maßnahme Boden vorgefunden wird, der durch seine Beschaffenheit (z. B. Fremdbestandteile, Ölverunreinigungen, Verfärbungen, auffälliger Geruch) eine schädliche Bodenveränderung oder einen Altlastenverdacht vermuten lässt, ist der Bereich Umwelt-, Natur und Verbraucherschutz, untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren (LBodSchG § 2) und es ist eine altlastenerfahrene Sachverständige bzw. ein altlastenerfahrener Sachverständiger für die weitere Begleitung der Baumaßnahme hinzuzuziehen. Der unteren Abfallentsorgungsbehörde, Kronsfordter Allee 2-6, Lübeck ist unverzüglich der geplante Entsorgungsweg darzulegen. Die tatsächlich vorgenommene Verwertung bzw. Entsorgung dieses Erdaushubes ist durch Vorlage von Begleit- oder Übernahmescheinen nachzuweisen.
- C Fallen Abfälle an, die nicht verwertet werden können, so sind diese als Abfälle zur Beseitigung andienungspflichtig an die Entsorgungsbetriebe Lübeck als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger abzugeben.
- D Die Dachflächen sind flächig mit einer artenreichen Mischung bestehend aus mindestens 10 bis 25 verschiedenen einheimischen Kräutern, einheimischen Gräsern (max. 50%) extensiv zu begrünen. Es ist ausschließlich autochthones (gebietsheimisches) Saatgut zu verwenden. Es sind Arten aus der Publikation: „Lübecker Naturdach“ zu verwenden.
- E Als Maßnahmen zum Artenschutz sind innerhalb und direkt südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf der vorhandenen Ausgleichsfläche folgende Maßnahmen durchzuführen:
- a) Zur Vermeidung des Tötungstatbestandes für Zauneidechsen muss vor Beginn der Bautätigkeiten in den Monaten April/Mai an der südlichen Böschung des Bornkamps bis hin zur Brücke über die Bahnlinie ein dauerhafter Schutzzaun gegen das Betreten der Fläche und gegen Hunde fachgerecht errichtet werden. Während der Bauphase muss hier zusätzlich temporär ein Reptilienzaun aufgebaut werden. (Der genaue Verlauf des Hundeschutzzaunes ist vor Ort mit der UNB abzustimmen.)
 - b) Als Kompensation für den Lebensraumverlust der Waldeidechse müssen die Grünflächen südlich der Straße Bornkamp und westlich der Bahnlinie eidechsegerecht durch die Einrichtung von Versteckstrukturen (Totholz, Steine) und das Offenhalten von Teilflächen (1 x jährliche Mahd auf mind. 60 % der Fläche) aufgewertet werden.
 - c) Vor Baubeginn und bis Ende September müssen die im Bereich der nördlichen Böschung am Bornkamp gefundenen Waldeidechsen gesammelt und in die schon vorbereiteten Ersatzhabitate (siehe b) umgesiedelt werden. Der Reptilienzaun (siehe a) verhindert ein Zurückwandern der Waldeidechsen und schützt die Tiere vor dem Überfahren.
 - d) Als Ausgleich für den Verlust eines Gehölzes werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans neue Gehölze als Fortpflanzungs- und Ruhestätten entwickelt (siehe 11.6 und 11.7).
- F Aus Gründen des Artenschutzes sind die Eingriffe in Gehölze (inkl. Entfernung der Büsche/Brombeerbestände) gemäß Vorgabe § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG („Kein

Rückschnitt von Gebüsch / Gehölz zwischen 01.03. und 30.09.“) zwischen 01.10. und 28/29.02. des Folgejahres durchzuführen.

- G Für die Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen gemäß den Festsetzungen 11.1 bis 11.7 sind standortgerechte Gehölze der nachfolgend aufgeführten Arten (oder vergleichbarer Arten) und Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume: Hochstamm, Stammumfang mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),
- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),
- Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*),
- Hain-Buche (*Carpinus betulus*),
- Walnuss (*Juglans regia*),
- Vogelkirsche (*Prunus avium*),
- Föhre (*Pinus sylvestris*),
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
- Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*),
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*, nicht für die Spielplatzgestaltung geeignet),
- Winter-Linde (*Tilia cordata*),
- Sommer Linde (*Tilia platyphyllos*),
- Purpur-Erle *Alnus spaethii*,
- Traubenkirsche *Prunus padus* ,Tiefurt

- Obstgehölze: Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm, gemessen in 1 m Höhe, alte Sorten z.B. Apfelbäume: Weißer Klarapfel, Juwel/Ruhm aus Kirchwerder, Seestermüher Zitronenapfel, Gravensteiner, Holsteiner Cox, Gelbe Schleswiger Renette, Finkenwerder Herbstprinz, Altländer Pfannkuchenapfel

Sträucher: mindestens 3 x verpflanzt (3 x v.), 125-150 cm, flächige Pflanzung, Abstand zwischen den Pflanzen von 1,50 m bis 2,00 m

- Kornelkirsche (*Cornus mas*),
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
- Hasel (*Corylus avellana*),
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*, nicht für die Spielplatzgestaltung geeignet),
- Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*),
- Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*, nicht für die Spielplatzgestaltung geeignet),
- Holunder (*Sambucus nigra*),
- Schlehe (*Prunus spinosa*),
- Hundsrose (*Rosa canina*),
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*, nicht für die Spielplatzgestaltung geeignet),
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*, nicht für die Spielplatzgestaltung geeignet).

Sträucher für die private Grünfläche in zum Teil staunassen Bereichen, flächige Pflanzung, Abstand zwischen den Pflanzen von 1,00 und 1,50 m

- Ohrweide (*Salix aurita*), 2 x v., 40-60 cm,
- Purpur-Weide (*Salix purpurea*), 2 x v., 60-100 cm,
- Korb-Weide (*Salix viminalis*), 2 x v., 100-150 cm.

Laubholzhecken (geschnitten) zur Grundstückseinfriedung sind aus der folgenden Liste

auszuwählen:

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Heckenpflanzen, 2 x v, 80-100 cm

Rotbuche (*Fagus silvatica*), Heckenpflanzen, 2 x v, 80-100 cm

Liguster (*Ligustrum vulgare*), Büsche, 2 x v, 60-100 cm

Pflanzdichte: mind. 2 Stck./lfdm bei 1-reihiger Pflanzung

Für die Anpflanzung von Straßenbäumen gemäß der Festsetzung 12.6 sind auch folgende standortgerechte und klimaangepasste Bäume der nachfolgend aufgeführten Arten (oder vergleichbarer Arten) und Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume: Hochstamm, Stammumfang mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe

- Purpur-Erle (*Alnus spaethii*)

- Traubenkirsche (*Prunus padus*, 'Tiefurt')

- H Es sind baubegleitende archäologische Untersuchungen vorzusehen. Bei entsprechender Befundlage können dadurch Zeitverzögerungen im Bauablauf eintreten. Der Bereich Archäologie und Denkmalpflege ist rechtzeitig – spätestens jedoch 4 Wochen vorher – über den Baubeginn zu informieren. Dies gilt auch für Baumaßnahmen zur Erschließung des Baugebiets (Ver- und Entsorgungsleitungen, Straßenbau etc.). Sollten dabei Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes erkannt werden, ist gemäß den Bestimmungen des Gesetzes zu verfahren. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass Funde und Befundsituationen nach §15 DSchG SH vor endgültiger Veränderung im vorgefundenen Zustand zu belassen und sofort der Abt. Archäologie zu melden sind.

I Kampfmittel

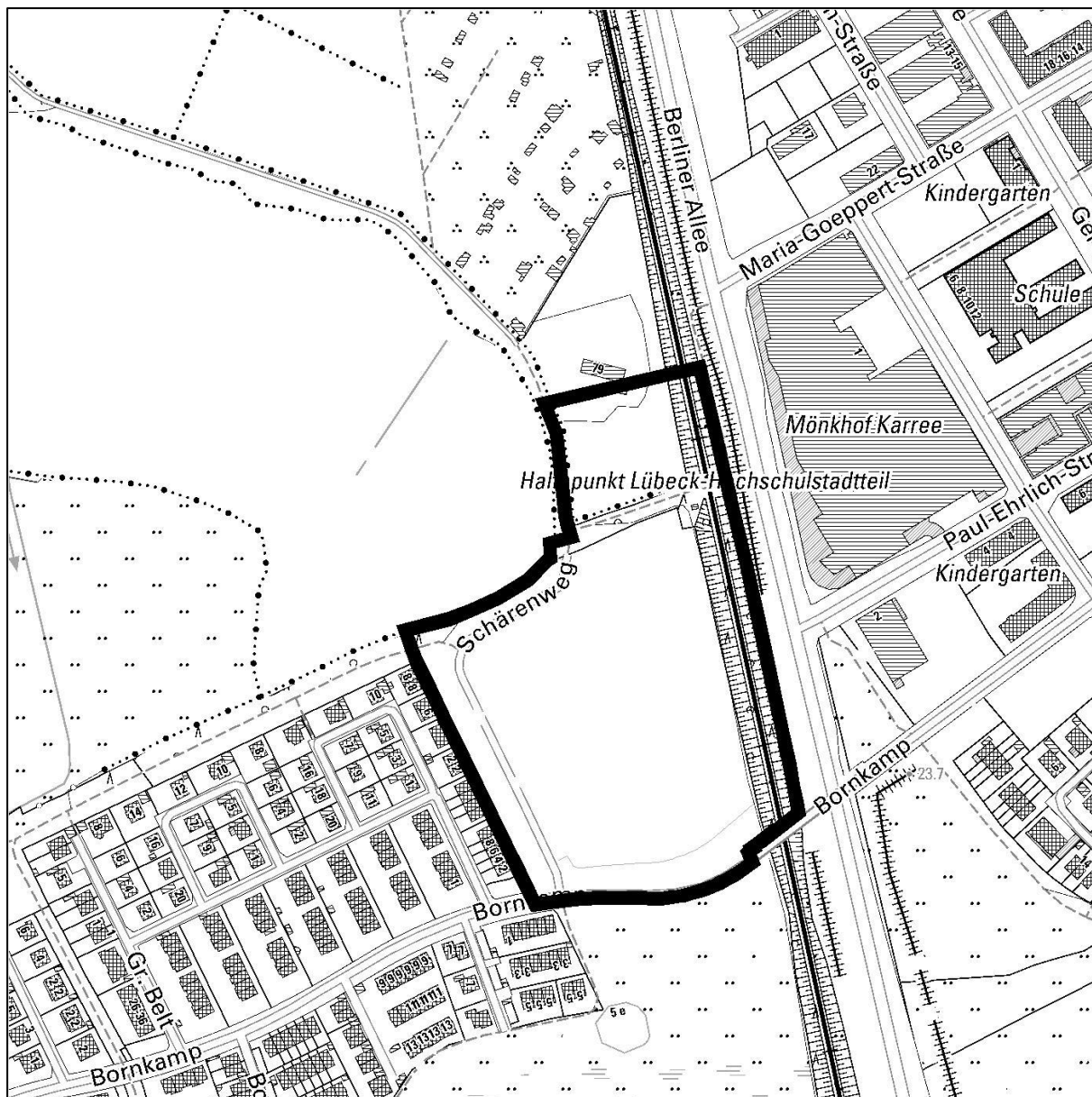
In der Hansestadt Lübeck sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331 durchgeführt.

Die Bauträger werden darauf hingewiesen, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

Bebauungsplan 09.13.00 – Bornkamp / Schärenweg -

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

Stand: 02.07.2025



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung
in Zusammenarbeit mit Clasen Werning Partner, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
GmbH, Lübeck

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung / Planänderung	5
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	9
2.4	Archäologie, Denkmalschutz und UNESCO-Weltkulturerbe-Managementplan	10
2.5	Eigentumsverhältnisse	10
2.6	Bisheriges Planungsrecht	10
3.	Übergeordnete Planungen	11
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	11
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	12
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	12
3.4	Lübeck 2030, Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2022	12
3.5	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept	12
3.6	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	12
3.7	Landschaftsschutzgebiet	13
4.	Ziele und Zwecke der Planung	13
4.1	Städtebauliches Entwurfskonzept	13
5.	Inhalt der Planung	14
5.1	Flächenbilanz	14
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	15
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2.2	Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen	16
5.2.3	Auflösend bedingtes Baurecht und Fläche für den Gemeinbedarf „Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende“	17
5.2.4	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	17
5.2.5	Weitere Festsetzungen	20
5.3	Erschließung	21
5.3.1	Anbindung an das vorhandene Straßennetz	21
5.3.2	Interne Erschließung	21
5.3.3	Stellplätze, öffentliche Besucherparkplätze, Fahrradstellplätze	22
5.3.4	Straßenbegleitgrün	23
5.3.5	Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer	23
5.3.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	24
5.4	Ver- und Entsorgung	25
5.4.1	Schmutzwasser	25

5.4.2	Niederschlagswasser	26
5.4.3	Löschwasserversorgung	29
5.5	Lärmschutzmaßnahmen	29
5.6	Grünflächen sowie Pflanz- und Erhaltungsbindungen	30
5.6.1	Private Grünflächen	30
5.6.2	Öffentliche Grünflächen	31
5.6.3	Pflanz- und Erhaltungsbindungen	31
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	32
5.8	Gestaltung	33
5.9	Nachrichtliche Übernahme und Hinweise im Bebauungsplan	34
6.	Umweltbericht	35
6.1	Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Inhalte des Bebauungsplans	35
6.1.1	Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	36
6.2	Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung	37
6.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	45
6.3.1	Schutzgut Fläche	46
6.3.2	Schutzgut Boden	48
6.3.3	Schutzgut Wasser	53
6.3.4	Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt	56
6.3.5	Schutzgut Tiere / Arten- und Lebensgemeinschaften	61
6.3.6	Schutzgüter Klima und Luft	68
6.3.7	Schutzgut Landschaft und Erholung	70
6.3.8	Schutzgut Kultur und auf sonstige Sachgüter	73
6.3.9	Schutzgut Menschen / die menschliche Gesundheit	74
6.3.10	Wechselwirkungen	79
6.3.11	Kumulierende Wirkungen	79
6.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten zur Umsetzung des Vorhabens	79
6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose)	80
6.6	Beschreibung der nachteiligen Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen	81
6.7	Zusätzliche Angaben	82
6.7.1	Sachgerechter Umgang mit Abfällen	82
6.7.2	Gutachten und sonstige Quellen umweltbezogener Informationen	82
6.7.3	Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	82
6.7.4	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	83
6.8	Zusammenfassung des Umweltberichtes	83
7.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	86
7.1	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung	86
7.2	Wohnfolgebedarfe	86
7.2.1	Soziale Infrastruktur	86
7.3	Verkehrliche Auswirkungen	87

7.4	Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur	87
7.5	Auswirkungen auf die Umwelt	87
7.5.1	Auswirkungen auf Natur- und Landschaft	87
7.5.2	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	88
7.5.3	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	90
7.5.4	Berücksichtigung des Hochwasserschutzes	91
7.5.5	Sonstige Umweltauswirkungen	91
7.6	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	91
8.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	91
9.	Finanzielle Auswirkungen	91
10.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	92
10.1	Verfahrensübersicht des bisherigen (nicht abgeschlossenen) Verfahrens	92
10.2	Verfahrensübersicht des aktuellen Verfahrens	94
10.3	Rechtsgrundlagen	94
10.4	Fachgutachten	95

Anlagen:

- Städtebaulicher Entwurf, Stand 04/2024

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil St. Jürgen, Stadtbezirk Strecknitz. Es umfasst die zwischen dem Bahnhaltelpunkt Hochschulstadtteil und der Wohnsiedlung Bornkamp gelegene Freifläche, die heute in Teilen mit Containern für eine Flüchtlingsunterkunft bestanden ist, sowie Teile des nördlich angrenzenden Kleingartengeländes.

Begrenzt wird das ca. 5,1 ha große Plangebiet

- im Osten durch die B207 neu,
- im Süden durch die Straße Bornkamp,
- im Westen durch die östliche Grenze der Grundstücke Großer Belt 2 - 16 und Falstering 2 - 8a und
- im Norden durch das Gelände des Vereinsheims des Kleingartenvereins Vorrader Straße.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung / Planänderung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Wohngebietes für unterschiedliche Nutzergruppen (allgemeines Wohnen, Studierendenwohnen) auf bisher brachliegenden Flächen angrenzend an das Wohngebiet Bornkamp. Auf der Fläche war bisher ein Sportplatz vorgesehen. Ein Bedarf für einen Sportplatz in diesem Umfang besteht nicht mehr.

Unter Berücksichtigung des dringenden Wohnraumbedarfs in der Hansestadt Lübeck - insbesondere auch Sonderformen wie studentisches Wohnen betreffend - wird der Entwicklung von Wohnraum Vorrang eingeräumt.

Im westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich zurzeit ein Containerdorf, das als Flüchtlingsunterkunft genutzt wird. Diese Nutzung soll zunächst für die Dauer ihres Bestehens planungsrechtlich gesichert werden. Danach soll das langfristig verfolgte Planungsziel umgesetzt werden.

Des Weiteren ist die Anlage einer öffentlichen Grünfläche „Spiel und Freizeit“ im Norden des Plangebiets vorgesehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die geplanten Vorhaben gemäß der für das Plangebiet bisher geltenden Bebauungspläne 09.07.00 – Bornkamp, Teilbereich II (Wohngebiet) –, 09.11.00 – Bundesstraße B 207 (neu), Teilbereich I - und 09.12.00 – Kleingartenanlage Vorrader Straße, Teilbereich I- die geplanten Nutzungen nicht genehmigungsfähig sind.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Für das Plangebiet wurde bereits ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt und ein entsprechender Satzungsbeschluss am 29.06.2023 vom Bauausschuss der Hansestadt Lübeck beschlossen. Da der beschlossene Bebauungsplan Rechtsmängel aufweist, wird ein erneutes unabhängiges Bebauungsplanverfahren im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB durchgeführt.

(Erläuterung Rechtsmangel: Das bereits durchgeführte Bebauungsplanverfahren wurde gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Verfahren nach § 13b BauGB sind gemäß Urteil des BVerwG nicht mit den Richtlinien der Europäischen Union vereinbar. Der § 13b BauGB wurde inzwischen aufgehoben.)

Der aufzustellende Bebauungsplan mit der Bezeichnung 09.13.00 – Bornkamp / Schärenweg - wird für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen der hier bisher geltenden Bebauungspläne 09.07.00, TB II, 09.11.00, TB 1 und 09.12.00, TB I vollständig ersetzen.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz bzw. Kleingartenanlage dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB angepasst.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Siedlungsstrukturelle Einbindung und vorhandene Freiraumstrukturen

Das westlich an das Plangebiet grenzende Wohngebiet wird durch eine überwiegend ein- und zweigeschossige Einfamilienhausbebauung unterschiedlicher Bauformen (Reihenhäuser, Doppelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser) geprägt. Es ist parallel zur Straße Schärenweg durch einen 3-4 m hohen, begrünten Lärmschutzwall vom Plangebiet abgegrenzt.

Östlich der Straße Schärenweg befindet sich eine ca. 45 x 105 m große Fläche, die mit temporär errichteten Unterkünften für Geflüchtete („Neustädter Häuschen“) bebaut ist. Der daran anschließende Bereich ist eine weitgehend ebene Brachfläche mit nur geringem Gehölzbestand. Im Nordosten liegt ein Teilbereich innerhalb eines ca. 1 bis 2 m hohen Erdwalls.

Im Süden stellt die von West nach Ost ansteigende Böschung der Rampe der Bahn- und Bundesstraßenüberquerung im Zuge der Straße Bornkamp eine stadträumliche Zäsur für das Plangebiet dar und trennt diese von den südlich anschließenden Freiflächen, die von Feuchtfeldern und Kleingewässern geprägt sind.

Die nördliche Abgrenzung erfolgt im westlichen Teil durch den abknickenden Schärenweg sowie eine von West nach Ost verlaufende Fuß- und Radwegeverbindung über den Bahnübergang und die B 207n zum Hochschulstadtteil. Der Weg wird beidseitig gesäumt durch Bäume und Gehölze. Im nördlichen Anschluss befinden sich Flächen für die Landwirtschaft.

Im nordöstlichen Teil wird das Plangebiet erweitert durch eine extensiv genutzte Wiesenfläche nördlich der Fuß- und Radwegeverbindung. Die Wiesenfläche ist von drei Seiten von Gehölzen umgeben. Im Norden schließt das weitere Gelände um das Vereinsheim des Kleingartenvereins Vorrader Straße an.

Im Osten wird der Bahnhofpunkt ebenfalls durch Bäume und Gehölze gegenüber dem Plangebiet abgeschildert. Parallel zum Bahnhofpunkt verläuft zwischen Bahnlinie und B 207n ein Lärmschutzwall.

Verkehrliche Erschließung

Das gesamte Wohngebiet Bornkamp ist nur über eine Zufahrt über die La-Rochelle-Brücke an das Straßennetz der Hansestadt Lübeck angebunden. Für den Notfall bei einer Blockierung der La-Rochelle-Brücke besteht für Feuerwehr- und Rettungswagen eine Notzufahrt zum Wohngebiet von Norden her über die Vorrader Straße und die Zuwegung zum Kleingartenverein Vorraderstraße e.V. am Ringstedtenhof bis zum Schärenweg. Am Schärenweg verhindern Poller ein unbefugtes Befahren dieser Verbindung. Erschlossen wird das Plangebiet bereits heute über die Straße Schärenweg, die am Fußpunkt der Bahn- und Straßenüberbrückung an die Straße Bornkamp anschließt.

Der bestehende Parkplatz für den Bahnhofsteil ist 2015/2016 entstanden und umfasst 13 Stellplätze sowie eine Wendeanlage für PKWs.

ÖPNV-Anbindung

Durch den unmittelbar angrenzenden Bahnhofsteil Hochschulstadtteil sowie die in der Straße Bornkamp gelegene Bushaltestelle ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Die Einzugsbereiche der Haltestelle „Schärenweg“ und der Haltestelle „Alexander-Fleming-Straße“ befinden sich ca. 240 m bzw. 370 m Luftlinie von der geplanten Siedlung entfernt. Die Anbindung an den ÖPNV genügt somit den Standards des 4. Regionalen Nahverkehrsplanes (RNVP) der Hansestadt Lübeck.

Fuß- und Radverkehr

Durch das Plangebiet verläuft im Norden ein Fuß- und Radweg, der die Siedlung Bornkamp mittels einer Bahnunterführung und einer Ampelanlage an der B 207 mit dem Hochschulstadtteil verbindet. Weiterhin gibt es eine Anbindung an den Fuß- und Radweg entlang der Straße Bornkamp, der über die La Rochelle Brücke in den Hochschulstadtteil führt. Im Süden des Plangebietes gibt es einen Fuß- und Radweg, der zu dem Bahnhofsteil „Hochschulstadtteil“ führt.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Die ansonsten relativ ebene Fläche fällt bei Höhen zwischen 16,2 m bis 14,6 m über NHN von Norden nach Süden um ca. 1,5 m ab. Im Bereich der Flüchtlingsunterkünfte ist das Gelände mit Sand und einer Schicht Betonrecyclingmaterial aufgefüllt worden. Hier liegt das Gelände zwischen 16,9 m und 16,1 m über NHN.

Bodenversiegelung

Die Versiegelung im Plangebiet wird von der asphaltierten Straße Schärenweg, den gepflasterten Stellplätzen, den gepflasterten Zuwegungen zum Bahnhofsteil und den Gebäuden der Flüchtlingsunterkunft bestimmt. Der übrige Teil des Plangebiets ist unversiegelt.

Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Potenzielle Kampfmittelbelastung

Gemäß Schreiben des Kampfmittelräumdienstes vom 26.11.2015 und 15.07.2021 handelt es sich im Plangebiet um keine Kampfmittelverdachtsfläche. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Zufallsbefunde nie gänzlich auszuschließen sind.

Boden, Grundwasser

Im gesamten Untersuchungsgebiet stehen oberflächlich sandige Auffüllungen bzw. Oberböden an. Unter den sandigen Auffüllungen steht örtlich noch der alte Oberboden an.

Unterhalb der Auffüllungen und des Oberbodens folgen überwiegend schwach schluffige Feinsande, die bereichsweise in unterschiedlicher Tiefe auch schluffig sind. Unterlagert werden

die Sande von Geschiebemergel, der örtlich von Geschiebelehm überdeckt wird. Die Unterkante der Geschiebeeböden wurde bis zur max. Endtiefe der Sondierungen von 12,0 m nicht durchstoßen.

Grundwasser wurde, abhängig von der jeweiligen Geländehöhe, in Tiefen zwischen 0,8 m und 4,1 m unter Gelände eingemessen. Der Grundwasserspiegel fällt entsprechend der Geländeneigung und dem Gefälle des wasserstauenden Geschiebemergelhorizontes von nordwestlicher Richtung nach Südosten von NHN + 15,94 m auf NHN + 11,84 m ab. Abhängig von den Niederschlägen sind Grundwasserspiegelschwankungen und Stauwasserbildungen auch bis zur Geländeoberkante möglich.

Vegetationsbestand

Im Nordwesten des Plangebiets verläuft eine Knickstruktur von Westen nach Osten. Im Westen befindet sich ein ruderal bewachsener Lärmschutzwall in Abgrenzung zur Siedlung Bornkamp hin ab. Im Nordosten befindet sich eine Brache mit Hochstauden und niedrigem Pappeljungwuchs. Diese Fläche wird im Westen und Süden von Wegen in Gehölzreddern abgegrenzt. Hier dominieren z.T. ältere Eichen.

Im Osten befinden sich Lagerflächen für Bodenmaterialien, z.T. schon älter und ruderalisiert. Diese sind bewachsen mit Brombeeren, Hochstauden und Gehölzjungwuchs und weisen z.T. einen hohen Grasanteil auf. Zwischen der Containerdorfanlage und der Bodenlagerstätte hat sich ein schon stärker geschlossener junger Gehölzbestand (Pioniergehölz) entwickelt.

Es befinden sich oberhalb und auf dem zur Bahnlinie abfallenden Böschungsbereich lückige Gehölzbestände mittleren Alters (ganz überwiegend Eichen) auf ruderalisierten Flächen.

Im Süden befinden sich mehr oder weniger geschlossene Hochstaudenbestände sowie eine steiler ruderalisierte Böschung.

Landschaftsbild

Die im Norden an das Plangebiet angrenzenden Flächen des Kleingartenvereins „Vorrader Straße“ und die mit Knicks strukturierten Grünlandflächen des Landschaftsschutzgebiets „Ringstedtenhof“ sind Teil des Grünzugs „Ringstedtenhof und Bornkamp“, der eine Zäsur zwischen der Siedlung südlich der Vorrader Straße und der Siedlung Bornkamp bildet. Der Siedlungsrand der bestehenden und geplanten Bebauung wird nach Norden durch eine durchgehende, lineare Knick- und Gehölzstruktur in die Landschaft eingebunden. Im Osten zerschneiden die Bahnlinie und die B 207n die Landschaft. Das geplante Baugebiet liegt etwas höher als die Bahnlinie und ist durch eine mit Gehölzen bewachsene Böschung gegen diese abgeschirmt. Zwischen Bahnlinie und B 207n befindet sich ein mit Gehölzen bepflanzter Lärmschutzwall. Im Süden dominiert die steile Böschung der La-Rochelle-Brücke das Landschaftsbild. Der Lärmschutzwall im Westen grenzt die bestehende Bebauung scharf von dem Plangebiet ab. Damit eine Verbindung zwischen den beiden Siedlungsteilen entstehen kann, soll der Lärmschutzwall abgetragen werden.

Natur- und Artenschutz

Bei der Überplanung von Sukzessionsgehölzen, Ruderalflächen, begrüntem Lärmschutzwall, Lagerflächen und des Containerdorfs mit Sportplatz sind Betroffenheiten von Brutvogelarten der Gehölze und von Wald- und Zauneidechsen möglich. Sie hierzu im Umweltbericht unter 6.3.5.

2.3 Standorteignung nach Klimaschutzkriterien

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

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

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

Die klimaschutzbezogene Bewertung der Eignung des Standortes Bornkamp / Schärenweg für die beabsichtigte Entwicklung als Wohngebiet ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Klimaschutzkriterium	Eignung	Erläuterung
Flächenrecycling / -aufwertung <i>Je geringer der Eingriff in ökologisch / landwirtschaftlich wertvolle Flächen, desto besser die Standorteignung</i>	o	Die Flächen wären zwar potentiell für landwirtschaftliche Zwecke nutzbar, sind aber bereits planungsrechtlich überplant als Sportplatz bzw. Flächen für Kleingärten. Daneben handelt es sich um versiegelte Erschließungsflächen und werden bereits als Standort für Wohncontainer genutzt.
Verkehrsvermeidende Lage <i>Je mehr Infrastruktur in der Nähe (z. B. Nahversorgung, Schule, Kita, Naherholung), desto besser die Standorteignung</i>	+	Alle Infrastruktureinrichtungen sind im benachbarten Hochschulstadtteil vorhanden. Hervorzuheben ist die Nähe zu den Hochschulen, da ein Teil der geplanten Wohnbaufläche für studentisches Wohnen genutzt werden soll.
Verkehrsreduzierende Lage <i>Je besser die Anbindung an den Umweltverbund (z. B. ÖPNV, Fuß- und Radwegenetz), desto besser die Standorteignung</i>	+	Die geplante Wohnbaufläche liegt zwar etwas entfernt von Lübecker Stadtzentrum ist aber gut an das Fuß- und radewegenetz und den ÖPNV angebunden. In direkter Nähe befindet sich ein Bahnhofpunkt an der Bahnstrecke Lübeck – Lüneburg.
Gefährdung gegenüber Starkregen <i>Je geeigneter die Fläche für die Pufferung von Starkregenereignissen (insb. hinsichtlich Versickerung), desto besser die Standorteignung</i>	o	Das Gelände neigt sich nach Süd-Ost, in Richtung Bahngleise und Zufahrtsbrücke. Ein Überlauf in das benachbarte Vernässungsgebiet ist nur schwer möglich. Das Gelände bietet aber unterschiedliche Möglichkeiten zusätzliches

		Niederschlagswasser im Notfall aufzunehmen. Eine entsprechende Übersicht ist im Wasserwirtschaftlichen Begleitplan dargestellt.
Stadtklimatische Verhältnisse <i>Je weniger bedeutsam die Fläche für das (lokale) Stadtklima, desto besser die Standorteignung</i>	+	Die Fläche hat für das lokale Stadtklima weniger Bedeutung, da es sowohl zum Hochschulstadtteil als auch zur Siedlung Bornkamp durch Wälle abgetrennt ist.
Wärmeversorgungspotenziale <i>Je größer die Potenziale für den Einsatz erneuerbarer Energien (z. B. Wärmenetze, Geothermie), desto besser die Standorteignung</i>	+	Die Ausrichtung der Gebäude ermöglicht die Anlage von PV bzw. PVT-Anlagen. Geothermie kann auf den jeweiligen Grundstücken zur Anwendung kommen.
Besitzverhältnisse <i>Je besser der Zugriff auf die Flächen durch die Stadt, desto besser die Standorteignung</i>	++	Die sämtliche Flächen des geplanten Wohngebietes befinden sich im Eigentum der HL.

Fazit: Der Standort Bornkamp / Schärenweg ist aus der klimabezogenen Sichtweise für die geplante Wohnnutzung geeignet.

2.4 Archäologie, Denkmalschutz und UNESCO-Weltkulturerbe-Managementplan

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

Es können archäologische Kulturdenkmale, vor allem aus der Vor- und Frühgeschichte erwartet werden. Systematische archäologische Prospektionen haben im Plangebiet bislang nicht stattgefunden, vereinzelt sind im Umfeld Fundstellen in der archäologischen Landesaufnahme dokumentiert. So findet sich südlich des Plangebiets eine Fundstelle, die bis in die Jungsteinzeit (4100-1700 v. Chr.) zurückreicht.

Dem UNESCO-Weltkulturerbe-Managementplan ist zu entsprechen und negative Auswirkungen auf das Weltkulturerbe sind auszuschließen. Sie hierzu im Umweltbericht unter 6.3.8.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Die im Bebauungsplan nachrichtlich als Bahnanlagen dargestellten Flächen befinden sich im Eigentum der DB Netz AG. Alle weiteren Flächen im Planumgriff sind Flächen der Hansestadt Lübeck.

2.6 Bisheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes 09.13.00 gelten bisher die Bebauungspläne 09.07.00, TB II, 09.11.00, TB I und 09.12.00, TB I.

Der 2004 beschlossene und in Kraft getretene Bebauungsplan 09.07.00 – Bornkamp, Teilbereich II (Wohngebiet) setzt eine öffentliche Straßenverkehrsfläche, eine öffentliche Grünfläche „Sportplatz“ und eine öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ fest.

Der Bebauungsplan 09.11.00 – B 207 neu II, Teilbereich I ist am 07.06.2000 in Kraft getreten. Er setzt Grünflächen fest und übernimmt nachrichtlich Bahnanlagen.

Der Bebauungsplan 09.12.00 – Kleingartenanlage Vorrader Straße -, Teilbereich I ist am 04.08.1999 in Kraft getreten und setzt im Wesentlichen eine private Grünfläche „Dauerkleingärten“ fest.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan für den Planungsraum II (Stand 2004) festgelegten baulich zusammenhängend bebauten Siedlungsgebietes des Oberzentrums Lübeck. Die B 207 ist als überregionale Straßenverbindung dargestellt.

Die das Siedlungsgebiet im Norden, Süden und Westen umgebende Landschaft ist als Regionaler Grünzug dargestellt.

Die Schwerpunkte der wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung sollen sich innerhalb der baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiete befinden. Diesem Grundsatz entspricht die geplante Wohnungsbauentwicklung am Schärenweg.

Als Oberzentrum ist Lübeck ein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung; ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen ist deshalb nicht einzuhalten. Das Entwicklungspotential des geplanten Quartiers liegt bei bis zu ca. 245 – 345 Wohneinheiten.

Gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) hat die Innenentwicklung bei der Wohnungsbauentwicklung in den Städten und Gemeinden Vorrang vor der Außenentwicklung. Der Vorrang der Innenentwicklung ist dabei als Ziel der Raumordnung (siehe LEP, 2.5.2, Z6) bei allen raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Dementsprechend beinhaltet auch das Entwicklungskonzept für die Region Lübeck (Stand 2003) bezüglich der Ziele für die Entwicklung von Siedlungsflächen den Vorrang der Innenentwicklung. Dabei sollen neue Bauflächen in Zuordnung zu den vorhandenen Siedlungskernen (städtebauliche Abrundungen) ausgewiesen werden.

Mit der Lage zwischen dem Hochschulstadtteil und dem Wohngebiet Bornkamp und der Nutzung einer Brachfläche stellt die Entwicklung des Plangebietes als Wohngebiet mit direktem Bahnanschluss eine städtebauliche Abrundung dar. Das Gebiet ist durch die vorhandene, für die Zuwegung des Bahnhofpunktes gebaute Straße Schärenweg, schon zu einem Teil erschlossen und es besteht durch das Containerdorf im Westen eine, wenn auch temporär angelegte, bauliche Nutzung.

Vorhandene Freiraumbeziehungen sollen erhalten und durch eine zentrale Grünverbindung entwickelt werden.

Die Ziele und Inhalte der Bauleitplanung berücksichtigen in vollem Umfang die übergeordneten Ziele und Grundsätze der Landesplanung.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan für die Hansestadt Lübeck stellt das Plangebiet als

- Grünfläche „Sportplatz“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB),
- Grünfläche „Kleingärten“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) und

dar.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans 09.13.00 – Bornkamp / Schärenweg. Zukünftig wird eine Wohnbaufläche und eine Grünfläche „Spiel- und/oder Bolzplatz“ dargestellt.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Das ISEK 2010 beinhaltet für den Hochschulstadtteil mit Ausnahme der Schaffung eines Bahnhofpunktes, der inzwischen realisiert wurde, keine konkreten Ziele und Maßnahmen, die im Rahmen der Bauleitplanung für das Plangebiet zur berücksichtigen wären.

3.4 Lübeck 2030, Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2022

Gemäß dem Wohnungsmarktbericht 2022 wird Lübeck bis 2040 voraussichtlich einen Bevölkerungszuwachs von ca. 5.000 Personen verzeichnen. Die Zahl der Haushalte steigt aufgrund von Singularisierungsprozessen stärker an als die Zahl der Personen und liegt bis 2040 bei rd. 5.200 zusätzlichen Haushalten. Aus der Haushaltsprognose und der erforderlichen Erhöhung der Mobilitätsreserve lässt sich ein flächenrelevanter Gesamtbedarf von rd. 6.500 zusätzlichen Wohneinheiten ableiten.

Das Wohnungsmarktkonzept geht von einem Bedarfsschwerpunkt im Bereich des Geschosswohnungsbaus aus. Gleichwohl wird auch für die nächsten Jahre ein erheblicher Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken gesehen. Es ist von einer Verteilung des zusätzlichen Bedarfs an Wohneinheiten zu zwei Dritteln auf den Geschosswohnungsbau und einem Drittel auf den Bau von Einfamilienhäusern auszugehen.

Mit dem Bebauungsplan 09.13.00 sollen bis zu 345 Wohneinheiten (inkl. 120 - 300 Studierendenwohnplätzen) entstehen.

Die Entwicklung von Wohnbauflächen im Plangebiet Bornkamp / Schärenweg wird zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Hansestadt Lübeck für erforderlich erachtet.

3.5 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept

Das Stadtteilzentrum St. Jürgen – Hochschulstadtteil / Campus Center liegt fußläufig weniger als 500 m entfernt. Eine ausreichende Versorgung des Plangebietes ist somit gegeben.

3.6 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Im Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck wird das Plangebiet in den Bestandskarten mit den (Siedlungs-)Biototypen „Baustellen“ und „Grünflächen“ dargestellt. Innerhalb der Entwicklungskarten erfolgt eine Darstellung als „Vorhaben in Umsetzung bzw. umgesetzt“.

Das Plangebiet liegt außerhalb der raumbedeutsamen Darstellungen des Landschaftsplans der Hansestadt Lübeck. Lediglich Angaben zur Luftgüte werden für das Gebiet gemäß dem Landschaftsplan als „hohe Qualität 1,6-1,8“ beschrieben.

Nordwestlich angrenzend an das Plangebiet liegt gemäß den Darstellungen des Landschaftsplanes ein großräumig, besonders wertvoller Landschaftsbereich „Ringstedtenhof“ mit gleichnamigem Landschaftsschutzgebiet. In den Entwicklungskarten ist der Bereich nördlich des Plangebietes als Grünzug und Grünverbindung 2.8 „Ringstedtenhof“ gekennzeichnet.

Die vorliegende Planung ist mit den Darstellungen des Landschaftsplanes vereinbar.

3.7 Landschaftsschutzgebiet

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Ringstedtenhof“. Es umfasst die extensiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen mit einer hohen Kleingewässer- und Knickdichte. Die Kleingartenanlage parallel zur Bahn ist nicht Teil des Landschaftsschutzgebietes.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 09.13.00 soll vor allem die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung eines Wohngebietes für ca. 240 bis 250 Wohneinheiten für unterschiedliche Nutzergruppen (allgemeines Wohnen und Studierendenwohnen) geschaffen werden. Bei einer ausschließlichen Nutzung des geplanten Geschosswohnungsbaus für Studierendenwohnen würde sich die Anzahl der Wohneinheiten auf bis zu ca. 360 erhöhen. Unter Berücksichtigung des dringenden Wohnbedarfs der Hansestadt Lübeck wird von einer gemäß erstem Aufstellungsbeschluss vom 06.07.2015 zu prüfenden Ansiedlung hochschulaffiner Dienstleistungen abgesehen und der Entwicklung von Wohnraum Vorrang eingeräumt.

Mit dem Bauleitplanverfahren werden im Einzelnen vor allem folgende Planungsziele verfolgt:

- Befristete Zulässigkeit der Flüchtlingsunterkunft bis max. 2033,
- Umnutzung des ehemals als Sportplatz vorgesehenen Geländes durch die Entwicklung eines Wohngebietes zur baulichen Abrundung des Wohngebiets „Bornkamp“,
- Umsetzung eines Bebauungskonzeptes für ca. 240 bis 250 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Bauformen und Wohnungstypen für unterschiedliche Nutzergruppen bzw. ca. 350 Wohneinheiten bei ausschließlicher Nutzung des Geschosswohnungsbaus für Studierendenwohnen,
- Entfernung des westlich des Schärenweges befindlichen Lärmschutzwalls und Verswenkung des Schärenweges nach Osten für die Entwicklung von Doppelhausgrundstücken im Anschluss an die Bestandsbebauung im Westen des Plangebietes,
- Drei- bis viergeschossige Geschosswohnungsbauten als Riegelbebauung parallel zur Bahnlinie als Lärmschutzbebauung,
- Dreigeschossige Geschosswohnungsbauten im Süden am Eingang des Wohngebietes,
- Landschaftliche Einbindung des neuen Wohngebiets durch Erhaltung randlicher Baum- und Gehölzbestände im Norden zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet und als Abgrenzung im Osten zur Bahnlinie,
- Schaffung von Wegebeziehungen im Plangebiet und Anbindung an die öffentlichen Erholungswege und den Bahnhofpunkt,
- Öffentliche Grünfläche für Spiel und Freizeit im Norden des Plangebietes.

4.1 Städtebauliches Entwurfskonzept

Dem Entwurf des Bebauungsplans liegt das im Anhang beigefügte städtebauliche Konzept zugrunde. Im Einzelnen sind folgende Nutzungen vorgesehen:

Errichtung eines Geschosswohngebäudes im Süden

Vorgesehen ist die Errichtung eines Gebäudes mit bis zu drei Geschossen (zuzüglich Staffgeschoss). Die bauliche Ausgestaltung des Gebäudes ist noch offen, insofern ist die Baukörperdarstellung im städtebaulichen Entwurf als Chiffre bzw. Platzhalter zu verstehen. Das Gebäude kann als allgemeines Wohngebäude mit ca. 55 WE oder als Gebäude für Studierendenwohnen mit ca. 120 WE genutzt werden.

Geschosswohnungsbau mit ca. 80 Wohneinheiten im Osten und Jugend- und Nachbarschaftstreff

Am östlichen Rand des Plangebietes ist eine weitgehend geschlossene 3- (zuzüglich Staffgeschoss) bis 4- geschossige Bebauung in Nord-Süd-Richtung vorgesehen, die zugleich als Lärmschutzbebauung für die westlich anschließenden Flächen dient. Aufgrund einer nicht überbaubaren Wassertransportleitung ist die Bebauung von der Bahntrasse abgerückt und die erforderlichen Stellplätze sind im Osten des Grundstücks angeordnet. Die Gebäude können als allgemeine Wohngebäude mit ca. 80 WE oder als Gebäude für Studierendenwohnen mit ca. 180 WE genutzt werden.

In Zusammenarbeit mit dem Bereich Jugendarbeit wird die Integration eines Jugend- und Nachbarschaftstreffs im Norden der Gebäuderiegel im Rahmen der Ausführungsplanung verfolgt.

Grünfläche „Spiel und Freizeit“ im Norden

Im Norden in ca. 70 m Entfernung von der geplanten Bebauung und durch die Gehölzstrukturen beidseitig des Rad- und Fußweges abgeschirmt, ist eine öffentliche Grünfläche für Spiel und Freizeit geplant.

Reihenhauszeilen mit 37 Wohneinheiten im mittleren Bereich

Im mittleren Bereich des Plangebietes sind vier in Ost-West-Richtung ausgerichtete Reihenhausbänder vorgesehen, die in der Mitte durch einen Grünzug in zwei Teilbereiche getrennt werden. Die Süd-Ausrichtung der Gebäude begünstigt die Nutzung von Solarenergie; die Süd-Terrassen und Gärten bieten eine hohe Wohnqualität.

6 Doppelhäuser mit 12 Wohneinheiten im Westen

Auf der Fläche des heutigen Lärmschutzwalls sollen Doppelhausgrundstücke entstehen. Die Gebäudeausrichtung mit Terrassen und Gärten im Westen der Grundstücke trägt gleichermaßen den Wohnbedürfnissen der künftigen Bewohner Rechnung, wie auch ein hinreichender Abstand zu den westlich angrenzenden bestehenden Doppel- und Reihenhäusern gewahrt wird.

Die Reihen- und Doppelhäuser können erst realisiert werden, wenn die Nutzung der bestehenden Wohncontainer aufgegeben werden kann. Die betreffende Fläche darf maximal bis einschließlich 2033 für die Unterbringung der Wohncontainer genutzt werden.

5. Inhalt der Planung

5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet		ca. 51.220 m²
davon		

Allgemeines Wohngebiet		ca. 23.050 m²
WA 1 Doppelhäuser	ca. 3.650 m ²	
WA 2 Reihenhäuser (westlich)	ca. 4.260 m ²	
WA 3 Reihenhäuser (östlich)	ca. 3.860 m ²	
WA 4 Geschosswohnungsbau	ca. 5.780 m ²	
WA 5 Geschosswohnungsbau	ca. 1.970 m ²	
WA 6 Geschosswohnungsbau	ca. 3.530 m ²	
Verkehrsflächen		ca. 12.030 m²
Straßenverkehrsflächen Planstraße A	ca. 4.910 m ²	
Besondere Zweckbestimmung (Schärenweg neu)	ca. 1.470 m ²	
Besondere Zweckbestimmung (Geh- und Radwege)	ca. 2.300 m ²	
Straßenbegleitgrün	ca. 3.350 m ²	
Bahnflächen		ca. 7.680 m²
Fläche für Versorgung (Pumpstation)		ca. 40 m²
Private Grünflächen		ca. 3.430 m²
Retentionsfläche Teilgebiete WA 2 und WA 3	ca. 1.560 m ²	
Kleingarten	ca. 1.870 m ²	
Öffentliche Grünflächen		ca. 4.990 m²
Spiel und Freizeit	ca. 3.900 m ²	
Wegeverbindung	ca. 1.090 m ²	

5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Da die künftigen Baugrundstücke vorwiegend dem Wohnen dienen sollen, wird für das gesamte Gebiet allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Sicherung des angestrebten Charakters als verhältnismäßig ruhiges Wohnquartier werden im gesamten Gebiet die ansonsten in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese nicht unmittelbar dem Wohnen dienen.

Aufgrund der kleinteiligen Wohnnutzung und der Erschließung über einen verkehrsberuhigten Bereich und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in den Teilgebieten WA 1 bis WA 3 ist bei der Zulassung von gewerblichen Nutzungen im Rahmen des Rücksichtsnahmegebotes (§ 15 BauNVO) darauf zu achten, dass von den Nutzungen kein wesentlicher Besucherverkehr ausgeht.

Unzulässigkeit von Ferienwohnungen und von Beherbergungsbetrieben

Da Ferienwohnungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnnutzungen häufig Störungen des Dauerwohnens nach sich ziehen, denen im Konfliktfall nur mit Mitteln des Polizei- und Ordnungsrechts begegnet werden kann, werden Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO im gesamten Plangebiet ausgeschlossen; gleiches gilt für Beherbergungsbetriebe.

Der Ausschluss von Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben trägt außer zur Sicherung der Wohnruhe auch dazu bei, dass die geplanten Wohneinheiten dauerhaft für das Wohnen zur Verfügung stehen und nicht durch finanziell lukrativere Nutzungen der Fremdenbeherbergung verdrängt werden.

Berücksichtigung einer 30 % Quote für den sozialen Wohnungsbau

Nach dem Beschluss der Bürgerschaft „Kurswechsel in der Wohnungspolitik“ (VO/2019/07446 beschlossen am 28.03.2019) sind mindestens 30 Prozent der Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbaubau zu errichten. Die Umsetzung soll in der Regel im Geschosswohnungsbau erfolgen. Der geplante Neubau für Studierendenwohnen wird voraussichtlich zu 100 % die Kriterien des sozialen Wohnungsbaus einhalten. Bei der Wohnbebauung im Osten (WA 4 und WA 5) wird angenommen, dass diese definitiv als Studierendenwohnungen (180 WE) entstehen.

In Abhängigkeit davon, ob in dem WA 6 auch Studierendenwohnungen entstehen, werden insgesamt ca. 280 bis 350 WE entstehen. Dies hätte eine Anzahl von ca. 84 bis 105 WE im geförderten Wohnungsbau zur Folge. Unter der Berücksichtigung, dass ca. 180 Studierendenwohnungen entstehen, wäre die 30 %-Quote von gefördertem Wohnungsbau bereits erfüllt. Da es der Hansestadt Lübeck zur Entspannung des Wohnungsmarktes jedoch äußerst wichtig erscheint möglichst viel geförderten Wohnungsbau bereitzustellen, sollen Geschosswohnungsbauten, die darüber hinaus entstehen, auch zu mindestens 30% im geförderten Wohnungsbau errichtet werden.

Im Rahmen der Grundstücksvergabe durch die Hansestadt Lübeck wird sichergestellt, dass die Quoten entsprechend eingehalten werden. Im Zusammenhang mit dem Vermarktungskonzept wird geprüft, ob bzw. inwieweit für einen zu bestimmenden Anteil geförderter Wohnungen mit der Hansestadt Lübeck Benennungs- oder Besetzungsrechte (§ 11 Schleswig-Holsteinisches Wohnraumförderungsgesetz – SHWoFG) vertraglich vereinbart werden sollen. Sollte eine Förderung aufgrund von nicht verfügbaren Fördermitteln nicht zu Stande kommen, ist es vorgesehen, den Wohnungsbau mit einer marktangepassten Preisbindung zu realisieren.

Studierendenwohnen

Der geplante Geschosswohnungsbau soll entweder komplett oder teilweise im Rahmen der Grundstücksvermarktung öffentlich für die Errichtung von Studierendenwohnen ausgeschrieben werden. Das Studentenwerk Schleswig-Holstein hat bereits Interesse geäußert, auf der Fläche ein Studentenwohnheim zu errichten. Aufgrund seiner satzungsbedingten, sozialen Verpflichtung betreibt und stellt das Studentenwerk 100% sozialen Wohnraum zur Verfügung. Das Unternehmen nimmt dazu Förderungen für sozialen Wohnraum (WoFör) in Anspruch. Bedingt dadurch ist das Studentenwerk für Neubauten an eine Baukosten- und Mietobergrenze gemäß den Richtlinien für soziale Wohnraumförderung gebunden.

5.2.2 Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen

Da die Riegelbebauung parallel zur Bahnlinie Voraussetzung für wohngebietsverträgliche Lärmbelastungen der angrenzenden Wohngrundstücke ist, wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf den übrigen Wohngrundstücken (WA 1 bis WA 3) durch bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB an die vorherige Errichtung der Lärmschutzschiebebebauung im WA 4 und WA 5 geknüpft.

Das künftige Wohngebiet wird Emissionen aus Gewerbe- und Verkehrslärm ausgesetzt sein, die im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung berechnet wurden. Im Ergebnis werden für die geplante Wohnbebauung Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Ein wirksamer aktiver Lärmschutz (z.B. Lärmschutzwand oder -wall) müsste zur Erreichung des Schutzziels auch für die oberen Geschosse eine Höhe von mehr 12 m haben.

Da eine solche Lärmschutzanlage für städtebaulich unverträglich erachtet wird, wird hier der Errichtung einer weitgehend geschlossenen Lärmschutzbebauung parallel zur Bahnlinie der

Vorzug gegeben (siehe hierzu auch Kap. 5.5 Lärmschutz). Gemäß der schalltechnischen Untersuchung können durch eine weitgehend geschlossene, 9 m hohe Bebauung die Immissionsgrenzwerte an der westlichen, lärmabgewandten Seite des Geschosswohnungsbaus sowie für den Großteil der geplanten Reihenhausbauung eingehalten werden. Lediglich in der Nacht kommt es durch Verkehrslärm zu Überschreitungen der Orientierungswerte im nordöstlichen Reihenhausbaufeld. Beurteilungspegel ≥ 50 dB(A) stellen sich nicht ein, sodass eine nächtliche Lüftung von Schlafräumen mit Fenstern in Spaltlüftungsstellung möglich ist.

5.2.3 Auflösend bedingtes Baurecht und Fläche für den Gemeinbedarf „Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende“

Im westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich zurzeit ein Containerdorf, das als Flüchtlingsunterkunft genutzt wird. Auf einer rechteckigen Fläche von ca. 38 m x 100 m befinden sich 64 Container (61 Einzel- und 3 Doppelcontainer, davon 56 Wohncontainer, 2 Gemeinschaftseinheiten, 3 Nutzeinheiten und 3 Büros), die parallel zum Schärenweg jeweils in 4er Blöcken kombiniert in zwei Reihen aufgestellt sind. Zwischen den Containergruppen und den zwei Reihen sind 5 m breite Bewegungsflächen freigehalten.

Die Nutzung soll für die Dauer ihres Bestehens planungsrechtlich gesichert werden. Aus diesem Grund wird für die betreffende Fläche gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB festgesetzt, dass die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende bis zur Aufgabe der Gemeinschaftsunterkunft längstens bis zum 31.12.2038 zulässig ist. Neben der Gemeinschaftsunterkunft sind auch die jeweils dazugehörigen Nebenanlagen (Müllplatz), Außenanlagen und Parkieranlagen auf der Fläche zulässig. Da die Unterkunft in ihrer jetzigen Ausprägung bis zum Abbau erhalten bleiben und nicht verändert werden soll, werden eine eingeschossige Bebauung und eine zulässige Grundfläche von 1.800 m² festgesetzt. Die festgesetzte Grundfläche entspricht der Grundfläche der vorhandenen Container.

Die Festsetzung der befristeten Zulässigkeit der Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge erfolgt in einer Nebenzeichnung, die neben der Gemeinbedarfsfläche auch die vorhandene Straße (Schärenweg) und den vorhandenen Lärmschutzwall einschließt.

Mit der Aufgabe der Flüchtlingsunterkunft soll die in der Hauptzeichnung festgesetzte Folgenutzung der geplanten Doppel- und Reihenhausbauung mit zugehöriger Erschließungsstraße ermöglicht werden.

5.2.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Maß der baulichen Nutzung

Zur Sicherung der geplanten unterschiedlichen Bebauungsstruktur werden im Plangebiet gebietsbezogene Festsetzungen zur maximalen Grundflächenzahl (GRZ), zur maximal zulässigen Grundfläche (GR), zur maximal zulässigen Geschossfläche (GF), zur maximalen Geschossigkeit (Anzahl der Vollgeschosse) und zur maximalen Gebäudehöhe (Oberkante) getroffen.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 (Doppelhäuser) und WA 4 (Geschoßwohnungen) wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dadurch kann eine dem Bebauungskonzept angemessene bauliche Dichte erzielt werden. Bei den Reihenhäusern (Wohngebiete WA 2 und WA 3) ergibt sich die zulässige Grundfläche jeweils aus der durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und der maximal zulässigen Gebäudetiefe. Hierdurch

kann eine höhere bauliche Dichte entstehen und eine hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke erfolgen. Die bauliche Dichte dient auch der Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden an anderer Stelle.

In den Wohngebieten WA 5 und WA 6 sind jeweils maximal zulässige Grundflächen und für das WA 6 zusätzlich eine zulässige Geschossfläche angegeben. Dabei ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 5 ergibt sich eine relativ geringe Baudichte die aus der Einschränkung der Bebaubarkeit des Grundstücks aufgrund des notwendigen Abstandes zur Wassertransportleitung resultiert. Das Maß der baulichen Nutzung im Wohngebiet WA 6 bleibt ebenfalls unter den in der BauNVO definierten Höchstgrenzen, da hier neben der Bebauung und den notwendigen Stellplätzen auch noch Freiraum für den Aufenthalt verbleiben soll.

Bei der Ermittlung der Grundfläche (GR) sind auch die Flächen von Balkonen und Terrassen (letztere soweit sie unmittelbar an Gebäude anschließen) einzurechnen. Da in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 5 und WA 6 die zulässige Grundfläche im Wesentlichen der überbaubaren Grundstücksfläche entspricht, ermöglicht der Bebauungsplan in diesen allgemeinen Wohngebieten Überschreitungen der zulässigen GR durch die vorgenannten Bauteile um bis zu 30 %. Damit wird eine Gebietstypische bauliche Nutzung ermöglicht.

In den Wohngebieten WA 1 bis WA 3 soll eine kosten- und flächensparende Bauweise ermöglicht werden. Aufgrund der kleinen Grundstücke in Zusammenhang mit den erforderlichen Erschließungswegen, Stellplätze und Nebenanlagen ist eine weitergehende Überschreitung der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO angegebenen 50 % erforderlich, um die oberirdischen Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die privaten Erschließungswege und sonstigen benötigten Nebenanlagen realisieren zu können. Daher wird im WA 1 eine Überschreitungsmöglichkeit jeweils bis zu 70 % in WA 2 und WA 3 um bis zu 80 % zugelassen. Trotz dieser Überschreitung stehen ausreichend private Freiflächen auf den Grundstücken und den gemeinsam zu nutzenden Grünflächen (zentrale Grünfläche und Spiel- und Bolzplatz) im Plangebiet zur Verfügung. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die Begrünung der Dachflächen und die Verpflichtung zur Niederschlagswasserversickerung minimiert.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 4 und WA 5 sind Kellergeschosse nur mit einem Abstand von 2 m zur östlichen Baugrenze zulässig. Als Kellergeschosse gelten alle Geschosse deren Fußbodenoberkante mehr als 25 cm unterhalb der Geländeoberfläche liegt. Ein möglicher Konflikt mit der durch die allgemeinen Wohngebiete WA 4 und 5 verlaufenden Wassertransportleitung soll vermieden werden.

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurfskonzept wird mit den Festsetzungen zur Höhe der Baukörper (maximale zulässige Vollgeschosse, maximale Höhe der Gebäude) eine städtebaulich gewünschte höhenmäßige Abstufung der neuen Gebäude erreicht. Die Baukörper der Bebauung im Süden des Plangebiets entlang der Brückenböschung staffeln sich in der Höhe von bis zu vier Vollgeschossen (Teilgebiet WA 5 an der Bahnlinie) auf bis zu drei Vollgeschosse (an der Einfahrt in das Baugebiet) ab. Bei den äußeren Baukörpern wird durch die Höhenfestsetzung die Errichtung von Staffelgeschossen ausgeschlossen (WA 4, WA 5 und WA 6 Abschnitt a). Auf dem mittleren, dreigeschossigen Baukörper (WA 6 Abschnitt b) soll ein Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss zulässig sein. In den weiteren Wohngebieten darf oberhalb der zulässigen Vollgeschosse (II in WA 1 bis WA 3) ein Staffelgeschoss als Nicht-

Vollgeschoss errichtet werden. Sämtliche Staffelgeschosse müssen gegenüber dem darunterliegenden Geschoss an mindestens einer Seite je nach Gebäudetiefe um mindestens um 3,0 m bzw. 4,0 m zurückspringen.

Die Festsetzungen zur maximalen Höhe (Oberkante) der Gebäude orientieren sich an der jeweils zulässigen Geschossigkeit. So wird die Gebäudehöhe für die Reihen- und Doppelhausbebauung (WA 1 bis WA 3) mit bis zu drei Geschossen auf 10,5 m und für den maximal viergeschossigen Geschosswohnungsbau auf 13,5 m begrenzt. Für die Lärmschutzbebauung parallel zur Bahnlinie wird neben der maximalen Gebäudehöhe auch ein Mindestmaß von 9,0 m festgesetzt.

Für die allgemeinen Wohngebiete sind Gebäudehöhen als Oberkanten (oberer Bezugspunkt) festgesetzt. Die Oberkante entspricht dem höchsten Punkt eines Gebäudes. Die Gebäudehöhen beziehen sich auf die in der Planzeichnung dargestellten Höhenbezugspunkte (unterer Bezugspunkt). Es ergeben sich für die allgemeinen Wohngebiete die folgenden Höhenbezugspunkte:

WA 1: 17,0 m über NHN	WA 4: 15,0 m über NHN
WA 2: 16,5 m über NHN	WA 5: 15,0 m über NHN
WA 3: 15,5 m über NHN	WA 6: 15,0 m über NHN

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Aufzugräume um bis zu 2,0 m sowie durch Solaranlagen und sonstige technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen um höchstens 1,0 m überschritten werden. Die festgesetzten Gebäudehöhen können ausnahmsweise um bis zu 1,0 m überschritten werden, wenn die tatsächliche Geländehöhe von dem zugehörigen Höhenbezugspunkt abweicht. Mit den definierten Ausnahmen wird innerhalb eines städtebaulich verträglichen Umfangs ein Spielraum für Anpassungen in der Objektplanung gegeben.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als zulässige Bauweise für die geplante Bebauung im Nordwesten des Plangebiets werden entsprechend der städtebaulichen Konzeption Doppelhäuser (WA 1) bzw. Hausgruppen (WA 2 und WA 3) festgesetzt. Daneben ist für die Wohngebiete WA 2 und WA 3 eine Mindestbreite der Reihenhäuser von 5,5 m festgesetzt, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 ist ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen um bis zu 2,0 m zulässig.

In den Wohngebieten WA 4 und WA 5 dürfen die Baugrenzen durch Balkone um bis zu 2,0 m auf maximal der Hälfte der jeweiligen Außenwandlänge überschritten werden. Im Wohngebiet WA 6 ist dies nur an der östlichen und südlichen Baugrenze zulässig, um ein zu dichtes Heranrücken der Balkone an die öffentlichen Verkehrsflächen zu verhindern.

Um eine städtebaulich gewünschte Gliederung des Gebäuderiegels (Lärmschutzbebauung) innerhalb des Wohngebietes WA 4 zu erreichen, darf die Gebäudelänge 70 m nicht überschreiten. Planerische Zielsetzung sind mindestens drei Baukörper mit zwei Durchlässen durch den auch ein Luftaustausch erfolgen kann. Einer dieser Durchlässe entsteht durch die Wegeverbindung zum Bahnhofpunkt zwischen den Teilgebieten WA 4 und WA 5. Die schalltechnische Untersuchung belegt, dass Unterbrechungen der Riegelbebauung nicht zu lärmtechnischen Beeinträchtigungen der dahinterliegenden Bebauung führen, sofern der Abstand zwischen den Baukörpern 12 m nicht überschreitet.

Um den erforderlichen Lärmschutz durch den Gebäuderiegel parallel zur Bahnlinie zu gewährleisten, werden Baulinien im Norden und Süden festgesetzt. Die durchgehende Baugrenze im Teilgebiet WA 4 soll Flexibilität für die möglichen Baukörper schaffen.

Für das Wohngebiet WA 6 wird ein größeres Baufenster definiert, um hier einen größeren Spielraum für die Anordnung von Gebäudekörpern zu schaffen.

5.2.5 Weitere Festsetzungen

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine gebietsverträgliche Nutzungsdichte zu sichern, wird in Wohngebieten WA 1 bis WA 3 die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt. In den Gebäuden sollen keine Kleinstwohnungen, sondern familieneigneter Wohnraum entstehen. Je Doppelhaushälfte werden maximal zwei Wohnungen zugelassen, damit ist die Einrichtung von Einliegerwohnungen möglich. In den Teilgebieten WA 2 und WA 3 wird die Anzahl der Wohnungen auf eine pro Reihenhaus eingeschränkt.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes werden auch Festsetzungen zur Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO getroffen.

Zur Freihaltung einer gärtnerisch gestaltbaren Vorgartenzone und Schaffung eines ruhigen Straßenbildes werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Höhe von über 1,2 m auf den straßenseitigen Grundstücksflächen in den Wohngebieten WA 1 und WA 4 in einer Tiefe von 5,0 m und im Wohngebiet WA 6 in einer Tiefe von 3,0 m ausgeschlossen, Ausgenommen davon sind Standplätze für Abfallbehälter, Fahrradstellplätze mit offenen Überdachungen oder niedrige Fahrradboxen.

Zusätzlich wird im Wohngebiet WA 1 die Zulässigkeit für Carports und Garagen auf die überbaubaren Flächen und auf die für Nebenanlagen festgesetzten Flächen beschränkt.

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze sind oberirdisch und auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. In WA 2 und WA 3 soll der Stellplatz vor dem jeweiligen Reihenhaus angeordnet werden. Um jedoch die Vorgartenzone von Bebauung freizuhalten und die Belichtung der Wohnräume im Erdgeschoss nicht übermäßig einzuschränken, sind oberirdische Garagen und Carports unzulässig. Geräteschuppen dürfen nur innerhalb der für Nebenanlagen gekennzeichneten Flächen sowie an den südlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden.

In den Wohngebieten WA 4, WA 5 und WA 6 sind Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen. Die Stellplätze sind nur auf den dafür bestimmten Flächen zulässig.

Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO müssen zu den öffentlichen Flächen (öffentliche Verkehrs- und Grünflächen) einen seitlichen Abstand von mind. 0,5 m einhalten, um Auswirkungen auf den öffentlichen Raum zu vermeiden.

Gemeinschaftsgrün

Das in den Wohngebieten WA 2 und WA 3 anfallende Oberflächenwasser wird in die private Grünfläche zwischen den Wohngebieten geführt und hier zurückgehalten und versickert. Es ist vorgesehen die private Grünfläche gemeinschaftlich zu nutzen. Um ein schadenfreie Ableitung des Regenwassers zu gewährleisten, müssen die geplanten Wohngebiete WA 2 und WA 3 zusammen mit den Rückhaltungs- und Versickerungsanlagen geplant und hergestellt werden (siehe Kapitel und 5.6.1). Es ist vorgesehen, dass die Wegeverbindung vom Erschließungsträger hergestellt wird und in der Verwaltung der Hansestadt Lübeck verbleibt (siehe

Kapitel 5.3.6). Querungen des öffentlichen Geh- und Radweges von privaten RW-Leitungen aus dem WA 3 sind nur mit Gestattungsverträgen nach § 28 StrWG zulässig. Diese sind vor Verlegung der Leitungen beim Bereich Stadtgrün und Verkehr – Sondernutzung zu beantragen.

5.3 Erschließung

5.3.1 Anbindung an das vorhandene Straßennetz

Das neu geplante Baugebiet wird von der Straße Bornkamp aus erschlossen. Die Einmündung soll mit großen Sichtdreiecken besonders Richtung La-Rochelle-Brücke übersichtlich gestaltet werden, damit Gefahrensituationen mit kreuzenden Fuß- und Radfahrern vermieden werden.

5.3.2 Interne Erschließung

Neue Quartiersstraße

Die neue Quartiersstraße, Planstraße A – Querschnitt D-D und E-E erschließt den Geschosswohnungsbau / Studierendenwohnen und die östlichen Reihenhausgrundstücke und schließt im Südwesten an die Straße Bornkamp an und verläuft nach Norden bis zum Park&Ride-Parkplatz. Die als Straßenverkehrsfläche weist eine Breite von 11,75 m auf und beinhaltet die für die Entwässerung des Plangebietes notwendigen Versickerungsmulden (D-D 2,5 m und E-E 3,0 m breit). Innerhalb der Straße sollen ein Gehweg, eine Fahrbahn, Besucherstellplätze sowie Bäume untergebracht werden. Der Charakter des Verkehrsraumes soll einer Tempo 30-Zone entsprechen. Eine wechselseitige Anordnung der Parkplätze soll der Verkehrsberuhigung dienen.

Im Anschluss an den Bornkamp (Querschnitt A-A) ist eine Verkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 16,6 m vorgesehen. Der geplante Querschnitt berücksichtigt zwei Gehwege, eine Fahrbahn und senkrecht orientierte Parkplätze. Angrenzend befindet sich ein Streifen Straßenbegleitgrün, der eine Entwässerungsmulde zur Aufnahme des Oberflächenwassers und eine 3,0 m breite Gehölzpflanzung zur Abgrenzung zur Bestandsbebauung berücksichtigt.

Verlegung des Schärenweges

Aufgrund der städtebaulich gewünschten Planung von Doppelhäusern im Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 ist eine Verschiebung des Schärenweges in östlicher Richtung erforderlich. Die geplante Straße dient der Erschließung der Doppelhausgrundstücke im WA 1 und der Reihenhausgrundstücke im WA 2. Es wird eine Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt. Die Straße soll als Mischverkehrsfläche mit hoher Aufenthaltsqualität (insbesondere auch für Kinderspiel) ausgebildet werden. Die Straßenverkehrsfläche (Querschnitt B-B) hat eine Breite von 7,0 m und berücksichtigt eine Mischverkehrsfläche sowie wechselseitig angeordnete Baumscheiben / Parkstreifen.

Im Norden soll der neue Schärenweg über eine schmale Straße (Querschnitt C-C) auf der vorhandenen Trasse mit der neuen HAUPTerschließungsstraße verbunden werden. Die Straße wird ebenfalls als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt.

5.3.3 Stellplätze, öffentliche Besucherparkplätze, Fahrradstellplätze

Die erforderlichen Stellplätze und Fahrradstellplätze für die Wohnbebauung sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Der Bebauungsplan hat entsprechende Flächenkapazitäten berücksichtigt. Die folgenden Anforderungen sind zu berücksichtigen.

Private Stellplätze

Für Doppelhäuser und Hausgruppen ist je Wohneinheit ein Stellplatz nachzuweisen. Für Geschosswohnungsbau im freien Wohnungsmarkt sind 0,8 Stellplätze pro Wohneinheit gefordert, im sozialen Wohnungsbau verringern sich der Stellplatzbedarf auf 0,6 Stellplätze pro Wohneinheit. Für die Studierendenwohnungen sind 0,17 Stellplätze pro Wohneinheit (1 Stellplatz je 6 Studierendenapartments) nachzuweisen. Diese vergleichsweise niedrigen Stellplatzschlüssel resultieren aus der guten Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV.

Öffentliche (Besucher-) Parkplätze

Bei Mehrfamilienhäusern sind mindestens 20% der notwendigen Stellplätze für Besucher:innen zugänglich herzustellen. Damit ist der Bedarf an Besucher:innenparkplätzen für die Mehrfamilienhäuser auf den Grundstücken abzudecken. Für die Einfamilienhäuser können ca. 20 öffentliche Parkplätze innerhalb der Verkehrsflächen entstehen. Auch bei den Einfamilienhäusern sollten Besucherparkplätze vornehmlich bereits auf dem Grundstück zur Verfügung stehen.

Fahrradstellplätze

Für Fahrradstellplätze ist bei Einfamilienhäusern kein Nachweis erforderlich. Die notwendigen Fahrradabstellplätze für Mehrfamilienhäuser je Wohneinheit werden nach der Anzahl der Zimmer ermittelt. Für 1-2 Zimmer je Wohneinheit ist 1 Fahrradabstellplatz, für 3-4 Zimmer je Wohneinheit sind 2 Fahrradstellplätze und 5 und mehr Zimmer je Wohnung sind 3 Fahrradabstellplätze notwendig.

Für das Studierendenwohnheim ist je Bewohner:in ein Fahrradabstellplatz sowie zusätzlich 0,2 Fahrradabstellplätze für Besucher:innen vorzusehen.

Grundsätzlich sind Abstellanlagen für Fahrräder zu verwenden, die vom ADFC empfohlen werden oder eine gleichwertige Qualität besitzen. Fahrradabstellplätze für Bewohner:innen sind an verschließbaren und komfortabel erreichbaren Orten herzustellen. Das heißt sie sind ebenerdig, über einen Aufzug, eine Rampe oder eine ausreichend breite Treppe mit angemessener Steigung und Schieberinne erreichbar und selbstschließende Türen sind nur mit zeitlicher Verzögerung zulässig.

Fahrradabstellplätze für Besucher:innen müssen für diese zugänglich sein und sollen möglichst in Nähe der Hauseingänge errichtet werden.

Für das Studierendenwohnheim sind mindestens $\frac{1}{4}$ der Fahrradabstellplätze für die Bewohner:innen an einem verschließbaren Ort herzustellen. Diese können an interessierte Studierende mit hochwertigen Fahrrädern vermietet werden. Die weiteren Stellplätze können draußen, jedoch überdacht erstellt werden.

Zur Erschließung des Bahnhalt punkts gehören zwei öffentliche Stellplatzanlagen für Fahrräder. Eine davon befindet sich neben den Gleisen und eine bei der Parkplatzanlage. Sollte der Bedarf an Fahrradstellplätzen in Zukunft steigen, könnte geprüft werden, ob die dann voraussichtlich nicht mehr benötigte Wendeanlage zur Fahrradabstellanlage umgebaut werden kann.

Carsharing und E-Mobilität

Im Schärenweg befindet sich bereits heute eine Carsharing-Station. Die Parkplätze für dieses Angebot können in Absprache mit dem Anbieter auf die öffentlichen Besucherparkplätze am Eingang des Plangebiets verlegt und um Ladesäulen für E-Fahrzeuge ergänzt werden.

5.3.4 Straßenbegleitgrün

Für eine Ausdifferenzierung der Straßenverkehrsflächen zwischen Begrünungen und verkehrlichen Nutzflächen werden die größeren straßenbegleitenden, begrünt und zu begrünenden Flächen von der Straßenverkehrsfläche differenziert als Straßenbegleitgrün festgesetzt. Dies sind die nördliche Straßenböschung des Bornkamps, die geplante breite Muldenfläche und Heckenpflanzung westlich der Parkplätze an der Einfahrt in den Schärenweg und die Grünfläche nördlich und östlich der Park&Ride-Parkplätze im Norden des Plangebiets.

5.3.5 Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer

Für den Fuß- und Radverkehr ist ein dichtes Wegenetz vorgesehen. Entlang der neuen Quartierserschließung sieht das städtebauliche Konzept separat geführte Fußwege vor. Eine eigenständige Fußwegverbindung in Nord- Südrichtung ist durch den mittigen Grünzug vorgesehen. Die fußläufige Querung in Ost-West-Richtung ist über die Privatstraßen der Reihenhäuser und Wegeverbindungen im zentralen Grünzug gewährleistet.

Der Radverkehr soll über die Planstraße A sowie den Schärenweg (neu) geleitet werden.

Im Norden des Plangebiets schließen diese Wege an die Fuß- und Radwegverbindungen durch das Landschaftsschutzgebiet Richtung Ringstedtenhof und nach Osten Richtung Fuß- und Radweg an der B207n und den Hochschulstadtteil an.

Zentrale Wegeverbindung in der privaten Grünfläche

Die zentrale Wegeverbindung von Süden nach Norden in der privaten Grünfläche dient der straßenunabhängigen, fußläufigen Erschließung. Da die Wegeverbindung für das Gebiet eine große Bedeutung hat und für die Öffentlichkeit jederzeit nutzbar sein soll, wird der Weg als öffentlicher Gehweg festgesetzt. Der Weg soll eine Breite von 2,5 m erhalten und mit einer wassergebundenen Wegedecke ausgeführt werden. Der Weg soll so gestaltet werden, dass er höher als die Retentionsflächen liegt und bei normalen Niederschlagsmengen (bis 10-jähriges Regenereignis) nicht überflutet wird und keine Einschränkung der Benutzbarkeit der Wegebeziehung entsteht. Geringfügige Abweichungen von der Lage des festgesetzten Wegeverlaufs können ausnahmsweise zugelassen werden, da die Detailplanung der Fläche noch erfolgt.

Zudem sind Durchwegungen von Westen nach Osten vorgesehen. Die Wege erhalten eine Breite von 1,5 m und sollen auch mit einer wassergebundenen Wegedecke ausgeführt werden. Diese Wege bleiben Teil der privaten Grünfläche und erhalten ein Gehrecht für die Allgemeinheit (siehe auch Kapitel 5.3.6).

Wegeverbindung zum Bahnhofsteilpunkt

Zwischen den Wohngebieten WA 4 und WA 5 wird eine Fuß- und Radwegverbindung zum Bahnhofsteilpunkt geschaffen. Zur Verminderung von versiegelten Flächen soll der öffentliche Weg gleichzeitig als Erschließung der Stellplatzanlagen der Bebauung im Norden und Süden des Weges genutzt werden. Das anfallende Oberflächenwasser soll in einer wegebegleitenden Mulde aufgefangen und versickert werden.

Wiedereröffnung Wegeverbindung Lisa-Dräger-Weg

Die außerhalb des Bebauungsplangebiets befindliche Wegeverbindung soll im Zuge der Erschließung des geplanten Wohngebiets wiederhergestellt werden. (Bauausschuss VO/2019/08039 zum Lisa-Dräger-Weg). Es soll ein landschaftlich gut eingebundener, direkter Verlauf des „Lisa-Dräger-Wegs“ nach der Querung der La-Rochelle-Brücke eingerichtet werden. Durch die Wiederöffnung der Wegeverbindung in Verlängerung des Schärenwegs über die Straße Bornkamp hinweg nach Süden wird eine attraktive Alternative zum derzeitigen rund 380 Meter langen Verlauf entlang der zentralen Erschließungsstraße Bornkamp und zwischen Parkplätzen ermöglicht.

Der vormals in Verlängerung des Schärenwegs befindliche Schotterweg, der der EBL als Zuwegung zum Regenrückhaltebecken diente, wurde nicht mehr benötigt und rückgebaut. Aktuell ist somit zwar ein gut nutzbarer Weg von Westen bis zum Regenrückhaltebecken vorhanden, von dort besteht jedoch derzeit lediglich ein verwilderter Trampelpfad den Hang hinauf bis zur Straße Bornkamp. Die bestehende Abgrenzung durch eine Pfosten-Draht-Einzäunung an der Straße soll entfernt werden. Die Einzäunung wurde seinerzeit vorgenommen, um die Spaziergehenden über den Gehweg entlang der Fahrstraße Am Bornkamp zu lenken.

Es ist vorgesehen die Zugänglichkeit der Fläche für die Öffentlichkeit wieder zu ermöglichen. Auf dem Wege der Aneignung kann sich der im Ansatz vorhandene Trampelpfad weiter ausbilden und könnte dann hier wieder gerodet werden. Eine Verkehrssicherungspflicht entsteht nicht, da es sich um einen Pfad im Außenbereich und keinen offiziellen Weg handelt. Der offizielle Lückenschluss verläuft weiterhin straßenbegleitend über die Straße am Bornkamp und dann in südliche Richtung, wo er wieder auf den in der Landschaft geführten Lisa-Dräger-Weg stößt. Sollte die Nutzung gut angenommen werden, behält sich die Verwaltung vor, zu gegebener Zeit die Anlage eines gepflasterten bzw. im flacheren Bereich eines Weges mit wassergebundener Decke zu prüfen.

Als Ausgleichsmaßnahme für die Beeinträchtigung des Lebensraumes für die Wald- und Zauneidechsen ist wegbegleitend ein Hundeschutzzaun von der Straße Bornkamp bis zum östlichen Regenrückhaltebecken vorgesehen. Der genaue Verlauf des Zauns wird vor Ort mit der Naturschutzbehörde abgestimmt. Zwischen Zaun und Bebauung muss ausreichend Platz für den an der Böschung mäandrierenden Trampelpfad und eine Rodelstrecke für den Winter sein.

Da auch der Weg südlich der Bebauung am Bornkamp zwischen den beiden Regenrückhaltebecken durch die Öffnung an der Böschung höher frequentiert werden wird und freilaufende Hunde die Tiere in den wertvollen Feuchtgebietsflächen südlich der Bebauung am Bornkamp vermehrt stören könnten, wird auch zwischen Weg und dem Schutzbereich ein Hundeschutzzaun errichtet.

5.3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Da ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht lediglich eine öffentlich-rechtliche Bindungswirkung hat, sind die damit zu regelnden unten aufgeführten Rechte bei der Veräußerung der betroffenen Grundstücke grundbuchlich zu sichern.

GFL-1 Erschließungswege Reihenhäuser

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte GFL-1 nördlich der Reihenhauszeilen in den Wohngebieten WA 2 und WA 3 dienen der Erschließung für die Anlieger, einem Gehrecht für die Allgemeinheit, sowie des Baus und Betriebs der Ver- und Entsorgungsleitungen für die Reihenhäuser.

GFL-2 Leitungsrecht Wassertransportleitung

Die als Leitungsrecht „Wassertransportleitung“ gekennzeichnete Trasse ist mit Leitungsrechten zugunsten des für den Betrieb der Wassertransportleitung zuständigen Versorgungsträgers zu belasten und grundbuchlich zu sichern. Es ist ein Schutzstreifen mit jeweils 4 m östlich und westlich der hier verlaufenden Wassertransportleitung inkl. Steuerkabel einzuhalten. Innerhalb dieser Schutzstreifenbreite von 8,0 m ist keine Bebauung mit Nebenanlagen und keine tiefwurzelnde Bepflanzung zulässig. Bei einer Überbauung mit Überfahrten oder der Anlage von Stellplätzen in diesem Bereich ist eine Regelüberdeckung von 1,2 m einzuhalten. Die Schutzstreifenbreite ist frei und für den zuständigen Unternehmensträger jederzeit zugänglich zu halten.

GFL-3 Leitungsrecht Abwasserdruckrohr

Die als Leitungsrecht für das Abwasserdruckrohr gekennzeichnete Trasse ist mit Leitungsrechten zugunsten des Entsorgungsträgers grundbuchlich zu sichern. Es ist ein Schutzstreifen mit jeweils 2 m nördlich und südlich der hier verlaufenden Druckrohrleitung einzuhalten. Innerhalb dieser Schutzstreifenbreite von 4,0 m sind keine Bebauung mit Nebenanlagen und keine tiefwurzelnde Bepflanzung zulässig. Bei Umsetzung der aus städtebaulichen Gründen festgesetzten Eingrünung der Grundstücksgrenzen sind bei den Pflanzungen flachwurzelnde Bepflanzungen und ggf. eine Wurzelschutzbahn zum Schutz der Leitung zu verwenden. Die Schutzstreifenbreite ist frei und für den zuständigen Unternehmensträger zugänglich zu halten.

GFL-4 Leitungsrecht Zuwegung Stellplätze und Geh- und Radweg

Die als GFL-4 bezeichnete Fläche ist über den gesamten Verlauf mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für den Radverkehr zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten des für den Betrieb des Abwasserdruckrohres zuständigen Entsorgungsträgers zu belasten. Zudem ist die als GFL-4 bezeichnete Fläche mit einem Fahrrecht für Kfz von der Planstr. A bis zur Stellplatzanlage zu belasten.

5.4 Ver- und Entsorgung

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

Die Wärme- und Stromversorgung kann ggf. ganz oder teilweise durch Blockheizkraftwerke, Solarenergie oder ein Nahwärmenetz erfolgen. Aufschluss über eine klimafreundliche und wirtschaftlich sinnvolle Kombination von regenerativen Energiequellen für das Plangebiet kann ein Energiegutachten liefern. Eine Beauftragung durch den Erschließungsträger ist anzustreben.

5.4.1 Schmutzwasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennverfahren. Hinsichtlich der schmutzwassertechnischen Erschließung ist eine Anbindung an das bestehende Schmutzwassernetz erforderlich. Das Schmutzwasser wird Richtung Osten unter dem geplanten Geh- und Radweg zur Bahnlinie und dann Richtung Süden unter dem vorhandenen Geh- und Radweg in die vorhandene Druckrohrleitung eingeleitet. Die Druckrohrleitung muss während der Bauphase geschützt werden. Aufgrund der Höhenentwicklung des Plangebiets und der Anschlusshöhe des Schmutzwasserkanals im Bornkamp ist es voraussichtlich nicht möglich, das Gebiet im

Freigefälle anzuschließen und muss daher gepumpt werden. Es wird im Plangebiet eine Fläche für eine öffentliche Pumpstation zwischen den Wohngebieten WA 5 und WA 6 vorgesehen. Das Pumpwerk wird in die Fläche der Stellplatzanlage innerhalb des Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 6 integriert. Die Zufahrt des Stellplatzes soll gleichzeitig als Zufahrt zum Pumpwerk genutzt werden. Die Nutzung ist im Rahmen des Grundstückskaufvertrages grundbuchlich zu sichern.

Auch auf dem Weg des anfallenden Schmutzwassers aus dem Bornkamp durch das Kanalnetz bis zum Zentralklärwerk befinden sich Abschnitte im Mischwassersystem. Deshalb gilt der Anschluss als indirekter Anschluss an das Mischsystem. Aus diesem Grund ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde für einen Anschluss des neuen Baugebiets an die Schmutzwasserkanalisation notwendig. Diese prüft, ob ein Ausgleich im Netz an anderer Stelle geschaffen wurde.

Es darf zum einen nur zusätzliches Schmutzwasser an das Kanalnetz angeschlossen werden; das Niederschlagswasser ist im Gebiet zu bewirtschaften. Und zum anderen ist ein dem Projekt direkt zugeordneter Ausgleich durch die Trennung und den Umschluss des Hauptsammlers Ratzeburger Allee zu schaffen. Diese Maßnahme wird schon jetzt kontinuierlich von den Entsorgungsbetrieben umgesetzt.

5.4.2 Niederschlagswasser

Das Plangebiet liegt im natürlichen Einzugsbereich des Niemarker Landgrabens, der im weiteren Verlauf in die Wakenitz mündet. Der Niemarker Landgraben ist bereits überlastet (teilweise Rückstau aus der Wakenitz) und mit den vorhandenen Zuläufen aus dem Bornkamp (Ringstettenhöfer Graben) und dem Hochschulstadtteil als Vorflut an der Kapazitätsgrenze. Dies führt dazu, dass die Niederschlagswasserableitung in tiefer liegenden Teilen des vorhandenen Wohngebiets Bornkamp sehr angespannt ist.

Wegen der in Kapitel 5.4.1 aufgezeigten Mischwasserproblematik und der Belastung des Entwässerungssystems des vorhandenen Wohngebiets Bornkamp soll kein Niederschlagswasser zusätzlich in die Entwässerungsanlagen und die Kanalisation einfließen. Das Oberflächenwasser soll vollständig im geplanten Gebiet bewirtschaftet, also hier zurückgehalten, verdunstet und versickert werden. Es wurde ein entsprechender wasserwirtschaftlicher Begleitplan beauftragt, die daraus resultierenden Berechnungen basieren auf dem Erlass A-RW1 zur Niederschlagswasserbeseitigung.

Im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Begleitplanung wurde in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde, der Naturschutzbehörde und dem Bereich Stadtgrün und Verkehr ein Konzept erstellt, welches die Dimensionierung von Rückhaltungs-, Retentions- und Versickerungsflächen errechnet hat und deren Lage und Ausgestaltung empfiehlt.

Um Aussagen über die Versickerungsfähigkeit des Bodens und den Grundwasserstand machen zu können, wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Dabei wurden im April 2018 insgesamt 22 Sondierungsbohrungen untersucht sowie bereits vorliegende Bohrungen aus dem Jahr 2015 hinzugezogen.

Die Untersuchung hat ergeben, dass der nördliche Bereich sich nicht für eine Versickerung eignet, da der Grundwasserstand zu hoch ist und bindige Böden vorherrschen. Im südlichen Bereich wurden Feinsande angetroffen und ein relativ niedriger Grundwasserstand (zwischen 2,5 und 2,7 m), sodass hier Oberflächenwasser versickert werden kann. Die Fließrichtung des Grundwassers entspricht in etwa der Fließrichtung des Oberflächenwassers Richtung niedrigsten Punkt des Geländes in der südöstlichen Ecke Richtung Bahnlinie.

Um den Oberflächenabfluss zu reduzieren und damit die Versickerungs- sowie die Verdunstungsrate zu erhöhen, ist es Ziel, den Versiegelungsgrad durch die neue Bebauung im geplanten Wohnquartier möglichst gering zu halten. Der Erhalt einer hohen Verdunstungsrate wirkt sich positiv auf das städtische Klima aus, so wird beispielsweise der Trockenheit im Sommer samt Überhitzung entgegengewirkt. Im Bebauungsplan werden diesbezüglich Dachbegrünung bzw. Retentions-Gründächer und wasserdurchlässiger Ausbau von Stellplätzen, Grundstückszufahrten und Wegen (soweit möglich) festgesetzt. Für die verschiedenen Flächen ist im Bebauungsplan jeweils der zu erreichende Abflussbeiwert bezogen auf eine 10-jähriges Regenereignis bestimmt. Von den festgesetzten Abflussbeiwerten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass das anfallende Niederschlagswasser trotzdem vollständig auf den zugeordneten Flächen zurückgehalten, verdunstet und versickert werden kann. In den Wohngebieten WA 1 und WA 4 bis WA 6 ist dieser Nachweis grundstücksbezogen zu führen. Die Wohngebiete WA 2 und WA 3 müssen in einem Gesamtkonzept betrachtet werden, da hier das Niederschlagswasser gemeinschaftlich bewirtschaftet wird.

Gemäß den vorhandenen Bedingungen wurde das Plangebiet in 7 unterschiedliche Einzugsbereiche aufgeteilt und die Bemessung der Rückhaltungs- und Versickerungsanlagen auf ein 10-jähriges Regenereignis ausgelegt. Die Spiel- und Freizeitfläche im Norden des Gebietes wurde nicht betrachtet, da auf der unversiegelten Rasenfläche eine flächige Versickerung erfolgen kann.

Die Niederschlagsentwässerung der versiegelten, privaten Flächen erfolgt in der Regel auf den zugehörnden Grundstücken. Im Bebauungsplan sind die dafür vorgesehenen Flächen gekennzeichnet. Die Abwasserbeseitigungspflicht wird auf die Grundstückseigentümer übertragen. Die Abflüsse der Dachflächen sind nur gering durch die Luft verschmutzt, daher können diese ohne vorherige Behandlungsmaßnahme versickert werden. Die Bodenpassage bewirkt eine ausreichende Reinigung. In der Hauptsache erfolgt die Niederschlagswasserbeseitigung über offene Mulden. Rigolen werden nur in den Teilflächen mit guter Versickerungsfähigkeit verwandt.

Da die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Bereich der acht Reihenhauszeilen WA 2 und WA 3 zum großen Teil schlecht ist und die notwendigen Rückhaltungsanlagen auf den kleinen Grundstücken nicht unterzubringen sind, erfolgt die Zurückhaltung und Versickerung auf der als Gemeinschaftsanlage (siehe Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) festgesetzten privaten Grünfläche zwischen den Wohngebieten WA 2 und WA 3. Die offenen Mulden sind über ein Überlaufsystem miteinander zu verbinden, sodass sich Niederschlagswasser gleichmäßig verteilen kann. Der öffentliche Weg und die Fußwege sind so anzulegen, dass Im Fall eines normalen Regenereignisses (10-jähriges) keine Einschränkung der Benutzbarkeit der Wegebeziehung entsteht.

Die Entwässerung der Erschließungsstraßen erfolgt über eine eigene Speicherung, Behandlung und Versickerung innerhalb der Straßenverkehrsflächen bzw. des Straßenbegleitgrüns. Auch hier sind Mulden und in den Bereichen mit guter Versickerungsfähigkeit auch Mulden/Rigolensysteme geplant. Die Mulden ohne unterirdische Rigolen sollen mit standortgerechten Bäumen kombiniert werden, die auch zeitweise Staunässe vertragen. Über die Querneigung der Straße und offene Rinnen wird das Oberflächenwasser in die Mulden geleitet. Auch hier ist für die Reinigung des Oberflächenwassers die Bodenpassage ausreichend. Durch die (teilweise) offenen Systeme ergeben sich zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten, außerdem wird so das Thema Niederschlagswasser und Wasserhaushalt den Bewohnern nähergebracht. Zusätzlich tragen offene Systeme zu besseren klimatischen Bedingungen im innerstädtischen Bereich bei.

Die Einstauhöhen in den oberirdischen Rückhalteinrichtungen dürfen aus Sicherheitsgründen maximal 30 cm betragen, dann kann auf eine Einzäunung der Flächen verzichtet werden.

Starkregenvorsorge

Die Entwässerungsbausteine (Mulden, bzw. Mulden/Rigolen Elemente) sind auf ein 10-jähriges Regenereignis und das hierzu gehörende maximale Stauvolumen ausgelegt. Tritt ein Niederschlagsereignis mit einer größeren Niederschlagsmenge auf, so muss betrachtet werden, welche Fließwege entstehen und wie hierfür zusätzlicher Stauraum geschaffen werden kann, damit die Gebäude und die angrenzende Bahnstrecke ausreichend geschützt werden.

Das Gelände neigt sich nach Süd-Ost, in Richtung Bahngleise und Zufahrtsbrücke. Ein Überlauf in das benachbarte Vernässungsgebiet ist an dieser Stelle unter der Brücke nur schwer möglich, sodass das Niederschlagswasser auf dem Gelände verbleiben soll.

Es werden die benötigten Stauvolumina des 100-jährigen Regenereignisses betrachtet. Das vorliegende Gutachten zeigt, dass mit Hilfe von Geländemodellierungen das benötigte Stauvolumen für das 100-jährige Regenereignis schadlos in den Grünflächen, der Straßenfläche und auf den Stellplätzen aufgefangen werden kann, sodass die Grundstücke und die angrenzende Bahnlinie weitgehend vor Überflutung bis hin zum 100-jährigen Niederschlag geschützt werden. Damit Vorsorge getroffen ist, falls zukünftig bei einem Regenereignis noch größere Mengen Niederschlag anfallen, wird zusätzlich ein Notwasserweg festgesetzt. Dieser verläuft in Richtung des Geländegefälles in Verlängerung der von Norden nach Süden verlaufenden Planstraße „A“ weiter nach Süden über die Stellplatzfläche des Wohngebiets WA 6. Der Notwasserweg soll als Rinne ausgeführt werden. Das anfallende Wasser kann schadlos in der Stellplatzfläche eingestaut und im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Anlage zur Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -versickerung eingestaut und versickert werden.

Die in den folgenden drei Absätzen angegebenen Höhen sind im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Begleitplanung für die notwendigen Einstauvolumina errechnet worden und nicht als Ausführungshöhen zu verstehen. Aufgrund von möglichen Bauungenauigkeiten sollten die Höhen in der Erschließungsplanung überprüft und angepasst werden.

Für die geplante Bebauung WA 4 und WA 5 parallel zur Bahnlinie kann das anfallende Niederschlagswasser in der Grünfläche zwischen den Mulden und der Stellplatzfläche eingestaut werden. Das Gelände muss tiefer als die Oberkante Fußboden sein. Es ist darauf zu achten, dass zum Gelände der Bahn der zum Teil vorhandene kleine Wall fortgeführt wird, damit das Wasser nicht auf die Bahnfläche gelangen kann. Auch für das Wohngebiet WA 6 kann das Wasser auf der Grünfläche in einem zum angrenzenden Gelände abgesenkten Bereich um die Mulde herum zurückgehalten werden.

Das anfallende Oberflächenwasser der Planstraße „A“ welches bei Starkregenereignissen nicht in dem Muldensystem an der südlichen und östlichen Erschließungsstraße aufgenommen werden kann, wird in einer Höhe von 0,06 m auf der Straßenfläche zurückgehalten. Um einen Überlauf in Richtung Bahnstrecke/ Brücke zu verhindern, muss in diesem Bereich der Bordstein den Ablauf verhindern. Die Überfahrten zu den Stellplätzen dürfen hier nicht mit Absenkungen erfolgen, sondern sind mit Rampen zu gestalten. Um einen Überlauf der Mulden in Richtung der Reihenhäuser WA 2 und WA 3 auszuschließen, sind die Grundstücke um 0,06 m höher zu modellieren.

Bei den Doppelhäusern muss die Gartenfläche um mindestens 0,02 m tiefer als die Oberkanten des fertigen Fußbodens (OKFF) liegen. Das Niederschlagswasser, welches auf dem Bereich der Reihenhauseisen anfällt, wird in den zugehörigen Grünbereich in der Mitte der Fläche geleitet. Zum Einstau für das 100-jährige Regenereignis muss die gesamte Grünfläche

um mind. 0,04 m tiefer liegen als OKFF. In der Ausführungsplanung werden genauere Details erarbeitet.

Um generell Schäden in den Gebäuden durch Starkregen zu verhindern, wird eine Sockelhöhe von mind. 15 cm über dem an das Haus angrenzende Geländeniveau festgesetzt.

5.4.3 Löschwasserversorgung

Für das geplante Baugebiet ist zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung der Löschwasserbedarf auf Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W 405 zu ermitteln. Für die Festlegung des Löschwasserbedarfes sind die Zahl der Vollgeschosse (N) und die mögliche Geschossflächenzahl (GFZ) vorzugeben. Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 besteht für die im B-Plan festgesetzte Wohnbebauung (bis zu viergeschossige Bebauung inkl. Staffelgeschosses) ein Löschwasserbedarf von mind. 96 m³/h für zwei Stunden als Grundsatz. Dieser Löschwasserbedarf wird als Grundsatz für das Bebauungsplangebiet festgelegt. Spätere vom Bebauungsplan abweichende Bebauungen können zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung einen höheren Löschwasserbedarf erfordern, der dann als Objektschutz vom Bauherrn nachzuweisen ist.

5.5 Lärmschutzmaßnahmen

Um die Auswirkungen des Straßenverkehr- und Gewerbelärms auf die geplante Wohnbebauung zu untersuchen, wurde für den vorliegenden Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Geräuschimmissionen wurden auf Basis einer Geräuschimmissionsprognose ermittelt mit Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Zur Beurteilung des Verkehrslärms werden daneben die Grenzwerte der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) herangezogen.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass im Plangebiet durch einwirkende Geräusche benachbarter gewerblicher Anlagen und Verkehrslärm Überschreitungen der zugehörigen Immissionsrichtwerte zu erwarten sind. In der Folge werden Lärmschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

Generell sind zunächst aktive Maßnahmen an der Lärmquelle zu prüfen.

Als Reaktion auf die Immissionen von der Bahnlinie wurde die Baugrenze von dieser abgerückt und Stellplätze wurden in unmittelbarer Nähe zu Bahnlinie platziert.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand oder einer Wall-Wand-Konstruktion parallel zur Bahnlinie sind aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar, da für eine ausreichende Abschirmwirkung in allen Geschossen der geplanten Bebauung eine Lärmschutzwand mit Gesamthöhe von mindestens 12 m erforderlich wäre. Die entstehende optisch städtebauliche Wirkung einer bedrückenden Wand, die auch einen sogenannten Angstraum erzeugen könnte, ist abzulehnen.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 4 und WA 5 soll eine Regelbebauung als Lärmschutzbebauung für die weiteren allgemeinen Wohngebiete entstehen. Zur Einhaltung von vertraglichen Innenraumpegeln innerhalb der Riegelbebauung sind verschiedene Maßnahmen denkbar. Zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen können an den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden oder zu öffnende Fenster von Aufenthalts-

räumen an den lärmzugewandten Außenwänden mit verglasten Vorbauten oder Vorhangscheiben versehen werden. Eine auf der lärmzugewandten Seite angeordnete verglaste Laubengangerschließung könnte ebenfalls eine geeignete Lösung darstellen.

Zuletzt werden auch Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen durch Anforderungen an Außenbauteile getroffen.

Insgesamt können somit gesunde Wohnverhältnisse innerhalb des Plangebietes sichergestellt werden.

5.6 Grünflächen sowie Pflanz- und Erhaltungsbindungen

5.6.1 Private Grünflächen

Private Grünfläche in der Mitte des Plangebietes

Die in der Quartiersmitte vorgesehene private Grünfläche soll hauptsächlich als Retentionsfläche für das Niederschlagswasser der anliegenden Reihenhäuser (WA 2 und WA 3) dienen. Die Fläche ist zugleich Fläche für Gemeinschaftsanlagen. Die Dimensionierung der Rückhalte- und Versickerungsflächen wurde im wasserwirtschaftlichen Gutachten bestimmt. Die Gestaltung der Retentions- und Versickerungsmulden soll naturnah erfolgen und die Mulden sollen möglichst flach ausgeformt werden, sodass auf eine Einzäunung verzichtet werden kann.

Der private Grünzug nimmt zudem Wegebezüge zum nördlich angrenzenden Frei- und Erholungsraum sowie von Ost nach West durch das Plangebiet auf. Der von Norden nach Süden verlaufende Geh- und Radweg soll eine Breite von 2,50 m erhalten. Die auch für die Allgemeinheit nutzbaren von Osten nach Westen verlaufenden Gehwege in der zentralen Grünfläche werden in 1,50 m Breite vom Erschließungsträger angelegt (siehe Kapitel 5.3.6). Die Wege in der privaten Grünfläche sollen in wassergebundener Bauweise erstellt werden. Der zentrale öffentliche Weg ist so viel höher als die Retentionsmulden anzulegen, dass dieser bei normalen Regenereignissen (10-jähriges) nutzbar bleibt und nicht durch das eingestaute Wasser überflutet wird. Dieser Weg bleibt in der Verwaltung der Hansestadt Lübeck, die Pflege der Wegeanteile der Ost-West-Verbindungen geht auf die Eigentümer der privaten Grünfläche über.

Die umliegenden offenen Flächen sollen als magere Wiesenflächen hergestellt und extensiv gepflegt werden, damit sich hier zur Förderung der Strukturvielfalt blühende Stauden- und Kräuterflächen für Bienen- und Insekten entwickeln können. Die Gestaltung der Randbereiche zu den Teilbereichen WA 2 und WA 3 mit Strauchgruppen und die Pflanzung von Obstgehölzen soll Vögeln Nistmöglichkeiten und Nahrung bieten.

Kleingartenfläche

Der bestehende B-Plan 09.12.00 – Kleingartenanlage Vorraderstraße -, Teilbereich I setzt für die mit einer öffentlichen Grünfläche „Spiel und Freizeit“ überplante Fläche eine private Grünfläche Dauerkleingärten und Gemeinschaftsstellplätze für die Kleingartenanlage fest. Da die Gemeinschaftsstellplätze nicht an der festgesetzten Stelle verwirklicht worden sind, sondern nördlich des Gemeinschaftshauses, ist dies hier nicht mehr das verfolgte Planungsziel. Aus diesem Grund wird nunmehr für den weiterhin vom Kleingartenverein genutzten Bereich eine private Grünfläche Dauerkleingärten festgesetzt.

5.6.2 Öffentliche Grünflächen

Spiel und Freizeit

Der Bauausschuss hat am 05.11.2018 den Beschluss gefasst, dass ein größerer Ballspielplatz vorzusehen ist. Die einzige in Frage kommende Fläche ist eine im Norden des Plangebietes befindliche wenig genutzte Fläche des Gemeinnützigen Kreisverbandes Lübeck der Gartenfreunde e.V. Aufgrund der verhältnismäßig geringeren verfügbaren Fläche wird eine Grünfläche „Spiel und Freizeit“ festgesetzt, dessen Ausgestaltung nicht auf einen Ballspielplatz beschränkt wird.

Der Bereich Schule und Sport gibt zur Ausgestaltung folgende Hinweise:

Es sollen u.a. Sportangebote für alle Generationen und vor allem auch für Mädchen/ Frauen ausgebaut werden. Mögliche Ausstattungen sind ein Rasenspielfeld, eine Calisthencis-Anlage, eine kleine Basketball-Fläche mit einem Zielkorb (3 x 3 Basketball), eine Slackline mit Betonquadern (bloacs) und ggf. ein Beachvolleyballfeld.

Der Eingang zur öffentlichen Grünfläche „Spiel und Freizeit“ ist an der südwestlichen Ecke vorgesehen, da hier die aufeinandertreffenden Knickstrukturen schon eine Lücke aufweisen. Nach Norden soll eine Pflanzung mit Gehölzen als Abgrenzung zu den Flächen des Kleingartenvereins und auch nach Osten zur Bahnlinie angelegt werden. Diese Pflanzung dient auch als Teil der notwendigen Ausgleichspflanzung für das zu entfernende Pioniergehölz (siehe im Umweltbericht unter 6.3.4). Nach Süden und Westen ist die Fläche bereits durch große Gehölzen abgegrenzt.

Öffentliche Grünfläche an der nordwestlichen Plangrenze

Die bereits vorhandene Wegeverbindung an der nordwestlichen Plangebietsgrenze, die von Westen aus dem bestehenden Wohngebiet heraus Richtung Osten führt und dann nach Norden abbiegt, wird wie im zuvor gültigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

5.6.3 Pflanz- und Erhaltungsbindungen

Die Feld- bzw. Baumhecken entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze, nördlich und südlich des Weges Richtung beschränktem Bahnübergang/B207n/Hochschulstadtteil und westlich des Spiel- und Bolzplatzes bleiben erhalten und dienen als landschaftliche Einbindung des Quartiers zum angrenzenden Landschaftsraum und Landschaftsschutzgebiet „Ringstedtenhof“. Sie fallen unter den Knickschutz nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG. Sie sind entsprechend der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein–V 534-531.04, 20.01.2017) zu pflegen.

Die Gehölzstrukturen parallel zur Bahnlinie grenzen die Außenbereiche der Wohnbebauung und des Gemeinschaftshauses des Kleingartenvereins sowie die öffentliche Grünfläche „Spiel und Freizeit“ von den Gleis- und Bahnanlagen ab. Die Gehölze bremsen und filtern auch die Emissionen des Bahnverkehrs wie Abgase, Funkenflug und Abriebe und mindern (zumindest) subjektiv durch die optische Trennung die akustische Beeinträchtigung durch den Bahnverkehr. Die vorhandenen Gehölze sollen erhalten bleiben und durch Neupflanzungen ergänzt werden.

Der neu anzulegende 8 m breite Gehölzstreifen nördlich der öffentlichen Grünfläche „Spiel und Freizeit“ ist als optische Trennung und als Barriere zu den Außenanlagen des Gemeinschaftshauses des Kleingartenvereins vorgesehen. Auch die geplante freiwachsende Hecke westlich

der Parkplätze am Eingang des Schärenwegs soll die neuen Verkehrsanlagen optisch zur Bestandsbebauung an der Straße „Großer Belt“ abgrenzen.

Die Flächen aller Neupflanzungen im Plangebiet sind Teil des notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs für die Gehölzbrüter für den Verlust von Gehölzen (siehe im Umweltbericht unter 6.3.4).

Die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote für Bäume dienen der Gestaltung des Straßenraums. Da die Ausführungsplanung der Straßenverkehrsflächen noch erfolgt, wird das Anpflanzgebot von 22 mittel- bis großkronigen Laubbäumen im Straßenraum nicht in der Planzeichnung verortet, sondern textlich festgesetzt. Die Mulden, die nicht mit Rigolen kombiniert sind, sollen mit Straßenbäumen bepflanzt werden. Diese tragen zur Verdunstung des anfallenden Wassers bei. Die hier verwendeten Gattungen und Arten müssen einen temporären Wassereinstau tolerieren.

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Durchgrünung des Wohnquartieres vorgesehen. Aus städtebaulichen Gründen sind zur Einfriedung der privaten Baugrundstücke gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen, zu der Bestandsbebauung im Westen, zur privaten Grünfläche in der Quartiersmitte, zu den privaten Erschließungswegen in den Teilgebieten WA 2 und WA 3, sowie zu den öffentlichen Wegen Laubholzhecken zu pflanzen. Wegen der kleinteiligen Bebauungsstruktur sollen in den Wohngebieten WA 2 und WA 3 je Reihenhauseszeile einheitliche Straucharten gepflanzt werden, um ein ruhigeres und einheitliches Bild zu erhalten. Die Hecken sollen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Die Höhe garantiert eine ausreichende Abschirmung der privaten Grundstücke, ist jedoch gleichzeitig niedrig genug, um weiterhin eine soziale Kontrolle zu ermöglichen. Zusätzliche bauliche Einfriedungen dürfen an den Grundstücksgrenzen, an denen die Pflanzung einer Hecke vorgeschrieben ist, nur als durchsehbare Draht- und Metallzäune in einer Höhe von maximal 1,2 m errichtet werden. An der Grenze der Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Pumpstation“ ist eine Höhe des Zauns von maximal 1,4 m erlaubt. Damit die baulichen Einfriedungen das angestrebte Erscheinungsbild nicht stören, sind diese zum Grundstück hin zu orientieren.

Private Stellplatzanlagen sind an den Außenkanten mit Hecken einzufassen, um eine ausreichende Eingrünung und Einfassung der parkenden Autos zu erzielen. Es werden konkrete Regelungen zu Einfriedungen durch Hecken getroffen, um gestalterischen Missständen vorzubeugen und eine weitestgehend einheitliche städtebauliche Gestaltung zu erreichen. Aus den gleichen Gründen werden auch Festsetzungen zur Eingrünung von Abfallbehältern getroffen. Die für die Heckenpflanzung zulässigen Pflanzen sind in der Pflanzliste in den Hinweisen aufgelistet.

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

Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz sind davon unabhängig zu betrachten. Es werden bei der Umsetzung der Planung Sukzessionsgehölze, Ruderalflächen, Brachen, ein Lärmschutzwall, Lagerflächen und ein Containerdorf mit Bolzplatz überplant. Betroffenheiten im Sinne des Artenschutzes insbesondere von Brutvogelarten der Gehölze, sowie Wald- und Zauneidechsenvorkommen sind untersucht worden. Es werden Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelungen für Gehölzfällungen, Schutzzaun, Reptilienzaun) sowie Ausgleichsmaßnahmen (Kompensation für Gehölzbrüterarten) erforderlich. Der Gehölzausgleich für die Gehölzbrüter findet innerhalb des Geltungsbereichs und in der unmittelbaren Nähe an der südlichen Brückenböschung des Bornkamps statt (siehe im Umweltbericht unter 6.3.5). Negative Auswirkungen auf die betroffenen Arten sollen dadurch vermieden werden.

Des Weiteren werden zur Minderung der Auswirkungen der Neubebauung auf Natur und Landschaft Dachbegrünungen auf den Hauptgebäuden und Nebenanlagen festgesetzt. Dadurch werden positive Auswirkungen auf das Lokalklima erwartet, wie Luftbefeuchtung durch langsam verdunstendes Wasser, Staubfilterung, Lüfterneuerung und Strahlungsschutz durch Pflanzen.

Vor dem Hintergrund eines möglichst geringen Versiegelungsgrades wird die Verwendung versickerungsfähiger Flächenbefestigungen für neu anzulegende öffentliche Gehwege und Parkplätze, für private Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen vorgeschrieben. Um die natürliche Grundwasserneubildung im allgemeinen Wohngebiet möglichst wenig zu beeinträchtigen, soll anfallendes Niederschlagswasser vollständig im Gebiet bewirtschaftet und möglichst versickert werden.

5.8 Gestaltung

Im Hinblick auf ein städtebaulich ansprechendes Erscheinungsbild trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 1 LBO Schleswig-Holstein.

Fassadenmaterialien

Für die Doppelhäuser im Wohngebiet WA 1 sowie für die Reihenhausszeilen in den Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind jeweils pro Doppelhaus für beide Haushälften bzw. für die gesamten Reihenhausscheiben einer Zeile einheitliche Materialien und Farben zur Fassadengestaltung zu verwenden. Mit dieser Festsetzung soll eine einheitliche Gestaltung der Gebäude und ein harmonisches und ruhiges Siedlungsbild erreicht werden.

Dächer

Es wird eine Festsetzung getroffen, nach der die Dächer der Haupt- und Nebengebäude nur als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10 Grad ausgeführt werden dürfen. Im Zusammenhang mit der festgesetzten Dachbegrünung wird das Ziel verfolgt, ein modernes, optisch ansprechendes Quartier zu gestalten.

Um ein ruhiges, geordnetes Dachbild zu erreichen, müssen Solaranlagen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu den äußeren Dachabschlüssen einhalten. Sonstige technische Aufbauten müssen einen Abstand von 2,0 m einhalten und räumlich zusammengefasst werden.

Sockelhöhe

Durch eine Begrenzung der Sockelhöhe auf maximal 30 cm sollen zum einen unverhältnismäßige Höhenversprünge zwischen Bebauung und Erschließungsstraße ausgeschlossen werden. Zum anderen wird mit einer Mindestsockelhöhe von 15 cm ein zusätzlicher Schutz der Gebäude bei Starkregenereignissen gewährleistet.

Bezugspunkt ist zum einen die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens, zum anderen die angrenzende Erschließungsfläche vor der Eingangstür. Dabei kann sowohl der nächstgelegene Gehweg (öffentlich oder privat) als auch die nächstgelegene Straße bzw. Mischverkehrsfläche oder private Erschließung als Bezugspunkt genutzt werden.

Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Damit die Vorgartenflächen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen nicht vollständig versiegelt, sondern vielfältig gestaltet und gärtnerisch angelegt werden, wird für die Wohngebiete WA 1, WA 4 und WA 6 die Flächen der möglichen Versiegelung begrenzt und eine gärtnerische Gestaltung festgesetzt.

Tiefgaragen(teile) außerhalb von Gebäuden müssen eine mindestens 40 cm hohe vegetationsfähige Überdeckung aufweisen und sind zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für Terrassen und Wege auf den Tiefgaragen. Wege und Terrassen dürfen maximal 25 % der gesamten entsprechenden Fläche bedecken.

Werbeanlagen

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

Sonstige Gestaltungsfestsetzungen

Die Erläuterungen zu den Festsetzungen zu Staffelgeschossen (siehe Kapitel 5.2.4) und den Einfriedungen (siehe Kapitel 5.6.3) erfolgen thematisch passend in den in Klammern angegebenen Kapiteln.

5.9 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise im Bebauungsplan

Landschaftsschutzgebiet

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Ringstedtenhof“. Die Grenze wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Bahnanlagen

Das im Osten des Plangebiets befindliche planfestgestellte Gelände der Deutschen Bahn AG mit Bahnhaltepunkt, Gleisanlagen und Böschungen mit Vegetation wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG

Die Feld- bzw. Baumhecken entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze, nördlich und südlich des Weges Richtung beschränktem Bahnübergang/B207n/Hochschulstadtteil und westlich des Spiel- und Bolzplatzes fallen unter den Knickschutz nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG und werden daher als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen.

Hinweise

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

6. Umweltbericht

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Grundlage für die Umweltprüfung und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 09.13.00 – Bornkamp / Schärenweg.

Die folgenden Darlegungen des Umweltberichts basieren im Wesentlichen auf den in Kap. 6.7.2 aufgeführten Fachgutachten bzw. umweltrelevanten Informationen.

6.1 Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Inhalte des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 09.13.00 befindet sich im Stadtteil St. Jürgen der Hansestadt Lübeck. Er umfasst die zwischen dem Bahnhofpunkt Hochschulstadtteil und der Wohnsiedlung Bornkamp gelegene Freifläche, die heute in Teilen mit Containern für eine Flüchtlingsunterkunft bestanden ist, sowie Teile des nördlich angrenzenden Kleingartengeländes.

Das ca. 5,1 ha große Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Gelände des Vereinsheims des Kleingartenvereins Vorrader Straße,
- im Osten durch die B207 neu (B207n),
- im Süden durch die Straße Bornkamp sowie
- im Westen durch die östliche Grenze der Grundstücke Großer Belt 2 - 16 und Falstering 2 - 8a.

Für das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes 09.13.00 gelten bisher die Bebauungspläne 09.07.00, TB II, 09.11.00, TB I und 09.12.00, TB I. Gemäß des bisherigen Planungsrechts sind die Straßen Bornkamp und Schärenweg als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Freifläche zwischen diesen Straßen und den östlich vorhandenen Bahnanlagen ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt, ebenso ist der Lärmschutzwall als Sportplatz dargestellt. Nordwestlich des Schärenwegs ist ein Grünzug als öffentliche Parkanlage vorhanden. Nördlich angrenzend an die Straße beginnt der Kleingartenverein als private Grünfläche für Dauerkleingärten und Gemeinschaftsstellplätze, umgeben von Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung sowie Gewässern. Parallel zur Bahnanlage besteht ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Lübeck.

Im Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes 09.13.00 ist anstelle der öffentlichen Grünfläche die Entwicklung eines Wohngebietes für unterschiedliche Nutzergruppen mit 240 - 250 Wohneinheiten vorgesehen, bzw. 350 Wohneinheiten bei ausschließlicher Nutzung des Geschosswohnungsbaus für Studierendenwohnen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes, welcher bislang als private Grünfläche festgesetzt ist, soll eine öffentliche Grünfläche „Spiel und Freizeit“ entstehen.

Das Wohngebiet dient der baulichen Abrundung des westlich des Geltungsbereichs gelegenen Wohngebietes „Bornkamp“. Derzeit befindet sich im westlichen Bereich des Plangebietes

ein Containerdorf als Flüchtlingsunterkunft, welches für die Dauer ihres Bestehens planungsrechtlich bis max. 2033 gesichert werden soll. Langfristig ist auch in diesem Bereich eine Wohnbaufläche geplant.

Die Planung des Bebauungsplans 09.13.00 sieht weiterhin eine Verschwenkung des derzeit bestehenden Schärenwegs und die Entfernung eines daran angrenzenden Lärmschutzwalls für den Bau von Doppelhäusern vor. Im mittleren Bereich des Plangebietes sind zweigeschossige Reihenhäuser geplant, welche durch eine private Grünfläche gegliedert werden. Parallel zur Bahnlinie entstehen durch die Planung drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser als Riegelbebauung/Geschosswohnungsbau und im Süden des Plangebietes ist ein dreigeschossiger Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt über die Straße Bornkamp. Innerhalb des geplanten Wohngebietes wird eine neue Quartierstraße angelegt, welche zusammen mit dem verlegten Schärenweg die innere Erschließung der einzelnen Wohngrundstücke sichert. Am nördlichen Ende der Quartierstraße befinden sich die bereits bestehenden Park&Ride-Parkplätze. Für Fußgänger sind entlang der Quartierstraße separat geführte Fußwege geplant. Zudem ist in Nord- Südrichtung eine Fußwegverbindung durch den mittig geplanten Grünzug vorgesehen und die Ost-Westverbindungen verlaufen über Privatstraßen der Reihenhauseilen durch den Grünzug.

Im Norden und Osten des Plangebietes bleiben die bestehenden Baum- und Gehölzbestände erhalten, um eine landschaftliche Einbindung des Wohngebietes zu erzielen. Weiterhin werden die Gehölzbestände im Rahmen der Planung durch Neupflanzungen ergänzt, um Sichtbeziehungen zur Bahnlinie und dem Kleingartenverein zu vermeiden. Innerhalb des Wohngebietes erfolgt eine Durchgrünung mit Straßenbäumen, Hecken, Dachbegrünung und einer privaten Grünfläche, die als Retentionsfläche für das Niederschlagswasser der anliegenden Reihenhäuser dient.

Mit Hilfe der Retentionsfläche, Dachbegrünung und wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze, Zufahrten und tlw. Wegen wird ein Konzept zur Bewirtschaftung des Oberflächenwassers mit vollständiger Rückhaltung und Versickerung im Plangebiet aufgestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans 09.13.00 – Bornkamp / Schärenweg.

6.1.1 Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Durch die Umnutzung des Plangebiets findet ein Flächenverbrauch einer zuvor überwiegend ungenutzten Brachfläche statt, welche jedoch planungsrechtlich schon für eine Versiegelung vorbereitet wurde. Bei Umsetzung der Planung des Bebauungsplans 09.13.00 kommt es unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Versiegelung und der Differenz der bereits bestehenden Versiegelung insgesamt zu einer Neuversiegelung im Umfang von 22.473,2 m² (rd. 2,25 ha).

Eine Entsiegelung entsteht zwar bei Aufgabe des Containerdorfes und Rückbau der dort aufgetragenen Betonrecyclingschicht sowie bei der Verlegung des Schärenwegs, doch die entsiegelten Flächen werden durch die Wohnbebauung überplant.

6.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Schutzgut	Gesetz/Verordnung	Bedeutung für die Planung/ Berücksichtigung
	Baugesetzbuch - BauGB	
Alle Schutzgüter	§ 1 Abs. 5 sowie § 1a BauGB: Bauleitpläne sollen u.a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen.	→ wird berücksichtigt, Ermittlung und Bewertung der Belange im Rahmen der Umweltprüfung. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht, welcher einen gesonderten Teil der Begründung darstellt, beschrieben. → Berücksichtigung durch Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan
	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.	→ Berücksichtigung im Rahmen der Konzeptentwicklung → Berücksichtigung durch Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan
	§ 1a Abs. 3 BauGB: Art und Umfang von Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Grundlage des § 9 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.	→ wird berücksichtigt, Erfassung der vorhandenen Strukturen im Rahmen der Vermessung / Erfassung der Bäume im Plangebiet → Ermittlung des Kompensationserfordernisses gemäß den Landesvorschriften
	Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG	
Alle Schutzgüter	§§ 1, 2 BNatSchG: Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert	→ wird berücksichtigt, Ermittlung und Bewertung der Belange im Rahmen der Umweltprüfung. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht beschrieben. → Erfassung der vorhandenen Strukturen im Rahmen der Vermessung / Erfassung der Bäume im Plangebiet

Schutzgut	Gesetz/Verordnung	Bedeutung für die Planung/ Berücksichtigung
	von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.	→ Ermittlung des Kompensationserfordernisses gemäß den Landesvorschriften
	§ 14 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 8 LNatSchG: Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.	→ wird berücksichtigt, Ermittlung und Bewertung der Belange im Rahmen der Umweltprüfung. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht beschrieben.
	§ 15 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 9 LNatSchG: Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).	→ wird berücksichtigt, Erfassung der vorhandenen Strukturen im Rahmen der Vermessung / Erfassung der Bäume im Plangebiet und Abgleich mit der landesweiten Biototypenkartierung → Ermittlung des Kompensationserfordernisses gemäß den Landesvorschriften
	§ 18 Abs. 1 BNatSchG: Wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.	→ wird berücksichtigt, Erfassung der vorhandenen Strukturen im Rahmen der Vermessung / Erfassung der Bäume im Plangebiet und Abgleich mit der landesweiten Biototypenkartierung → Ermittlung des Kompensationserfordernisses gemäß den Landesvorschriften
	§ 30 BNatSchG Abs. 2 i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG: Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von in § 30 Abs. 2 BNatSchG und in § 21 Abs. 1 LNatSchG genannten Biotopen führen können, sind verboten.	→ wird berücksichtigt, Erfassung der vorhandenen Strukturen im Rahmen der Vermessung / Erfassung der Bäume im Plangebiet und Abgleich mit der landesweiten Biototypenkartierung → Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf den in-

Schutzgut	Gesetz/Verordnung	Bedeutung für die Planung/ Berücksichtigung
		nerhalb des Plangebietes befindlichen gesetzlich geschützten Knick
	§ 44 Abs. 1 BNatSchG: Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf besonders geschützte Arten sind im Hinblick auf die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen vorzusehen.	→ wird berücksichtigt, Erarbeitung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zur Ermittlung der Auswirkungen der Planung. → Erarbeitung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen und Übernahme der Maßnahmen in den Bebauungsplan
	§ 61 BNatSchG i.V.m. § 35 LNatSchG: Gemäß § 35 Abs. 2 LNatSchG dürfen an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von 50 Meter landwärts von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden. Unter Berücksichtigung der Belange des Gewässerschutzes kann gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 4 LNatSchG für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen eine Ausnahme durch die untere Naturschutzbehörde zugelassen werden.	→ nicht planrelevant
	Runderlass“ vom MELUR und Innenministerium vom 09.12.2013 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“	
Pflanzen	Grundlagen für die Anwendung der Eingriffsregelung/Vorgabe von Berechnungsmodalitäten zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs auf Ebene des Bebauungsplanes.	→ wird berücksichtigt, Erfassung der vorhandenen Strukturen im Rahmen der Vermessung / Erfassung der Bäume im Plangebiet und Abgleich mit der landesweiten Biotoptypenkartierung → Ermittlung des Kompensationserfordernisses gemäß den Landesvorschriften
	Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG	
Boden Wasser Kulturelles Erbe	§ 1 BBodSchG: Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern. Hierzu sind u.a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen	→ wird berücksichtigt, Ermittlung des Eingriffes

Schutzgut	Gesetz/Verordnung	Bedeutung für die Planung/ Berücksichtigung
	nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.	in den Boden und Berechnung des Ausgleichsfordernisses → Reduzierung der Versiegelung auf das Mindestmaß
	Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG	
Boden Wasser Kulturelles Erbe	§ 1 LBodSchG: Die Funktionen des Bodens sind auf der Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), dieses Gesetzes sowie der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Verordnungen zu schützen, zu bewahren und wiederherzustellen. Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens und seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sollen im Rahmen der Gesetze so weit wie möglich vermieden und die Inanspruchnahme von Flächen auf das notwendige Maß beschränkt werden.	→ wird berücksichtigt, Ermittlung des Eingriffes in den Boden und Berechnung des Ausgleichsfordernisses → Reduzierung der Versiegelung auf das Mindestmaß
	Wasserhaushaltsgesetz WHG	
Boden Wasser	§ 6 WHG: Die Gewässer sind als Bestandteile des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.	→ wird berücksichtigt, Ermittlung des Eingriffes in den Boden und den Wasserhaushalt/Grundwasser und Berechnung des Ausgleichsfordernisses → Berechnung nach A-RW 1 im Rahmen eines Wasserwirtschaftlichen Begleitplans

Schutzgut	Gesetz/Verordnung	Bedeutung für die Planung/ Berücksichtigung
	Wasserrahmenrichtlinie in Verbindung mit dem A-RW 1-Erlass	
Wasser	Prüfung der Veränderung der Wasserhaushaltsbilanz und Abschätzung der Intensität des Eingriffs.	→ wird berücksichtigt, Berechnung nach A-RW 1 im Rahmen eines Wasserwirtschaftlichen Begleitplans
	Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG	
Mensch Tiere	§ 1 BImSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.	→ wird berücksichtigt, das Plangebiet grenzt an Straßen, Bahnschienen sowie ein Einkaufszentrum. → Ermittlung der Geräuschemissionen nach DIN 18005 im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung.
	§ 3 BImSchG: zu den Immissionen zählen Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Umwelteinwirkungen.	→ wird berücksichtigt, das Plangebiet grenzt an Straßen, Bahnschienen sowie ein Einkaufszentrum. Störungsrelevanten Nutzungen, Lärmbelastungen durch Verkehrslärm oder Gewerbelärm aus der Umgebung werden im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung ermittelt und Maßnahmen für das Plangebiet abgeleitet. Lärmimmissionen des innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Bolzplatzes werden im Umweltbericht betrachtet.
	§ 50 BImSchG: Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder be-	→ wird berücksichtigt, das Plangebiet grenzt an Straßen, Bahnschienen sowie ein Einkaufszentrum. Störungsrelevanten Nutzungen, Lärmbelastungen durch Verkehrslärm oder Gewerbelärm aus der Umgebung werden im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung ermittelt und

Schutzgut	Gesetz/Verordnung	Bedeutung für die Planung/ Berücksichtigung
	sonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.	Maßnahmen für das Plangebiet abgeleitet. Lärmimmissionen der innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Grünfläche Spiel- und/oder Bolzplatz werden im Umweltbericht betrachtet.
	DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ i. V. m. der TA Lärm; RLS-19 i. V. m. der 16. BImSchV; 18. BImSchV	
Mensch	Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb und außerhalb des Plangebiets gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB als Bezug zum Gewerbe-, Verkehrs- und/oder Sport- und Freizeitlärm.	→ wird berücksichtigt, das Plangebiet grenzt an Straßen, Bahnschienen sowie ein Einkaufszentrum. Störungsrelevanten Nutzungen, Lärmbelastungen durch Verkehrslärm oder Gewerbelärm aus der Umgebung werden im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung ermittelt und Maßnahmen für das Plangebiet abgeleitet. Lärmimmissionen des innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Grünfläche Spiel- und/oder Bolzplatz werden im Umweltbericht betrachtet.

Baumschutzsatzung Hansestadt Lübeck

Gemäß der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck (18.12.2006) sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm (gemessen auf einer Höhe von 1,30 m) geschützt. Bei Bäumen in Reihen (mindestens drei Bäume) oder in Gruppen (mindestens fünf Bäume) sowie bei mehrstämmig ausgebildeten Bäumen gilt der Schutz bei einem Stammumfang von jeweils mindestens 50 cm. Weiterhin sind Bäume im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne, die zu erhalten festgesetzt sind, gesetzlich geschützt.

Ausgenommen von dem Schutz sind u.a. Bäume in Gärten mit Ausnahme von Bäumen in Vorgärten, Bäume, deren Stämme in 1,30 m Höhe maximal 6 m von einem zulässigerweise errichteten Gebäude entfernt sind, sowie Obstbäume, die dem Ernteertrag dienen.

Ersatzpflanzungen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen in Baumschulqualität und einem Stammumfang von 12/14 cm vorzunehmen. Die Anzahl der Ersatzbäume richtet sich nach dem Stammumfang des zu fällenden Baumes. Bis 100 cm Stammumfang (ge-

messen in 1,30 m Höhe) des zu fällenden Baumes ist ein Ersatzbaum mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Danach ist für jede weitere begonnene 50 cm Stammumfang des zu fällenden Baumes je ein weiterer Ersatzbaum gleicher Qualität vorzusehen.

Regionalplan für den Planungsraum II (2004)

Gemäß den Darstellungen des Regionalplans liegt das Plangebiet innerhalb des baulich zusammenhängend Siedlungsgebietes des Oberzentrums Lübeck. Der dargestellte regionale Grünzug liegt außerhalb des Plangebietes, umrahmt dieses jedoch großzügig von Norden, Süden und Westen. Östlich angrenzend an das Plangebiet ist die B207 als überregionale Straßenverbindung abgebildet.

Als Oberzentrum ist Lübeck ein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung; die vorliegende Planung steht den Darstellungen im Regionalplan somit nicht entgegen.

Landesentwicklungsplan (2021)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Verdichtungsraumes des Oberzentrums Lübeck. Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb der Landesentwicklungsachse.

Gemäß des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein soll die Flächennutzung nachhaltig gestaltet werden u.a. durch den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung bei der Wohnungsbauentwicklung. Räume entlang der Landesentwicklungsachsen sollen als Wachstumschancen genutzt und weiterentwickelt werden, sodass die vorliegende Planung mit Lage zwischen besiedelten Bereichen und der Bahntrasse nicht den Darstellungen im Landesentwicklungsplan entgegensteht.

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020)

Das Plangebiet liegt außerhalb der raumbedeutsamen Darstellungen des Landschaftsrahmenplans. Angrenzend befinden sich jedoch südlich der Straße Bornkamp die Darstellungen der klimasensitiven Böden, oberflächennaher Rohstoffe, Verbundachse des landesweiten Biotopverbundsystems und ein Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG iV.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Nordöstlich des Plangebietes ist ein Landschaftsschutzgebiet im Landschaftsrahmenplan abgebildet.

Da die raumbedeutsamen Darstellungen außerhalb des Plangebietes liegen, steht die vorliegende Planung den Darstellungen im Landschaftsrahmenplan nicht entgegen.

Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck (2008)

Im Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck wird das Plangebiet in den Bestandskarten mit den (Siedlungs-)Biototypen „Baustellen“ und „Grünflächen“ dargestellt. Innerhalb der Entwicklungskarten erfolgt eine Darstellung als „Vorhaben in Umsetzung bzw. umgesetzt“.

Das Plangebiet liegt außerhalb der raumbedeutsamen Darstellungen des Landschaftsplans der Hansestadt Lübeck. Lediglich Angaben zur Luftgüte werden für das Gebiet gemäß des Landschaftsplans als „hohe Qualität 1,6-1,8“ beschrieben.

Nordwestlich angrenzend an das Plangebiet liegt gemäß den Darstellungen des Landschaftsplans ein großräumig, besonders wertvoller Landschaftsbereich „Ringstedtenhof“ mit gleichnamigem Landschaftsschutzgebiet. In den Entwicklungskarten ist der Bereich nördlich des Plangebietes als Grünzug und Grünverbindung 2.8 „Ringstedtenhof“ gekennzeichnet.

Die vorliegende Planung ist mit den Darstellungen des Landschaftsplanes vereinbar.

Landesweites Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem

Das Plangebiet grenzt gemäß Umweltportal Schleswig-Holstein südlich der Straße Bornkamp an eine Biotopverbundachse des landesweiten Biotopverbundsystems. Diese Verbundachse beginnt nördlich von Wulfsdorf, über die Bahnlinie und die B207n und verläuft entlang des Niemarker Landgrabens bis zur Ratzeburger Landstraße südlich des UKSH Lübeck.

Gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG dient der Biotopverbund der dauerhaften Sicherung der Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten und -gemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

Da die Grenzen der Biotopverbundachse südlich des Plangebietes verlaufen, wird eine Zerschneidung durch die Planung nicht hervorgerufen. Die Ziele des Biotopverbundes werden durch die vorliegende Planung nicht behindert.

Nordwestlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Ringstedtenhof“. Es umfasst die extensiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen mit einer hohen Kleingewässer- und Knickdichte. Als Schutzzweck ist die Erhaltung dieser prägenden, vielfältig strukturierten Landschaftselemente genannt. Das Plangebiet und die Kleingartenanlage parallel zur Bahn sind nicht Teil des Landschaftsschutzgebietes, sodass durch die Planung die Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebietes nicht behindert werden.

Weitere Schutzgebiete befinden sich weder angrenzend noch innerhalb des Plangebietes. Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich in einer Entfernung von über 2,0 km zum Plangebiet des Bebauungsplans 09.13.00:

- Südöstlich: FFH-Gebiet „Grönauer Heide, Grönauer Moor und Blankensee“ (2130-391) und gleichnamiges Naturschutzgebiet sowie EU-Vogelschutzgebiet „Grönauer Heide“ (2130-491)
- Östlich: Naturschutzgebiet Wakenitz, FFH-Gebiet „Herrnburger Dünen“ (2130-322)
- Nordwestlich: FFH-Gebiet „Friedhofseiche Genin“ (2129-357) und FFH-Gebiet „Travetal“ (2127-391)

Die geplante Entwicklung eines Wohngebietes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der FFH-Gebiete und des EU-Vogelschutzgebietes sowie den Schutzzwecken der Naturschutzgebiete. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Gebiete sowie der Arten ist durch die geplanten Veränderungen der Habitatausstattung im Plangeltungsbereich nicht ableitbar. Denkbare Fernwirkungen durch den Bau von Wohngebäuden und dem Verkehr treten auf die Distanz von mindestens 2,0 km und den bestehenden baulichen Nutzungen in der Umgebung nicht in Erscheinung.

UNESCO-Weltkulturerbe- Managementplan

Die Hansestadt Lübeck ist eine eingetragene UNESCO-Welterbestätte. Für die Lübecker Altstadt sind insbesondere die sieben Türme prägend für die Stadtsilhouette. Um eine Beeinträchtigung der Sichtachsen auf die Altstadt Lübecks zu vermeiden, sind Vorhaben auf ihre Verträglichkeit mit dem Weltkulturerbe im Einzelnen zu untersuchen und bewerten.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Sichtachsenstudie erstellt, um zu untersuchen, ob und ggf. in welchem Umfang eine Beeinträchtigung der Sichtachsen durch die Neubebauung im Plangebiet auf die Silhouette der historischen Lübecker Altstadt (UNESCO-Welterbestätte) zu erwarten ist. Dabei wurden die Sichtachsen von 4 Standorten aus untersucht.

Ergebnisse wurden anhand von Fotos dokumentiert und in Karten sowie einem Luftbild verzeichnet. Als Ergebnis der Sichtachsenstudie wurde festgestellt, dass durch die Neubebauung im Zuge der Realisierung des B-Plans 09.13.00 bei keinem der vor Ort untersuchten und bewerteten Standorte negative Auswirkungen auf die Blickachsen zum Weltkulturerbe der Hansestadt Lübeck zu erwarten sind.

Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck (2020)

Die Maßnahmenkarte Blatt 1 des Klimaanpassungskonzeptes der Hansestadt Lübeck stellt für den nördlichen Teilbereich des Plangebietes die Maßnahme „M15 - Erholungsflächen zur klimatischen Entlastung sichern und entwickeln“ dar. Die Maßnahme soll bei der Neuaufstellung von Flächennutzungsplänen, bei der verbindlichen Bebauungsplanung, der Landschaftsplanung sowie bei der Freiflächenentwicklung berücksichtigt und vorrangig behandelt werden. Das Plangebiet selbst wird als für die Durchlüftung der Kernstadt wesentliche Freiflächen dargestellt.

Die Planung ist prinzipiell mit den Zielen des Klimaanpassungskonzeptes der Hansestadt Lübeck vereinbar. Die Bedeutung des Plangebietes für die Durchlüftung der Kernstadt ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Flächennutzungsplan

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

- Grünfläche „Sportplatz“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) und
- Grünfläche „Kleingärten“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

dar.

Da die geplante Wohnbebauung nicht aus den bisherigen FNP-Darstellungen entwickelt werden kann, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

Bebauungspläne

Für das Plangebiet des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes 09.13.00 gelten bisher die Bebauungspläne 09.07.00, TB II, 09.11.00, TB I und 09.12.00, TB I.

Der 2004 beschlossene und in Kraft getretene Bebauungsplan 09.07.00 – Bornkamp, Teilbereich II (Wohngebiet) setzt eine öffentliche Straßenverkehrsfläche, eine öffentliche Grünfläche „Sportplatz“ und eine öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ fest.

Der Bebauungsplan 09.11.00 – B 207 neu II, Teilbereich I ist am 07.06.2000 in Kraft getreten. Er setzt Grünflächen fest und übernimmt nachrichtlich Bahnanlagen.

Der Bebauungsplan 09.12.00 – Kleingartenanlage Vorrader Straße -, Teilbereich I ist am 04.08.1999 in Kraft getreten und setzt im Wesentlichen eine private Grünfläche „Dauerkleingärten“ fest.

6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Vorbemerkungen:

Die Darlegung der Umweltauswirkungen der Planung erfolgt schutzgutbezogen unter Berücksichtigung der in Anlage 1 zum Baugesetzbuch genannten Kriterien.

Der Gliederungspunkt **a) Ausgangssituation** umfasst neben der Darlegung und Bewertung des Zustandes des betreffenden Schutzgutes zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens jeweils auch die Darstellung der möglichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.

Da eine bauliche Nutzung des Plangebietes nach derzeitigem Planungsrecht keine Wohnbebauung zulässt, entspricht die Darlegung des bestehenden Umweltzustandes zum Teil dem voraussichtlichen Zustand bei Durchführung des geltenden Planungsrechts. Bei den Schutzgütern wird auch der derzeit aktuelle Umweltzustand bei Nichtdurchführung des geltenden Planungsrechts betrachtet.

Unter Gliederungspunkt **b) Entwicklung bei Durchführung der Planung** wird jeweils die bebauungsplanbedingte Veränderung des Zustandes des betreffenden Schutzgutes ermittelt und Bewertung. Wie unter a) dargelegt wird dabei unterschieden zwischen der voraussichtlichen Veränderung gegenüber dem Bestand (Eingriffsermittlung nach dem BNatSchG) und dem zu erwartenden Zustand bei Nichtdurchführung der Planung (Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach dem BauGB). Bei der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung werden dabei die in Planung vorgesehen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen bzw. von sonstigen Beeinträchtigungen berücksichtigt.

Unter Gliederungspunkt **c) Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen** wird jeweils dargelegt, wie der unter b) ermittelte Ausgleichsbedarf durch geeignete Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen wird.

Im Rahmen der schutzgutbezogenen Ermittlung der Auswirkungen der Planung wird, sofern vorhanden, auch auf bestehende Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern eingegangen. In der Gesamtbetrachtung ist festzustellen, dass infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Umweltzustandes zu erwarten sind.

Soweit die Umsetzung der Planung den Abriss von Gebäuden oder Verkehrsanlagen voraussetzt, sind dabei die einschlägigen artenschutzfachlichen Schutzbestimmungen und -fristen zu beachten. Der bei den Abrissarbeiten anfallenden Bauschutt ist nach den abfallrechtlich zu beachtenden Bestimmungen zu beseitigen bzw. für die Wiederverwertung zu recyceln. Da auf der Ebene der Bebauungsplanung diesbezüglich keine konkreten Vorgaben gemacht werden können, können auch keine detaillierten Angaben zum Umgang mit den Abrissmaterialien gemacht werden.

Bei der Errichtung der geplanten baulichen Anlagen können z.B. durch den Bau erforderlicher Baustraßen, die nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens wieder zurückzubauen sind, oder durch sonstige baubegleitende Maßnahmen auch baubedingte Beeinträchtigungen und Störungen einzelner Schutzgüter auftreten. Hier greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsebene, so dass eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung wirksam vermieden, minimiert und ggf. auch ausgeglichen werden können. Qualifizierte und quantifizierbare Angaben zu solchen noch nicht genauer bekannten Maßnahmen während der Bauphase und deren Auswirkungen auf die Umwelt können auf der Ebene der Bebauungsplanung nicht getroffen und dementsprechend auch nicht bilanziert werden.

6.3.1 Schutzgut Fläche

a) Ausgangssituation

Das Schutzgut „Fläche“ kann als Umwelt- oder Nachhaltigkeitsindikator für die Bodenversiegelung bzw. die Inanspruchnahme von unbebauten Freiflächen verstanden werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine rd. 5,1 ha große Fläche, die derzeit zum Teil brach liegt und bereichsweise mit Flüchtlings-Containern bestanden ist. Planungsrechtlich ist der Großteil der Freifläche westlich angrenzend an die Bahntrasse als Sportplatz festgesetzt, welcher jedoch bislang nicht realisiert wurde. Weiterhin befinden sich innerhalb des Plangeltungsbereichs gemäß Bebauungsplan 09.07.00 festgesetzte und bereits angelegte vollversiegelte Verkehrsflächen und ein Lärmschutzwall mit ruderal verbuschendem Bewuchs. Der nordöstliche Bereich des Plangebietes wird durch die Grünfläche des Kleingartenvereins geprägt, auf der gemäß dem Bebauungsplan 09.12.00 ein Gemeinschaftsstellplatz festgesetzt, jedoch nicht an dieser Stelle umgesetzt wurde.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für die Fläche innerhalb des Plangeltungsbereichs wurde eine Umnutzung und Versiegelung planungsrechtlich bereits vorbereitet, sodass eine Realisierung der Planung der Bebauungspläne 09.07.00, TB II, 09.11.00, TB 1 und 09.12.00, TB I und die damit verbundene anthropogene Überprägung der Fläche langfristig nicht ausgeschlossen werden kann. Bis zur Umsetzung der Planungen würde sich die Fläche voraussichtlich unter unveränderten Nutzungsvoraussetzungen wie bislang entwickeln und ruderalisieren.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die Planung des Bebauungsplans 09.13.00 für ein Wohngebiet mit Verkehrsflächen, privaten Grünflächen sowie öffentlichen Grünflächen in Form eines Spiel- und Bolzplatzes kommt es zu einer Umnutzung einer bereits planungsrechtlich überplanten Fläche.

Die Flächenverteilung des Bebauungsplans 09.13.00 stellt sich zukünftig wie folgt dar:

Bebauungsplangebiet		ca. 51.220 m²
davon		
Allgemeines Wohngebiet		ca. 23.050 m²
WA 1 Doppelhäuser	ca. 3.650 m ²	
WA 2 Reihenhäuser (westlich)	ca. 4.260 m ²	
WA 3 Reihenhäuser (östlich)	ca. 3.860 m ²	
WA 4 Geschosswohnungsbau	ca. 5.780 m ²	
WA 5 Geschosswohnungsbau	ca. 1.970 m ²	
WA 6 Geschosswohnungsbau	ca. 3.530 m ²	
Verkehrsflächen		ca. 12.030 m²
Straßenverkehrsflächen Planstraße A	ca. 4.910 m ²	
Besondere Zweckbestimmung (Schärenweg neu)	ca. 1.470 m ²	
Besondere Zweckbestimmung (Geh- und Radwege)	ca. 2.300 m ²	
Straßenbegleitgrün	ca. 3.350 m ²	
Bahnflächen		ca. 7.680 m²
Fläche für Versorgung (Pumpstation)		ca. 40 m²
Private Grünflächen		ca. 3.430 m²
Retentionsfläche Teilgebiete WA 2 und WA 3	ca. 1.560 m ²	
Kleingarten	ca. 1.870 m ²	
Öffentliche Grünflächen		ca. 4.990 m²
Spiel und Freizeit	ca. 3.900 m ²	
Wegeverbindung	ca. 1.090 m ²	

Bei Umsetzung der Planung erfolgt keine Flächenumnutzung, die über die bereits durch Festsetzungen der Bebauungspläne 09.07.00, TB II, 09.11.00, TB 1 und 09.12.00, TB I überplanten Flächen hinausgeht. Ferner handelt es sich um ein innerstädtisches Projekt, das den Grundsätzen der übergeordneten räumlichen Planung zur Innenentwicklung vor Außenentwicklung folgt, sodass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Fläche zu erwarten sind.

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen werden über das Schutzgut Boden formuliert.

c) Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, weshalb keine Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen notwendig werden.

6.3.2 Schutzgut Boden

a) Ausgangssituation

Das Relief im Plangebiet ist lediglich leicht bewegt und fällt bei Höhen zwischen 16,2 m bis 14,6 m über NHN von Norden nach Süden um ca. 1,5 m ab. Im Bereich der Flüchtlingsunterkünfte ist das Gelände mit Sand und einer 0,3 m dicken Schicht Betonrecyclingmaterial aufgefüllt worden. Hier liegt das Gelände zwischen 16,9 m und 16,1 m über NHN.

Gemäß den Angaben im Umweltportal des Landes Schleswig-Holstein kommen im Plangebiet Braunerde mit Podsol, Pseudogley-Braunerde und Kolluvisol aus Geschiebedecksand über Beckensand vor. Aufgrund der bestehenden Versiegelung im Plangebiet und dem anthropogen überprägten Umfeld sind die im Plangebiet vorherrschenden natürlichen Bodenfunktionen der unversiegelten Flächen nur für den nördlichen Teilbereich im Umweltportal abgebildet. So ist das Wasserrückhaltevermögen, gemessen an der Feldkapazität, im nördlichen Bereich des Plangebietes sehr gering bis mittel. Ebenso ist die Nährstoffverfügbarkeit gering bis mittel und die natürliche Ertragsfähigkeit im nördlichen Bereich besonders gering bis gering.

Zur Konkretisierung der örtlichen Bodenverhältnisse erfolgte die Erarbeitung einer Baugrundvorerkundung und -beurteilung zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen¹ im Plangebiet. Dabei wurde der Untergrundaufbau anhand von 19 Sondierbohrungen bis max. 12,0 m Tiefe untersucht. Zusätzlich wurden für die Beurteilung 17 Sondierbohrungen bis 5,0 m Tiefe ergänzend hinzugezogen, die ehemals für die Flüchtlingsunterkünfte durchgeführt wurden.

Im Plangebiet stehen oberflächlich sandige Auffüllungen bzw. Mutterboden an. Unter den sandigen Auffüllungen steht örtlich noch der alte Oberboden an. Unterhalb der Auffüllungen und des Mutterbodens folgen überwiegend schwach schluffige Feinsande, die bereichsweise in unterschiedlicher Tiefe auch schluffig sind. Unterlagert werden die Sande von Geschiebemergel, der örtlich von Geschiebelehm überdeckt wird. Die Unterkante der Geschiebeböden wurde bis zur max. Endtiefe der Sondierungen von 12,0 m nicht durchstoßen.

¹ Baukontor Dümcke GmbH: Lübeck, Bornkamp/Schärenweg, geplante Neubebauung, Bebauungsplan 09.13.00, hier: Baugrundvorerkundung und -beurteilung, Stand: 22.06.2018

Die Versiegelung im Plangebiet wird von der asphaltierten Straße Schärenweg und einem Teilbereich der asphaltierten Straße Bornkamp, den gepflasterten Stellplätzen, den gepflasterten Zuwegungen zum Bahnhaltepunkt und den Gebäuden der Flüchtlingsunterkunft bestimmt. Der übrige Teil des Plangebiets ist unversiegelt.

Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet vor.

Potenzielle Kampfmittelbelastung

Gemäß Schreiben des Kampfmittelräumdienstes vom 26.11.2015 und 15.07.2021 handelt es sich im Plangebiet um keine Kampfmittelverdachtsfläche. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Zufallsbefunde nie gänzlich auszuschließen sind.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für den Boden innerhalb des Plangeltungsbereichs wurde eine Versiegelung planungsrechtlich bereits vorbereitet, sodass eine Realisierung der Planung der Bebauungspläne 09.07.00, TB II, 09.11.00, TB 1 und 09.12.00, TB I und die damit verbundene anthropogene Überprägung des Bodens langfristig nicht ausgeschlossen werden kann. Bis zur Umsetzung der Planungen würde sich Boden, einschließlich der Bodenfunktion voraussichtlich unter unveränderten Nutzungsvoraussetzungen wie bislang entwickeln.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Aufgrund der Planung des Wohngebietes mit Verkehrsflächen wird es erheblich nachteilige Auswirkungen durch Abgrabung und Aufschüttung, Überbauung sowie Versiegelung auf die Bodenfunktionen im Plangebiet geben. Einige Bereiche des Plangebietes, wie der vorhandene Schärenweg, die Fläche der Flüchtlingsunterkünfte und die Stellplätze sind durch Versiegelungen bereits vorbelastet. Teilbereiche des Schärenwegs werden zwar kurzzeitig entsiegelt aber durch den Bau von Wohngebäuden langfristig wieder versiegelt. Dabei sind grundsätzlich baustellenbedingte und vorhabenbedingte Auswirkungen und Eingriffe zu unterscheiden.

Bauphase

Während der Bauphase werden Bodenverdichtungen mit Störungen des Bodengefüges und Bodenwasserhaushaltes sowie Beeinträchtigungen der Bodenstruktur bis hin zur Abtragung/Auffüllung erfolgen.

Unter Beachtung der einschlägigen Gesetze und Normen (Bundes-Bodenschutzgesetz, DIN 19639 und 19731 und § 202 BauGB) sind keine erheblichen, nachhaltigen Beeinträchtigungen durch die Bauphase zu erwarten.

Nutzungsbedingte Entwicklung

Nutzungsbedingt werden unvermeidbare Eingriffe in das Schutzgut Boden erfolgen für Vollversiegelungen, Teilversiegelungen, Bodenauf- und -abtrag. Die Vollversiegelungen durch Überbauung, Straßen, Stellplätze u.a. führen regelmäßig zu einem Komplettausfall bezüglich aller Bodenfunktionen auf den betroffenen Flächen.

Durch Bodenabgrabungen- und Aufschüttungen sowie die Verdichtung von Boden kann bei der Umsetzung der Planung eine nachteilige Auswirkung auf die Funktion des Bodens hervorgerufen werden, weshalb Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen notwendig werden können.

Unter den vorhergenannten Aspekten lässt sich eine erheblich nachteilige Auswirkung auf das Schutzgut Boden feststellen. Das Ausmaß der erheblich nachteiligen Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf das Schutzgut Boden wird nachfolgend im Rahmen der Eingriffsbilanzierung ermittelt und dargestellt. Weiterhin werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen sowie Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen formuliert.

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Grundsätzlich sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, um eine nachteilige Beeinträchtigung von Boden zu vermeiden. Zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Tab. 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen	Auswirkungen
▪ In der Phase der Bauausführung ist die fachliche Betreuung durch eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 und 19731 erforderlich	▪ schonender Umgang mit anfallendem Boden ▪ Verhinderung schädlicher Bodenveränderungen bei Baumaßnahmen ▪ Gewährleistung einer abfallrechtlich ordnungsgemäßen Entsorgung/ Verwertung von Aushub sowie Einbringung von Bodenmaterial
▪ Die Vorschriften der BBodSchVO (§§ 3-8) sind zwingend zu befolgen.	▪ Vermeidung von Verunreinigungen und Stoffeinträgen ▪ keine Vermischungen von Boden ▪ Schutz des Oberbodens
▪ Lagerung von Oberboden: Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).	▪ Schutz des Oberbodens
Minimierungsmaßnahmen	Auswirkungen
▪ Festsetzung zur Dachbegrünung	▪ Ersatzstandort für die Pflanzen- und Tierwelt ▪ Retentionsfunktion
▪ Festsetzung von wasserdurchlässigem Ausbau von Stellplätzen, Grundstückszufahrten und Wegen (soweit möglich)	▪ Reduzierung des Versiegelungsgrades
▪ nach Beendigung der Bauphase sind die im Zuge der Arbeiten befahrenen unversiegelten Böden wieder tiefgründig aufzulockern.	▪ Verminderung irreversibler Bodenverdichtungen ▪ Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen ▪ Erhaltung der Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grünflächen im Rahmen der bodenbedingten Leistungsfähigkeit.

Eingriffsbilanz

Die unvermeidbaren Eingriffe in den Boden sind durch geeignete **Kompensationsmaßnahmen** auszugleichen.

Die Versiegelung durch Wohngebiete kann durch die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Überschreitung der GRZ ermittelt werden. Sofern die GRZ nicht festgesetzt wird, kann ebenfalls die Grundfläche (GR) der geplanten Bebauung einschließlich der zulässigen Überschreitung für die Ermittlung der Versiegelung herangezogen werden. Bei der Versiegelung durch Straßen, Geh- und Radwege wird unterschieden zwischen vollversiegelten Verkehrsflächen und durch wassergebundenen Ausbau teilversiegelte Flächen.

Nach der Ermittlung und Bewertung von erheblichen Beeinträchtigungen durch die geplanten Eingriffe sind unter Anwendung der Anlage „Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes bezüglich des Schutzgutes Boden, Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen, da die Neuversiegelung überwiegend auf Brachland und vorhandenen Verkehrsflächen sowie Siedlungsfläche stattfindet. Der mittlere Flurabstand des Grundwassers liegt durchschnittlich bei > 1,0 m u. Geländeoberkante. Aufgrund der naturraumtypischen Bodenart und der Lage außerhalb des landesweiten Biotopverbunds gemäß § 21 BNatSchG sind im Plangeltungsbereich nur Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen.

Der Ausgleich von Boden kann über eine Bodenentsiegelung und Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen vorgenommen werden. Ist dies nicht möglich, kann im Verhältnis 1:0,5 für Vollversiegelung und 1:0,3 für wasserdurchlässige Flächenarten ausgeglichen werden, in dem eine landwirtschaftliche Fläche aus der Nutzung genommen und bspw. zu einem naturnahen Biotop entwickelt wird. Bei der Entwicklung höherwertiger Flächen oder einer Extensivierung der Nutzung erhöhen sich die Verhältniszahlen. Eine Ermäßigung des ermittelten Flächenbedarfs kann unter besonderen Bedingungen vorgenommen werden. In Anlehnung an den Runderlass wird auch für Abgrabungen, wie Mulden ein Kompensationsfaktor von 1:0,3 angesetzt.

Die Neuversiegelung von Flächen, die in Folge der Umsetzung der Planung zu erwarten ist, wird in nachfolgender Tabelle dargestellt und entsprechend mit einem Ausgleichsfaktor verrechnet, um das Ausgleichserfordernis (m²) zu ermitteln.

Ein Teil der Verkehrsflächen ist im Plangebiet bereits durch die Straße Bornkamp, den Schärenweg sowie die Geh- und Radwege zum Bahnhofstempel vorhanden und kann bei der Ermittlung der Neuversiegelung abgezogen werden.

Tab. 2: Berechnung Kompensationserfordernis für Eingriffe in das Schutzgut Boden für den Bebauungsplan 09.13.00

Flächenart	Flächen- größe in m ²	zulässige Versiege- lung (GR in m ² oder GRZ)	Zulässige Überschrei- tung der Versiege- lung	Versiege- lung im Bestand in m ²	Eingriffs- größe in m ²	Kompen- sations- faktor	Ausgleich- serforder- nis in m ²
WA 1	3.650	0,4	0,7	-	2.555,0	0,5	1.277,5
WA 2	4.260	1.440	1,8*1	-	2.592,0	0,5	1.296,0
WA 3	3.860	1.224	1,8*1	-	2.203,2	0,5	1.101,6

WA 4	5.780	0,4	0,6	-	3.468,0	0,5	1.734,0
WA 5	1.970	540	1,5*2	-	810,0	0,5	405,0
WA 6	3.530	1.200	1,5*2	-	1.800,0	0,5	900,0
Planstraße A	4.910	1,0	-	1.980,0	2.930,0	0,5	1.465,0
Schärenweg neu	1.470	1,0	-	1.220,0	250	0,5	125,0
Geh- und Radweg	2.300	1,0	-	1.665,0	635,0	0,5	317,5
Straßenbegleitgrün - Mulde	200	1,0	-	-	200	0,3	60,0
Bahnflächen	7.680	1,0	-	-	7.680	0,5	0
Pumpstation	40	1,0	-	-	40	0,5	20,0
Spiel- und Bolzplatz	3.900	1,0	-	-	3.900	0,3	1.170,0
Wegeverbindungen	1.090	1,0	-	-	1.090	0,3	327,0
Neuversiegelung					22.473,2		
Ausgleichsbedarf gesamt in m²							10.198,6
Ausgleichsbedarf gerundet in m²							10.200,0

*1Die GR darf um 80 % überschritten werden

*2Die GR darf um 50 % überschritten werden

Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Versiegelung geht mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ein Ausgleichserfordernis von **rd. 10.200 m²** einher, welches durch Eingriffe in den Boden hervorgerufen wird.

Für den Boden innerhalb des Plangeltungsbereichs wurde eine Versiegelung planungsrechtlich bereits durch die bestehenden Bebauungspläne vorbereitet und im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 09.07.00, TB II vom 25.05.2004 wurden die Eingriffe durch den geplanten Bau eines Sportplatzes, der Planstraße 735 (Schärenweg) und dem Park&Ride Parkplatz ermittelt. Gemäß dem Grünordnungsplan ging man von folgendem Ausgleichsbedarf aus:

Tab. 3: Berechnung Kompensationserfordernis für Eingriffe in das Schutzgut Boden für den Bebauungsplan 9.07.00, TB II (anteilig für Flächen im Plangebiet des Bebauungsplans 09.13.00)

Flächenart	Flächengröße in ha	zulässige Versiegelung (GRZ)	Zulässige Überschreitung der Versiegelung	Eingriffsgröße in ha	Kompensationsfaktor	Ausgleichserfordernis in ha
Sportplatz	2,65	0,75	-	1,99	0,5	1,0
Park & Ride	0,25	0,5	-	0,13	0,5	0,07
Verkehrsflächen (hiervon anteilig für Planstraße 735)	0,5	0,9	-	0,45	0,5	0,225
Ausgleichsbedarf gesamt in ha						1,295

Gemäß Grünordnungsplan sollte der Ausgleichsbedarf für die Eingriffe in den Boden durch den Bebauungsplan 09.07.00, TB II, hier anteilig rd. 1,295 ha (12.950 m²), durch die Herausnahme der landwirtschaftlichen Nutzung und Entwicklung von Flächen zu einem naturbetonten Biotop gedeckt werden. Diese Flächen wurden südlich der Straße Bornkamp realisiert.

Da der Ausgleichsbedarf ausgehend von den Eingriffen in den Boden durch den Bebauungsplan 09.13.00 (10.200 m²) den berechneten und bereits kompensierten Eingriff von 12.950 m² durch die geplante Anlage des Sportplatzes, der Planstraße 735 (Schärenweg) und dem Park & Ride Parkplatz nicht überschreitet, gilt der Eingriff in den Boden durch die Planung des Bebauungsplans 09.13.00 pauschal als ausgeglichen.

c) Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen

Es sind keine weiteren Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen durch Eingriffe in den Boden notwendig.

6.3.3 Schutzgut Wasser

a) Ausgangssituation

Oberflächengewässer

Im Plangebiet und direkt angrenzend an das Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer in Form von Flüssen, Bächen oder Kleingewässern.

Grundwasser

Im Rahmen der Baugrundvorerkundung und –beurteilung wurde Grundwasser abhängig von der jeweiligen Geländehöhe, in Tiefen zwischen 0,8 m und 4,1 m unter Gelände eingemessen. Insgesamt wurde gemäß der Bodenprofile nur bei 4 von 36 Bohrungen Grundwasser unter 1,0 m unter Gelände angetroffen, sodass der durchschnittliche Flurabstand des Grundwassers mehr als 1,0 m unter dem Gelände beträgt.

Der Grundwasserspiegel fällt entsprechend der Geländeneigung und dem Gefälle des wasserstauenden Geschiebemergelhorizonts von nordwestlicher Richtung nach Südosten von 15,94 m über NHN auf 11,84 m über NHN ab. Abhängig von den Niederschlägen sind Grundwasserspiegelschwankungen und Stauwasserbildungen auch bis zur Oberkante des Geländes möglich.

Aufgrund der Höhenlage von über 14,6 m über NHN liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Planung nicht zu berücksichtigen sind.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt weder in noch angrenzend an ein Trinkwasserschutzgebiet oder Trinkwassergewinnungsgebiet. Das nächstgelegene Trinkwassergewinnungsgebiet liegt bei Groß Grönau in rd. 2,7 km Entfernung zum Plangebiet.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereichs wurde eine Versiegelung planungsrechtlich bereits vorbereitet, sodass eine Realisierung der Planung der Bebauungspläne 09.07.00, TB II, 09.11.00, TB 1 und 09.12.00, TB I und die damit verbundene anthropogene Überprägung

des Boden- und Wasserhaushaltes langfristig nicht ausgeschlossen werden kann. Bis zur Umsetzung der Planungen würde der Wasserhaushalt voraussichtlich unter unveränderten Nutzungsvoraussetzungen wie bislang erhalten bleiben.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bauphase

Im Zuge der Bauarbeiten kann es zu Wasserhaltemaßnahmen kommen. Diese stellen eine Benutzung des Grundwassers gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz dar und sind daher erlaubnispflichtig.

Unter Beachtung der einschlägigen Gesetze und Normen (WHG und weitere) sind keine erheblichen, nachhaltigen Beeinträchtigungen durch die Bauphase zu erwarten.

Nutzungsbedingte Entwicklung

Oberflächengewässer

Da sich innerhalb und angrenzend an das Plangebiet keine Oberflächengewässer befinden, ist eine Beeinträchtigung demnach nicht abzuleiten.

Grundwasser

Durch die Neuversiegelungen für Gebäude und die Verkehrswege kommt es auf den entsprechenden Flächen zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss.

Das Plangebiet liegt im natürlichen Einzugsbereich des Niemarker Landgrabens, welcher aufgrund der umliegenden Wohnbausiedlungen Bornkamp und dem Hochschulstadtteil mit den vorhandenen Zuläufen an der Kapazitätsgrenze ist. Somit soll das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet selbst zurückgehalten, verdunstet und versickert werden.

Gemäß der Baugrundvorerkundung und –beurteilung eignet sich der nördliche Bereich nicht für eine Versickerung, da der Grundwasserstand zu hoch ist und bindige Böden vorherrschen. Im südlichen Bereich wurden Feinsande angetroffen und ein relativ niedriger Grundwasserstand (zwischen 2,5 und 2,7 m), sodass hier Oberflächenwasser versickert werden kann.

Um den Oberflächenabfluss zu reduzieren und damit die Versickerungs- sowie die Verdunstungsrate zu erhöhen, ist es Ziel den Versiegelungsgrad durch die neue Bebauung im geplanten Wohnquartier möglichst gering zu halten. Im Bebauungsplan werden diesbezüglich Dachbegrünung bzw. Retentions-Gründächer und wasserdurchlässiger Ausbau von Stellplätzen, Grundstückszufahrten und Wegen (soweit möglich) festgesetzt.

Es wurde ein entsprechender wasserwirtschaftlicher Begleitplan aufgestellt, mit Berechnungen basierend auf dem Erlass A-RW1 zur Niederschlagswasserbeseitigung. Gemäß den vorhandenen Bedingungen wurde das Plangebiet in 7 unterschiedliche Einzugsbereiche aufgeteilt und die Bemessung der Rückhaltungs- und Versickerungsanlagen auf ein 10-jähriges Regenereignis ausgelegt. Die Spiel- und Sportfläche im Norden des Gebietes wurde nicht betrachtet, da auf der unversiegelten Rasenfläche eine flächige Versickerung erfolgen kann.

Die Niederschlagsentwässerung der versiegelten, privaten Flächen erfolgt in der Regel auf den zugehörigen Grundstücken. In der Hauptsache erfolgt die Niederschlagswasserbeseitigung über offene Mulden. Rigolen werden nur in den Teilflächen mit guter Versickerungsfähigkeit verwandt.

Da die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Bereich der acht Reihenhauszeilen WA 2 und WA 3 zum großen Teil schlecht ist und die notwendigen Rückhaltungsanlagen auf den kleinen Grundstücken nicht unterzubringen sind, erfolgt die Zurückhaltung und Versickerung auf der

als Gemeinschaftsanlage festgesetzten privaten Grünfläche zwischen den Wohngebieten WA 2 und WA 3.

Die Entwässerung der Erschließungsstraßen erfolgt über eine eigene Speicherung, Behandlung und Versickerung innerhalb der Straßenverkehrsflächen bzw. des Straßenbegleitgrüns, mit Hilfe von Mulden/Rigolensystemen. Die Mulden ohne unterirdische Rigolen sollen mit standortgerechten Bäumen kombiniert werden, die auch zeitweise Staunässe vertragen.

Im Rahmen des wasserwirtschaftlichen Begleitplans wurden auch 100-jährige Regenereignisse betrachtet. Das vorliegende Gutachten zeigt, dass mit Hilfe von geplanten Geländemodellierungen das benötigte Stauvolumen für das 100-jährige Regenereignis schadlos in den Grünflächen, der Straßenfläche und auf den Stellplätzen aufgefangen werden kann, sodass die Grundstücke und die angrenzende Bahnlinie weitgehend vor Überflutung bis hin zum 100-jährigen Niederschlag geschützt werden. Damit Vorsorge getroffen ist, falls zukünftig bei einem Regenereignis noch größere Mengen Niederschlag anfallen, wird zusätzlich ein Notwasserweg festgesetzt. Dieser verläuft in Richtung des Geländegefälles in Verlängerung der von Norden nach Süden verlaufenden Planstraße „A“ weiter nach Süden über die Stellplatzfläche des Wohngebiets WA 6. Das anfallende Wasser kann schadlos in der Stellplatzfläche eingestaut und im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Anlage zur Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -versickerung eingestaut und versickert werden.

Für die geplante Bebauung WA 4 und WA 5 parallel zur Bahnlinie kann das anfallende Niederschlagswasser in der Grünfläche zwischen den Mulden und der Stellplatzfläche eingestaut werden. Auch für das Wohngebiet WA 6 kann das Wasser auf der Grünfläche in einem zum angrenzenden Gelände abgesenkten Bereich um die Mulde herum zurückgehalten werden.

Da das Niederschlagswasser vor Ort im Plangebiet versickert, sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser festzustellen.

Wasserschutzgebiete

Auswirkungen durch die Planung auf Wasserschutzgebiete sind aufgrund der Entfernung zum Plangebiet nicht zu erwarten.

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Grundsätzlich sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, um eine nachteilige Beeinträchtigung von Boden und Grundwasser zu vermeiden. Zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Wasser sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Tab. 4: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Schutzgut Wasser

Vermeidungsmaßnahmen	Auswirkungen
▪ Versickerung des Niederschlagswassers	▪ Vermeidung von erheblichen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate
▪ Grundwasserhaltungen für die Bauzeit stellen eine Benutzung des Grundwassers gem. Wasserhaushaltsgesetz dar und sind daher gem. WHG erlaubnispflichtig. Ein entsprechender Antrag ist mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten einzureichen.	▪ Sicherung erforderlicher Maßnahmen und Vermeidung nachteiliger Auswirkungen und zum Schutz des Grundwassers

Minimierungsmaßnahmen	Auswirkungen
▪ Festsetzung zur Dachbegrünung	▪ Ersatzstandort für die Pflanzen- und Tierwelt ▪ Retentionsfunktion
▪ Versickerung des Niederschlagswassers in den Grünflächen	▪ Reduzierung des Wasserabflusses ▪ Verbesserung der Verdunstung
▪ Versickerungsfähige Oberflächenmaterialien	▪ Reduzierung des Wasserabflusses ▪ Verbesserung der Verdunstung
▪ nach Beendigung der Bauphase sind die im Zuge der Arbeiten befahrenen unversiegelten Böden wieder tiefgründig aufzulockern.	▪ Verminderung irreversibler Bodenverdichtungen ▪ Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen ▪ Erhaltung der Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grünflächen im Rahmen der bodenbedingten Leistungsfähigkeit.

c) Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erforderlich.

6.3.4 Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

a) Ausgangssituation

Gemäß dem Bebauungsplan 09.07.00 ist das Plangebiet zum Großteil als öffentliche Grünfläche mit Sportplatz festgesetzt. Zusätzlich sind auf der Grünfläche Stellplätze und Umkleiden sowie angrenzend eine Zufahrt und Park&Ride Parkplätzen festgesetzt. Entlang der Straßen (Bornkam und Schärenweg) und am Rand des Sportplatzes sind Bepflanzungen festgesetzt. Weiterhin ist zwischen dem Sportplatz und der westlichen Wohnbebauung ein bepflanzter Lärmschutzwall festgesetzt. Der nordöstliche Bereich ist gemäß Bebauungsplan 09.12.00 als Kleingartengartenanlage mit Gemeinschaftsstellplatz einschließlich Bäumen festgesetzt.

Aufgrund der Nichtdurchführung der Planung des Bebauungsplans 09.07.00 ist die Fläche im Plangebiet mit Ausnahme der bereits versiegelten Flächen ruderalisiert mit teilweise einsetzender Verbuschung durch den Aufwuchs von Pappeln, Weiden und Eschen.

Der westliche Teil des Geltungsbereichs umfasst eine genutzte Containerdorfanlage mit einem sandigen Fußballplatz. Westlich davon grenzt ein ruderal, mit Eschen und Weidenaufwuchs verbuschender Lärmschutzwall den Geltungsbereich zur Siedlung Bornkamp hin ab. Auf dem Lärmschutzwall wachsen neben den Sträuchern vorwiegend Ruderalisierungszeiger, wie Kanadischer Katzenschweif (*Erigeron canadensis*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*).

Im Nordwesten bildet eine von Westen nach Osten verlaufende, von einem Fußweg begleitete Knickstruktur die Grenze des Geltungsbereichs. Dieser Knick wurde im Frühjahr 2025 frisch geknickt.

Im Nordosten befindet sich eine Rasenfläche mit angrenzenden Hochstauden sowie niedrigem Pappeljungwuchs. Diese Fläche wird im Westen und Süden von Wegen in Gehölzreddern

abgegrenzt. Hier dominieren vor allem ältere Eichen und es kommen vereinzelt Hasel, Hainbuchen, Weiden und Pappelaufwuchs vor.

Auf dem östlichen Teil des Plangebietes befinden sich Lagerflächen für Bodenmaterialien, z.T. schon älter und ruderalisiert. Diese sind bewachsen mit Brombeeren, Hochstauden wie Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) Wilde Möhre (*Daucus carota*) und Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*) sowie Gehölzjungwuchs und weisen z.T. einen hohen Grasanteil aus Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) auf. Zwischen der Containerdorfanlage und der Bodenlagerstätte hat sich ein schon stärker geschlossener junger Gehölzbestand (Pioniergehölz) entwickelt.

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs befinden sich oberhalb und auf dem zur Bahnlinie abfallenden Böschungsbereich lückige Gehölzbestände mittleren Alters (ganz überwiegend Eichen) auf ruderalisierten Flächen. Diese Böschungsbereiche sind gemäß der landesweiten Biotoptypenkartierung als artenreiche Steilhänge eingestuft.

Im Süden des Geltungsbereichs befinden sich mehr oder weniger geschlossene Hochstaudenbestände. Die Grenze im Süden bildet die, wegen der Überführung über die Bahnlinie und die B207n hochgelegene Straße Bornkamp mit z.T. steiler ruderalisierter Böschung. An der Böschungsoberkante wurde parallel zur Straße Bornkamp eine Baumreihe aus 12 Stiel-Eichen angelegt.

Insgesamt stellen die Knicks und Redder als gesetzlich geschützte Biotope die hochwertigsten Biotopbestände im Plangebiet dar. Weiterhin sind auch die bepflanzten artenreichen Steilhänge der Bahnlinie als hochwertig zu benennen.

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

In Schleswig-Holstein kommen gemäß Roter Liste SH Stand 2021 aktuell nur noch drei europarechtlich geschützte Pflanzenarten vor, die nur noch mit kleinen Restbeständen an zumeist bekannten Sonderstandorten vertreten sind: Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*), Kriechender Scheiberich (*Apium repens*) und Froschkraut (*Luronium natans*). Die Arten kommen gemäß aktueller Verbreitungskarten im Plangebiet nicht vor.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereichs wurde eine Umnutzung planungsrechtlich bereits vorbereitet, sodass eine Realisierung der Planung der Bebauungspläne 09.07.00, TB II, 09.11.00, TB 1 und 09.12.00, TB I und die damit verbundene anthropogene Überprägung der Flächen mit einhergehendem Verlust der Ruderalstrukturen und Pioniergehölze langfristig nicht ausgeschlossen werden kann. Bis zur Umsetzung der Planung würde sich bei anhaltender Nichtnutzung der Flächen langfristig die Pioniergehölze sowie verbuschenden Sträucher weiter im Plangebiet ausbreiten. Aus den anfänglichen Pioniergehölzen würde dann ein Pionierwald entstehen und die krautigen Pflanzen würden mit der Zeit durch den Schatten der Bäume verdrängt werden.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch Umgestaltung des Plangeltungsbereiches kommt es zu einem Verlust der bestehenden Biotoptypen und des Vegetationsbestandes. Allerdings bleiben die Randstrukturen mit den gesetzlich geschützten Biotopen, wie Knicks, Redder und dem artenreichen Steilhang bestehen. Überplant werden lediglich die Pioniergehölze und die Ruderalvegetation mit geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Bauphase

Zu den baubedingten Wirkfaktoren gehören u. a. die für den Baubetrieb benötigten, temporären baulichen Anlagen wie Lagerflächen oder Baustelleneinrichtungsflächen. Durch Überbauung, Bodenverdichtung und Entfernung von Vegetation geht zumindest zeitweise Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Die Lage von Baustelleneinrichtungsflächen ist noch nicht festgelegt. Die temporäre Flächeninanspruchnahme durch den Baubetrieb nimmt die dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch die Bebauung jedoch lediglich vorweg.

Die Schadstoffbelastung durch die Emissionen des Baubetriebes wird sich nach dem Stand der Technik bei modernen Baumaschinen im üblichen Rahmen halten und daher keine merklich nachteiligen Veränderungen an der Vegetation im Umfeld der Baustellen hervorrufen.

Bei Baumaßnahmen in der Nähe von Knicks und Bäumen sind die Gehölze während der Bau durchführung vor Beeinträchtigungen gemäß DIN 18920 zu schützen (Schutzabgrenzungen, Baumschutz, je nach Bedarf). Kronentraufbereiche sind nicht zu befahren, Bodenmassen und anderes Baumaterial darf in den Kronentraufbereichen nicht gelagert werden. Gehölzschnitte und andere erforderliche Maßnahmen der Baumpflege erfolgen nach den Empfehlungen der ZTV-Baumpflege.

Nutzungsbedingte Entwicklung

Bei der Durchführung der Planung kommt es großflächig zu einem Verlust der vorhandenen ruderalen Biotoptypen und Pflanzen innerhalb des Plangeltungsbereiches. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauungspläne 09.07.00, TB II, 09.11.00, TB 1 und 09.12.00, TB I ist planungsrechtlich von einer Sportanlage mit Stellplätzen, Zufahrtsstraßen, einem Park&Ride Parkplatz, einem Lärmschutzwall sowie einer Kleingartenanlage auszugehen. Dabei sind ebenfalls die geplanten Bepflanzungen der jeweiligen Planungen zu berücksichtigen:

- Begrünter Lärmschutzwall mit 4 standortgerechten Gehölzen je 10 m² (rd. 2.000 m²)
- Sportanlage mit 2-reihiger Bepflanzung und je 100 m 6 einheimischen Laubgehölzen entlang der Einzäunung (rd. 1.270 m²)
- 10 Einzelbäume (StU. 18-20 cm) auf dem Stellplatz der Sportanlage
- 7 Einzelbäume (StU. 18-20 cm) im Bereich der Park&Ride Flächen
- Mind. 20 Vogelkirschen und Nussbäume (StU. 18-20 cm) entlang der Planstraße 735 (Schärenweg)
- 15 Stieleichen (StU. 18-20 cm) im Abstand von 10 m entlang der Straße Bornkamp auf dem Brückendamm
- 4 Einzelbäume (StU. 14-16 cm) auf Gemeinschaftsstellplatz der Kleingartenanlage

Mit Ausnahme von 12 der 15 Stiel-Eichen auf dem Brückendamm der Straße Bornkamp und der 4 Einzelbäume auf dem Gemeinschaftsstellplatz der Kleingartenanlage wurden bislang keine der in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen festgesetzten Maßnahmen zur Anpflanzung umgesetzt. Hierbei ist darauf zu verweisen, dass die Gemeinschaftsstellplätze einschließlich der Baumpflanzungen nicht an der festgesetzten Stelle verwirklicht worden sind, sondern nördlich des Gemeinschaftshauses.

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Grundsätzlich sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, um eine nachteilige Beeinträchtigung von Pflanzen zu vermeiden. Zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Tab. 5: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen der Schutzgüter Pflanzen und biologischen Vielfalt

Vermeidungsmaßnahmen	Auswirkungen
Bei Baumaßnahmen in der Nähe von Bäumen sind die Bäume während der Baudurchführung vor Beeinträchtigungen gemäß DIN 18920 zu schützen (Schutzabgrenzungen, Baumschutz, je nach Bedarf). Kronentraufbereiche sind nicht zu befahren, Bodenmassen und anderes Baumaterial darf in den Kronentraufbereichen nicht gelagert werden. Gehölzschnitte und andere erforderliche Maßnahmen der Baumpflege erfolgen nach den Empfehlungen der ZTV-Baumpflege.	Schutz nachteiliger Auswirkungen auf den Einzelbaum- und Gehölzbestand
Festsetzung des Knickbestandes	Langfristiger Erhalt der Knicks
Minimierungsmaßnahmen	Auswirkungen
Erhalt der randlichen Knickstruktur und artenreichen Steilhänge	Erhalt der vorhandenen Gehölze mit höherem Alter sowie Ergänzung durch Neupflanzung
Anlage eines 8 m breiten Gehölzstreifens nördlich des Spiel- und Sportplatzes	Ersatzstandort für die Pflanzen- und Tierwelt
Festsetzung von Straßenbegleitgrün	- Erhalt der nördlichen Straßenböschung des Bornkamps - Ersatzstandort für Pflanzen- und Tierwelt westlich der Einfahrt in den Schärenweg durch geplante Muldenfläche und Heckenpflanzung - Erhalt der Pflanzen nördlich und östlich der Park&Ride-Parkplätze
Anpflanzgebot von 28 mittel- bis großkronigen Laubbäumen im Straßenraum	Ersatzstandort für die Pflanzen- und Tierwelt
Festsetzung einer Einfriedung der privaten Baugrundstücke und Stellplatzanlagen mit Laubholzhecken	Ersatzstandort für die Pflanzen- und Tierwelt

Eingriffsbilanz

Innerhalb des Plangebietes sind mit Ausnahme der Knicks, Redder und des artenreichen Steilhanges keine Biotope mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz vorhanden. Die gesetzlich

geschützten Knicks, Redder und der artenreiche Steilhang bleiben durch die Planung des Bebauungsplans 09.13.00 erhalten und es bedarf keinem Ausgleich für einen Verlust. Erhebliche Beeinträchtigungen der Knicks, Redder sowie des artenreichen Steilhangs werden aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen.

Nach der Ermittlung und Bewertung von erheblichen Beeinträchtigungen durch die geplanten Eingriffe sind unter Anwendung der Anlage „Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ im Plangeltungsbereich Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen, da die Umnutzung der Fläche vor allem die ruderalen Vegetationsstrukturen und Pioniergehölze betrifft.

Mit relevanten Auswirkungen der Planung auf die biologische Vielfalt kann aufgrund der vorhandenen geringwertigen Ausprägung von Artvorkommen und Lebensräumen nicht gerechnet werden. Vor allem auch weil die höherwertigen Flächen südlich der Straße Bornkamp und innerhalb der über 2,0 km entfernten Schutzgebiete und Natura 2000-Gebiete liegen.

Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplans 09.13.00 die im Bebauungsplan 09.07.00, TB II und Bebauungsplan 09.12.00 festgesetzten und noch nicht umgesetzten Pflanzmaßnahmen zu ersetzen.

Tab. 6: Berechnung Ersatz der Pflanzmaßnahmen - Kompensationserfordernis für Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen

Gemäß BP 09-07-00, TB II und 09-12-00 geplante Pflanzungen	Flächengröße in m ² /Stückzahl	bereits vorhanden	Noch ausstehend/ Ausgleichsbedarf
Bepflanzter Lärmschutzwall	2000 m ²	-	2000 m ²
Einzäunung Sportplatz	635 m (x 2 = 1.270 m ²)	-	1.270 m ²
Einzäunung Sportplatz	6 Laubbäume (StU, mind. 14-16 cm)	-	6
Bäume auf Stellplatz Kleingartenanlage	4 (18-20 cm StU)	4 Stck.	0 Stck.
Stellplatz auf Sportplatz	10 (14-16 cm StU)	-	10 Stck.
Zufahrtsstraße Sportplatz	7 (18-20 cm StU)	-	7 Stck.
Stieleichen auf Brückendamm	15 Stieleichen (18-20 cm StU)	12 Stck.	3 Stck.
Planstraße 735	20 Vogelkirschen, Nussbäume (18-20 cm StU)	-	20 Stck.
SUMME			3.270 m² Gehölzfläche + 46 Einzelbäume

c) Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Umsetzung der Planung des Bebauungsplans 09.13.00 können ein Teil der geplanten Pflanzmaßnahmen des Bebauungsplans 09.07.00, TB II nicht umgesetzt werden und müssen an anderer Stelle ersetzt werden:

Die Anlage von rd. 3.270 m² Gehölzfläche erfolgt außerhalb des Plangebietes. Da der Hansestadt Lübeck keine Flächen für Gehölzpflanzungen zur Verfügung stehen, wird auf den Maßnahmenpool „Grinau“ zurückgegriffen. Mit dem Ökokonto „Grinau“ wird Wald entwickelt.

Ein Teil der ausstehenden Pflanzung von Einzelbäumen erfolgt innerhalb des Plangebietes. So werden gemäß den Festsetzungen (11.7 und 12.6) des Bebauungsplans 09.13.00 – Bornkamp / Schärenweg 28 standortgerechte und klimaangepasste Einzelbäume angepflanzt. Die restlichen 18 Einzelbäume werden extern angelegt. Die Bäume sind in der Gemarkung St. Jürgen, Flur 6, Flurstück 72/10 zu pflanzen. Es sind „Schwedische Mehlbeeren“, *Sorbus intermedia* gemäß des Papieres „Ausgleichs- und Ersatzbäume in der Bebauungsplanung“ auszuwählen und zu pflanzen.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden von der Stadt durchgeführt und durch Zuordnungsfestsetzungen sowie Eintragung in das Kompensationskataster gesichert.

6.3.5 Schutzgut Tiere / Arten- und Lebensgemeinschaften

a) Ausgangssituation

Zur Beurteilung der Fauna im Gebiet und artenschutzrechtlicher Betroffenheiten erfolgte die Erarbeitung einer Artenschutzprüfung².

Methode

Die Ermittlung des Zauneidechsenbestandes erfolgte im Rahmen einer Untersuchung mit Begehungen 2019 und 2024 (HOGRAEFE 2019 / 2024: „Untersuchung der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) auf einer Fläche nördlich des Bornkamps in Lübeck“).

Die Ermittlung der übrigen Arten erfolgte über eine faunistische Potenzialanalyse für ausgewählte Arten(-gruppen). Dabei wurden nicht alle Tiergruppen betrachtet, sondern insbesondere die in diesem Fall artenschutzrechtlich bedeutsamen europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Die Grundlage für die Bewertung bildet eine Geländebegehung am 16.11.2017, die Untersuchung der Zauneidechse sowie eine Begehung zur Plausibilisierung von Daten am 2.1.2025. Für alle Arten/Artengruppen wurden Daten des Artenkatasters Schleswig-Holstein des LfU ausgewertet (Stand: Nov. 2024).

Die hier potenziell vorkommenden Tierarten werden aus der Literatur und eigenen Kartierungen in vergleichbaren Lebensräumen abgeleitet. Anhand der Biotopstrukturen, ihrer Vernetzung und des Bewuchses werden Rückschlüsse auf die potenziell vorkommende Fauna gezogen.

Das Gelände wurde 2015 untersucht (Leguan 2015: „Einschätzung eines Baugebiets Lübeck Bornkamp auf dem Standort einer ehemals geplanten Sportanlage“). Die Ergebnisse der drei zur Brutzeit durchgeführten Begehungen wurden ausgewertet.

Bestand

Anhand der vorhandenen Landschaftselemente, der Biotopstrukturen und ihrer Vernetzung werden Rückschlüsse auf die potenziell vorkommende Fauna gezogen.

Brutvögel

Im Norden sind z.T. auch breitere Gehölzsäume mit z.T. älteren Bäumen vorhanden. Hier sind eine ganze Reihe von Gehölzbrüterarten zu erwarten, auch anspruchsvollere Arten, wie Spechte und Eulen können nicht ausgeschlossen werden.

² BBS Umwelt GmbH: Hansestadt Lübeck, B-Plan-Nr. 09.13.00, Bornkamp/Schärenweg – Artenschutzrechtliche Prüfung, Stand: 20.01.2025

Westlich schließen sich Wohngebiete an, hier sind Arten der menschlichen Siedlungen zu erwarten.

Im Nordosten schließt sich das Gebäude einer Kleingartenanlage an. Hier sind Vorkommen von Arten der Siedlungen möglich.

Rastvögel

Eine Bedeutung des Geltungsbereichs und der näheren Umgebung für Rastvögel ist nicht gegeben. Eine weitere Betrachtung wird nicht erforderlich.

Fledermäuse

Im Bereich der Flächeninanspruchnahme befinden sich keine Bäume mit Höhlen oder ausgeprägten Spalten. Weiterhin fehlen Gebäude mit geeigneten Quartierstrukturen. Daher sind hier keine artenschutzrechtlich relevanten Quartiere zu erwarten.

Im Bereich der älteren Bäume an den Wegen im Norden und an der Bahnlinie sind potenzielle Quartierbäume in den nördlich und östlich angrenzenden Gehölzsäumen (Naturhöhlen, Fledermauskästen) vorhanden. Auch im westlich angrenzenden Siedlungsbereich kann eine Besiedlung nicht ausgeschlossen werden.

Haselmaus

Im Wirkraum Flächeninanspruchnahme befinden sich zwar kleinflächig geeignete Habitate (Brombeergebüsch, Haselsträucher) der Haselmaus. Auf Grund der Kleinflächigkeit, des sehr mäßigen Nahrungsangebots und der Störungen (Fußgänger, Radfahrer, Hunde) ist diese Art hier nicht eher zu erwarten. Bei der Begehung im schon entlaubten Zustand am 16.11.2017 wurden außerdem keine Hinweise auf eine Besiedlung durch Haselmäuse gefunden (Nester, Fraßspuren o.ä.).

Im Wirkraum der Umgebung kann die Art in manchen Bereichen nicht ausgeschlossen werden (Gehölze, z.B. an der Bahn), zumal weiter nördlich und südlich einzelne Artkataster-Nachweise vorliegen (aus den Jahren 1994/1999, 2007).

Weitere Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten.

Zauneidechse

Die Auswertung zeigt, dass die Bahnlinie und die Umgebung bis zur Straße Bornkamp stabil durch Zauneidechsen besiedelt ist.

Die Ergebnisse der Zauneidechsenuntersuchung 2019 bestätigten, dass nur die südexponierte Böschung der Straße Bornkamp von wenigen Zauneidechsen besiedelt war. Die Bereiche der Flächeninanspruchnahme waren kaum besiedelt. 2024 haben die Tiere sich in die Fläche ausgebreitet.

Kammolch

Die Auswertung der Artkataster-Daten zeigt, dass in den Gewässern der weiteren Umgebung des Vorhabens der Kammolch recht regelmäßig vorkommt.

Da in den Wirkräumen selbst keine Gewässer vorhanden sind, können hier jedoch Fortpflanzungsvorkommen ausgeschlossen werden.

Weitere Arten des Anhang IV

Die hier untersuchten Wirkräume weisen aufgrund ihrer Strukturen keine Eignung für weitere europäisch geschützte Arten auf. Es finden sich keine Gewässer für Amphibien, Libellen u.a. gewässerbewohnende Arten, auch eine Bedeutung als Landlebensraum für Amphibienarten

des Anhangs IV ist nicht zu erwarten. Der Baumbestand weist keine Eignung für Käfer des Anhangs IV auf. Auch Insektenarten (z.B. Nachtkerzenschwärmer des Anhangs IV) sind aufgrund fehlender Habitatsignung nicht zu erwarten.

National geschützte Arten

Im Rahmen der Zauneidechsenuntersuchung wurde die besonders geschützte Waldeidechse vorwiegend im Süden des Untersuchungsgebietes nachgewiesen. Es wurden maximal 16 Waldeidechsen – davon 11 Schlüpflinge – bei einer Begehung 2019 beobachtet. Die Art ist auch aus den Landesdaten bekannt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereichs wurde eine Umnutzung planungsrechtlich bereits vorbereitet, sodass eine Realisierung der Planung der Bebauungspläne 09.07.00, TB II, 09.11.00, TB 1 und 09.12.00, TB I und die damit verbundene anthropogene Überprägung der Flächen mit einhergehendem Verlust der Ruderalstrukturen und Pioniergehölze als Lebensräume langfristig nicht ausgeschlossen werden kann. Bis zur Umsetzung der Planung würden sich bei anhaltender Nichtnutzung der Flächen die Tiere / Arten- und Lebensgemeinschaften voraussichtlich unter unveränderten Nutzungsvoraussetzungen wie bislang entwickeln.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Der Wirkraum umfasst den Bereich der direkten Flächeninanspruchnahme (Umwandlung von Acker in Wohngebiet) sowie den indirekten Wirkraum, in dem Arten und Lebensgemeinschaften durch verschiedene Wirkfaktoren durch die Planung beeinträchtigt sein können und der über den Bereich der Flächeninanspruchnahme hinausreicht. Dabei sind grundsätzlich baustellenbedingte und vorhabenbedingte Auswirkungen und Eingriffe zu unterscheiden.

Die direkten Wirkungen der Bauphase sind auf den Bereich der Flächeninanspruchnahme begrenzt. Hier treten Eingriffe durch Verlust von jüngerem Gehölz (560 m²), Brachen (z.T. mit Hochstauden), Lagerfläche (z.T. ruderalisiert mit Sukzessionsgehölzen), Lärmschutzwall (ruderalisiert mit Hochstauden), Containersiedlung mit sandigem Fußballplatz auf. Die indirekten Wirkungen (Lärm, Licht, optische Störungen) können über diesen Bereich hinausreichen.

Da bereits im Bestand durch die angrenzende Siedlungsstruktur und die Bahn bereits optische und v.a. akustische Störfaktoren vorhanden sind, handelt es sich bei den erwartenden Wirkungen nicht um vollständig neuartige Wirkungen.

Die Wirkungen durch die Anlage und Betrieb des geplanten Wohngebietes bestehen in der Umwandlung der oben genannten Flächen und Zunahme der Nutzung durch Menschen sowie Zunahme des Verkehrs auf der Straße und Beleuchtung der Flächen.

Nachfolgend werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung mögliche artenschutzrechtliche Betroffenheiten / Verbotstatbestände ermittelt und ggf. Erfordernisse der Vermeidung und Minimierung, der Genehmigung und der Kompensation hergeleitet.

Brutvögel

Alle heimischen Vogelarten und somit alle innerhalb des Bearbeitungsgebietes nachgewiesenen Arten sind sowohl nach BNatSchG national besonders geschützt als auch nach der EU-Vogelschutzrichtlinie europäisch geschützt.

Entsprechend den Vorgaben des Vermerks des LBV-SH / AfPE (2016) werden im Folgenden die nicht gefährdeten Arten in Gruppen zusammengefasst nach ihren Habitatansprüchen abgehandelt. Gefährdete Arten sowie Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie Koloniebrüter werden separat betrachtet.

Häufige und ungefährdete Brutvögel der Gebüsche, Gehölze u. sonstiger Baumstrukturen

Der Bebauungsplan sieht die Überplanung der Fläche vor, was zu einem Verlust von Gehölzstrukturen führt. Betroffen sind die in der Fläche stehenden Pioniergehölze und Brombeerbestände. Diese Gehölze stellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von wenigen Vogelarten dar, jedoch kommt es durch den Verlust zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere. Zudem können bei den Eingriffen Tiere gefährdet werden, wenn Fällarbeiten (oder das Abnehmen von Nistkästen) während der Fortpflanzungszeit erfolgen würden, sodass als Vermeidungsmaßnahme Bauzeitenregelungen einzuhalten sind.

Durch Bauarbeiten und spätere Nutzung können optische und akustische Wirkungen entstehen. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung für Wohnbebauung und da keine besonders lärmintensiven Bauarbeiten erwarten werden, ist jedoch davon auszugehen, dass die Wirkungen sich im Rahmen der hier bereits vorhandenen bewegen. Erhebliche Störungen, d.h. Störungen mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population, sind nicht zu erwarten.

Außerhalb der Flächeninanspruchnahme befinden sich potenziell deutlich arten- und individuenreicherer Vogelbestände der Gehölze. Da diese Bereiche jedoch bereits erheblich gestört sind (Verkehr auf Wegen, Straßen und Bahn, Bahnhaltestelle, Sportplatz, spielende Kinder, u.a.), sind hier keine besonders empfindlichen Arten/Individuen zu erwarten.

Verbreitete, nicht gefährdete Brutvögel der Gebäude

Diese Arten sind ausschließlich außerhalb der Flächeninanspruchnahme zu erwarten. Es handelt sich hier um Arten, die in Siedlungsbereichen häufig vorkommen und i.d.R. eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Störungen aufweisen und somit durch die Planung des Bebauungsplans 09.13.00 nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Fledermäuse

Quartiere in der Umgebung sind nicht betroffen, da hier keine besonderen Empfindlichkeiten vorliegen. Somit sind durch die Planung des Bebauungsplans 09.13.00 keine erheblichen Beeinträchtigungen der Fledermäuse zu erwarten.

Haselmaus

Da die umliegenden Gehölze weitestgehend erhalten bleiben und es sich hier um eine relativ störungs-unempfindliche Art handelt (die Art kommt tatsächlich auch in Gehölzstrukturen viel befahrener Straßen wie der B404 vor), sind keine negativen Auswirkungen durch die Planung des Bebauungsplans 09.13.00 zu erwarten.

Zauneidechse

Während der Bauphase ist es möglich, dass Zauneidechsen durch Überfahren/ Erdarbeiten getötet werden. Um ein Töten der Tiere während der Bauphase zu vermeiden, sind Maßnahmen erforderlich.

Da im Geltungsbereich eine Besiedlung durch Zauneidechsen vorliegt, sind durch die Umsetzung der Planung Lebensstätten durch eine Zerstörung betroffen, insbesondere auch Fortpflanzungs- und Überwinterungsvorkommen, da die Tiere in dieser Phase nicht mobil sind. Der Verlust der Lebensstätte führt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere.

Der Verkehr und der Freizeitdruck südlich der Straße Bornkamp und östlich der schon bestehenden Siedlung (Fußgänger mit Hunden, spielende Kinder, u.a.) wird dauerhaft zunehmen, sodass hier auch das Risiko von Tötungen zunehmen wird.

Zauneidechsen gehören nicht zu den besonders störanfälligen Arten, dennoch sind natürlich Störungen möglich. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen wird sich nicht verschlechtern, wenn die Vermeidungsmaßnahme sowie eine Kompensation des Lebensraumverlustes umgesetzt werden.

Kammolch

Vorkommen der Art können im Geltungsbereich ausgeschlossen werden. Für die Vorkommen südlich des Bornkamps sind auf Grund der Entfernung der Laichgewässer zum Geltungsbereich und einer eher geringen Stömpfindlichkeit der Art keine relevanten Beeinträchtigungen durch die Planung des Bebauungsplans 09.13.00 anzunehmen.

Weitere Arten des Anhang IV

Bei Umsetzung der Planung des Bebauungsplans 09.13.00 sind keine erheblichen Beeinträchtigungen weiterer Arten des Anhangs IV anzunehmen, da gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung keine dieser Arten im Plangebiet angenommen werden.

National geschützte Arten

Die Waldeidechse gehört zu den bundesrechtlich besonders geschützten Arten. An den Böschungen des Bornkamps und an weiteren bahnliniennahen Bereichen wurden bedeutsame Bestände ermittelt. Die nördliche Böschung bleibt zwar erhalten und ist nicht direkt durch die Bebauung betroffen. Allerdings wird dieser Bereich so verinselt und gestört (Wege, Hunde etc.), dass er bei Umsetzung der Planung seinen Wert für die Waldeidechsen verlieren wird.

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Tiere sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Vermeidungsmaßnahme 1 (Gehölzbrüterarten)

Die Eingriffe in Gehölze (inkl. Entfernung der Büsche/Brombeerbestände) sind gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG („Kein Rückschnitt von Gebüsch / Gehölz zwischen 01.03. und 30.09.“) zwischen 01.10. und 28/29.02. durchzuführen.

Von dem Zeitraum kann dann abgewichen werden, wenn durch Kartierung und Negativnachweis gesichert ist, dass keine Nester von Tieren besetzt sind.

- Vermeidungsmaßnahme 2 (Zauneidechse)

Zur Vermeidung des Tötens von Tieren sind die Zauneidechsen (und ggf. Waldeidechsen als Beifang) abzusammeln. Dieses ist nur im Zeitraum der Aktivität der Tiere, d.h. von März bis August möglich, am günstigsten im Frühjahr, bevor die Weibchen Eier legen. Diese können natürlich nicht abgesammelt werden und auch Jungtiere abzuwarten und einzufangen ist nicht sinnvoll bzw. erhöht den Aufwand an Begehungen. Die Begehungen werden so lange durchgeführt, bis keine Tiere mehr gefunden werden.

Zur Vermeidung der Rückwanderung und Einwanderung der Tiere in die Baustellenflächen wird ein Schutzzaun bauzeitlich gemäß nachfolgender Abbildung. Dieser ist auch an der südlichen Böschung des Bornkamps bis zur Bahnlinie nötig. Ein dauerhafter Schutzzaun ist hier und an der Bahn erforderlich.

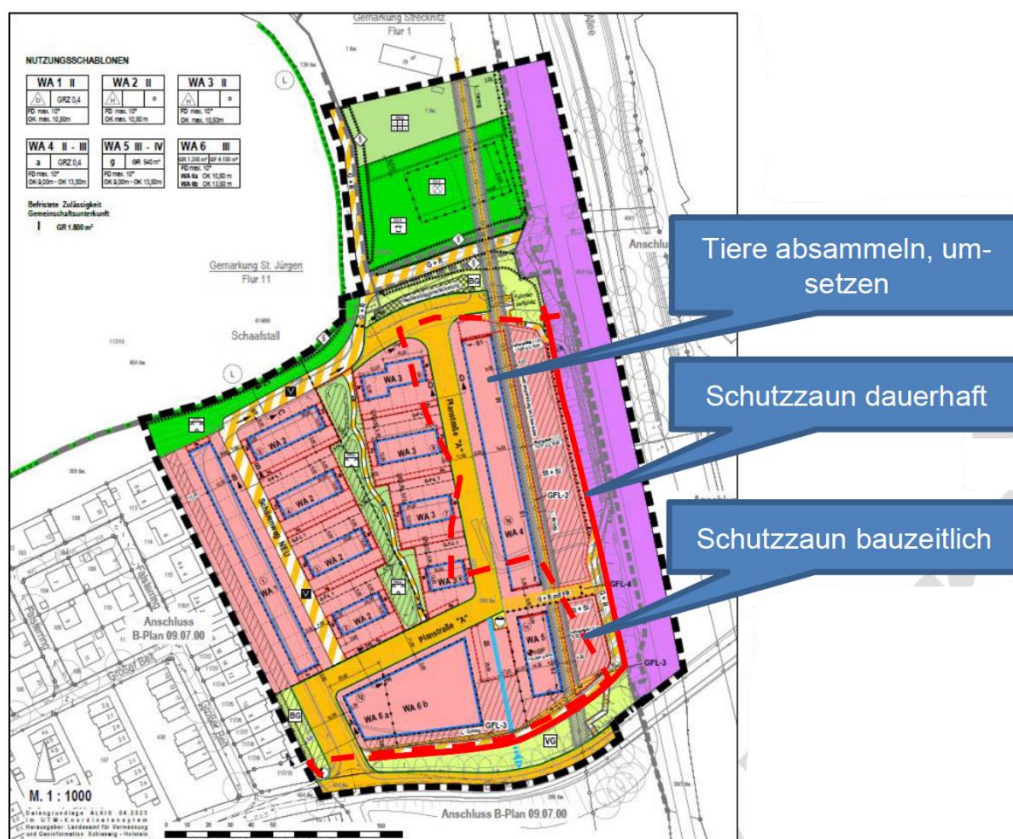


Abb. 1: Lage des Reptilienschutzzauns für die Zauneidechse

c) Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Umsetzung von Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion können ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden, indem die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten im räumlichen Zusammenhang durch Ausgleichsmaßnahmen gesichert wird.

CEF-Maßnahmen

Bei CEF-Maßnahmen handelt es sich um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, deren Funktionsfähigkeit spätestens bei Beginn der Beeinträchtigung der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten gegeben sein muss.

Kompensationsmaßnahme 1 (Zauneidechse)

Als Kompensation wird eine Fläche vergleichbarer Größe an anderer Stelle, jedoch im räumlich direkten Anschluss hergestellt.

Die Südböschung am Bornkamp ist durch Zauneidechsen besiedelt; Sie wird weiterhin offen gehalten und für Eidechsen aufgewertet. So kann sich dort mittelfristig ein bedeutsames Vorkommen entwickeln. Dies geschieht insbesondere auch bei einer Umsetzung von Aufwertungsmaßnahmen für die Waldeidechse.

- Aufwertung des Lebensraums der Waldeidechse:

Als Kompensation für den Lebensraumverlust der Waldeidechse werden die Grünflächen südlich der Straße Bornkamp und westlich der Bahnlinie eidechsengerecht aufgewertet durch die Einrichtung von Versteckstrukturen (Totholz, Steine) und das Offenhalten von Teilflächen (1 x jährliche Mahd auf mind. 60 % der Fläche), wenn möglich auch mit einer Abzäunung gegen Hunde.

Vor Baubeginn und bis Ende September sollten die im Bereich der nördlichen Böschung am Bornkamp gefundenen Waldeidechsen gesammelt werden und in die schon vorbereitete Ersatzhabitate umgesiedelt werden. Ein Reptilienzaun verhindert, dass die Waldeidechsen zurückwandern und schützt die Tiere vor dem Überfahren.

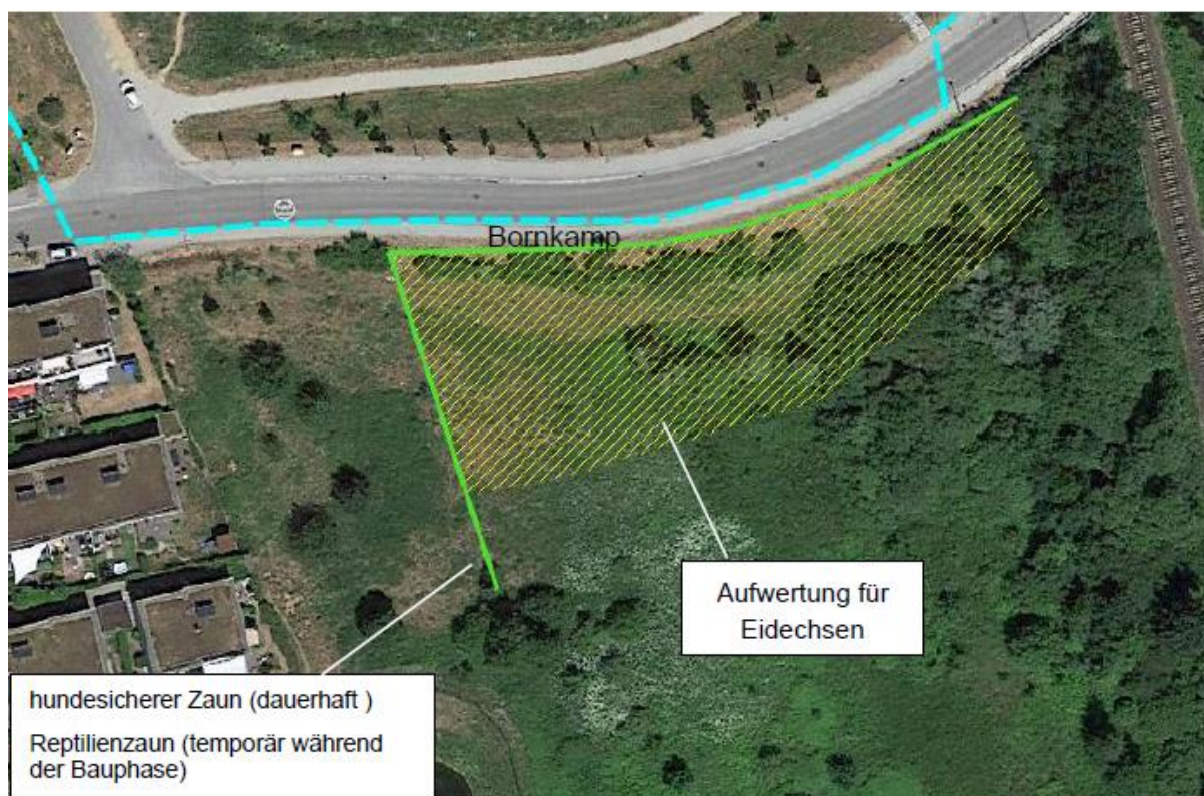


Abb. 2: Lage der Fläche für die eidechsenrechtliche Aufwertung/Schutzzaun südlich der Straße Bornkamp

Ausgleichsmaßnahmen

Bei artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist im Gegensatz zu den CEF-Maßnahmen eine zwingende Funktionsfähigkeit zu Beginn des Eingriffs nicht zwingend erforderlich, weil kein gravierender Habitatengpass für die betroffenen Arten zu befürchten ist.

Artenschutzrechtlicher Ausgleich 1 (Gehölzbrüter)

Als Ausgleich für den Verlust eines Gehölzes werden neue Gehölze als Fortpflanzungs- und Ruhestätten entwickelt. Das zu entfernende Gehölz ist ein noch relativ junger Pionierbestand, es fehlen wertgebende Merkmale wie z.B. Höhlen. Daher ist ein flächenhafter Ausgleich (ca. 1.000 m²) im Verhältnis 1:1 ausreichend. Der Ausgleich für Gehölzbrüter erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 09.13.00 durch die Anlage von Gehölzen nördlich angrenzend an die öffentliche Grünfläche Spiel und Freizeit, die Anlage von Strauchgruppen innerhalb der privaten Grünfläche zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3,

die Ergänzung von vorhandenen Gehölzen parallel zur Bahnlinie und der geplanten freiwachsenden Hecke westlich der Zufahrt zur Planstraße. In Summe ergeben sich durch die im Bebauungsplan 09.13.00 festgesetzten Pflanzmaßnahmen eine Gehölzfläche von rd. 1.200 m², sodass der Eingriff durch den Verlust des Gehölzes für Gehölzbrüter pauschal als ausgeglichen gilt.

6.3.6 Schutzgüter Klima und Luft

a) Ausgangssituation

Das maritime (Makro-)Klima der Hansestadt Lübeck zeichnet sich durch geringe Tag- und Nachtunterschiede aus, da Nord- und Ostsee aufgrund ihrer großen Wassermassen als Temperaturpuffer fungieren. Die mittlere Jahrestemperatur ist in Lübeck über die letzten Jahrzehnte gestiegen. Gemäß dem Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck stieg die Jahresmitteltemperatur von 8,1 °C im Zeitraum von 1881 bis 1930 auf 8,8 °C im Zeitraum von 1981 bis 2010. In den vergangenen fünf Jahren (2014 bis 2018) traten gehäuft wärmere Jahre mit Jahresdurchschnittstemperaturen von etwa 10 °C auf, wobei das Jahr 2018 mit 12,4 °C den Spitzenwert darstellt.

Das Mesoklima wird bestimmt durch unterschiedliche Einzelklimate, welche eine Ausdehnung von einigen hundert Metern besitzen. Das Mikroklima wiederum bezeichnet das Klima im Bereich der bodennahen Luftschichten bis etwa 2 m Höhe. So werden das Meso- und Mikroklima im Plangebiet bestimmt durch die bereits bestehende Versiegelung des Schärenwegs, der Straße Bornkamp, den bestehenden Geh- und Radwegen, Stellplätzen sowie und den vorhandenen Flüchtlingscontainern, die eine Aufheizung der Flächen begünstigen. Dahingegen dienen die kleinflächigen Pioniergehölze und Ruderalvegetation sowie die umliegenden Knicks, Redder und Böschungsbepflanzungen der Luftregeneration. Die vorhandenen Gehölzflächen im Plangebiet sind jedoch zu klein um als Frischluftquellgebiete mit klimahygienischer Funktionen zu dienen, da dies vor allem Waldflächen mit mind. 200 m Ausbreitung in allen Richtungen zugesprochen wird. Die Kaltluftproduktivität der Fläche im Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Versiegelung eingeschränkt. Ebenfalls ist der Kaltlufttransport in umliegende Bereiche durch die angrenzenden Knicks, Redder, Böschungen und den Lärmschutzwall eingeschränkt, sodass das Plangebiet insgesamt nur eine geringe bis mäßige Bedeutung für eine Kaltlufttransportfunktion hat. Gemäß der Klimafunktionskarte der Hansestadt Lübeck besteht nur eine geringe bioklimatische Bedeutung der Fläche im Plangebiet. Die Flächen des Landschaftsschutzgebietes im nordwestlichen Umfeld sowie die Ausgleichsflächen südlich des Plangebietes haben aufgrund ihrer weitläufigen Flächen, der kaum vorhanden Versiegelung und Ausstattung an Gehölzbiotopen wesentlich höhere bioklimatische Bedeutungen.

Gemäß dem Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck von 2008 herrscht im Plangebiet eine hohe Luftqualität mit einem Index zwischen 1,6 bis 1,8.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereichs wurde eine Umnutzung planungsrechtlich bereits vorbereitet, sodass eine Realisierung der Planung der Bebauungspläne 09.07.00, TB II, 09.11.00, TB 1 und 09.12.00, TB I und die damit verbundene Versiegelung langfristig nicht ausgeschlossen werden kann. Bis zur Umsetzung der Planung würden sich bei anhaltender Nichtnutzung der Flächen die Luftverhältnisse und das Klima voraussichtlich unter unveränderten Nutzungsvoraussetzungen wie bislang entwickeln.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bauphase

Im Plangeltungsbereich ist in der Bauphase voraussichtlich mit einer erhöhten Lärm-, Staub- und Abgasentwicklung zu rechnen. Dabei handelt es sich jedoch nur um eine temporäre Wirkung.

Nutzungsbedingte Entwicklung

Durch die Herstellung zusätzlicher voll- und teilversiegelter Flächen verändert sich das Mikro- und Mesoklima (Verringerung der Luftfeuchte, Erwärmung über versiegelten Flächen, Verringerung der Kaltluftentstehung) im Plangebiet. Bei einem höheren Versiegelungsgrad können bei bestimmten Wetterlagen höhere Temperaturmaxima erreicht werden. Aufgrund der Festsetzung zur Dachbegrünung auf Hauptgebäuden und Nebenanlagen kann die Erwärmung der Flächen durch Luftbefeuchtung und Strahlungsschutz der Pflanzen verringert werden. Die Veränderungen bleiben insgesamt auf das Plangebiet beschränkt.

Der bereits eingeschränkte Luftaustausch durch Kaltluftproduktion wird durch die geplanten Gebäude im Wohngebiet weiter gemindert. Aufgrund der mittig liegenden Grünfläche, die sich nach Norden hin erweitert, ist das Gebiet jedoch an das im Norden anschließende sauerstoffproduzierende Frischluftentstehungsgebiet angebunden. Durch das Zurückhalten, Verdunsten und Versickern des Niederschlagswassers innerhalb der Grünfläche entstehen zudem positive Effekte auf das Mikro- und Mesoklima im Plangebiet.

Im Süden stellt die von West nach Ost ansteigende Böschung der Rampe der Bahn- und Bundesstraßenüberquerung im Zuge der Straße Bornkamp eine klimatische Zäsur für das Plangebiet dar und trennt diese von dem südlich anschließenden Kaltluftentstehungsgebiet. Durch die Umsetzung der Planung des Bebauungsplans 09.13.00 bleibt die klimatische Zäsur erhalten. Eine erhebliche Beeinträchtigung der südlichen, bioklimatisch wertvolleren Flächen ist nicht zu erwarten.

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung, zur Herstellung der Grünfläche und der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Ausrichtung der Gebäude reduzieren eine Aufheizung des Plangebietes und dessen Umgebung.

Dachbegrünungen und Gehölzpflanzungen, die Schadstoffe und Staub binden können, die Luft befeuchten und durch Wasserverdunstung abkühlen, tragen zudem zur Reduzierung von Luftschadstoffen bei.

Im Plangebiet ist die Installation und Nutzung von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie möglich. Die Süd-Ausrichtung der Reihenhäuser bietet gute Voraussetzungen zur Nutzung von Solarthermie- und/oder Photovoltaikanlagen. Die Pflicht zur Dachbegrünung bleibt unberührt. Die Förderung der Nutzung solarer Energie entspricht den allgemeinen Zielsetzungen des Landes und stützt die Planung zur Energieversorgung des Wohngebietes.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Planung des Bebauungsplans 09.13.00 aufgrund der geringen und allgemeinen Bedeutung des Gebietes für die Klimafunktionen keine erheblichen Auswirkungen auf das Großklima haben wird.

Tab. 7: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen der Schutzgüter Klima und Luft

Vermeidungsmaßnahmen	Auswirkungen
▪ Festsetzung zur Herstellung einer Grünfläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ▪ Schutz der Bäume, Bestandsknicks und bereits bepflanzten Böschungen sowie des artenreichen Steilhangs	▪ Ersatzstandort für die Pflanzen- und Tierwelt ▪ Retentionsfunktion ▪ Verbesserung der Luftqualität durch Verdunstung ▪ Langfristige Sicherung der Gehölzstrukturen zur Verdunstung und Kaltluftentstehung
Minimierungsmaßnahmen	Auswirkungen
▪ Festsetzung zur Dachbegrünung	▪ Ersatzstandort für die Pflanzen- und Tierwelt ▪ Retentionsfunktion
▪ Festsetzung von Straßenbegleitgrün, Laubbäumen im Straßenraum und eines Gehölzstreifens nördlich des Spiel- und Sportplatzes	▪ Ersatzstandort für die Pflanzen- und Tierwelt ▪ Anlage von Gehölzen zur Verdunstung und Kaltluftentstehung
▪ Positivfestsetzung zur möglichen Nutzung solarer Strahlungsenergie	▪ Reduzierung der Nutzung fossiler Energieträger

c) Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft erforderlich.

6.3.7 Schutzgut Landschaft und Erholung**a) Ausgangssituation**Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ergibt sich aus dem Zusammenwirken flächiger, linienartiger und punktueller Landschaftselemente, die entweder natürlichen oder anthropogenen Ursprungs sind. Weithin sichtbare Landschaftselemente können das Landschaftsbild positiv prägen oder negativ beeinträchtigen. Letzteres ist dann der Fall, wenn sie überdimensioniert wirken und in Formgebung, Material und Farbe nicht der naturraumtypischen Eigenarten entsprechen.

Die Beschreibung des Landschaftsbildes erfasst folglich nicht nur den Plangeltungsbereich, sondern erfolgt großmaßstäblich.

Die qualitative Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt über die Bewertungsebenen Eigenart / Leitbild, Naturnähe und Vielfalt der Landschaft.

Eigenart/Leitbild

Das Plangebiet ist derzeit geprägt durch eine Brachfläche, die vorhandene Versiegelung des Schärenwegs, Stellplätze, Geh- und Radwege sowie die Flüchtlingsunterkünfte und wird durch die bestehenden Gehölze (Knicks, Redder, ruderal bewachsener Lärmschutzwall, bepflanzte

Böschungen entlang der Bahn und der Straße Bornkamp) von den umliegenden Nutzungen getrennt.

Das Plangebiet grenzt westlich des vorhandenen Lärmschutzwalls an die vorhandene 2- 3-geschossige Bebauung der Wohnsiedlung am Bornkamp an. Östlich des Plangebietes zerschneiden die Bahnlinie und die B207n die Landschaft und daran anschließend befindet sich der Hochschulstadtteil mit massiven Baukörpern, wie einem Einkaufszentrum und Studentenwohnheim.

Nördlich des Plangebietes befinden sich die Flächen des Kleingartenvereins „Vorrader Straße“ und die mit Knicks strukturierten Grünlandflächen des Landschaftsschutzgebiets „Ringstedtenhof“, welche einen Teil des Grünzugs „Ringstedtenhof und Bornkamp“ bilden. Der Grünzug wirkt als eine Zäsur zwischen der Siedlung südlich der Vorrader Straße und der Siedlung Bornkamp.

Im Süden dominiert die steile Böschung der La-Rochelle-Brücke das Landschaftsbild. Südlich der Straße Bornkamp beginnen die weitläufigen Ausgleichsflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans 09.07.00.

Aufgrund der vielen unterschiedlichen Nutzungen, herrscht im Plangebiet und vor allem dessen Umfeld eine mittlere bis hohe Strukturvielfalt, welche jedoch zumindest in östliche und westliche Richtung stark anthropogen überprägt wird.

Das Plangebiet ist durch den Schärenweg und die Siedlung am Bornkamp über bestehende Geh- und Radwege mit dem ausgewiesenen Grünzug nördlich des Plangebietes verbunden. Die Wegeverbindungen dienen der Naherholung für die Menschen der Siedlung am Bornkamp sowie des Hochschulstadtteils.

Naturnähe/Vielfalt

Als naturnah werden Landschaften empfunden, die noch zahlreiche vom Menschen weitgehend unbeeinflusste Strukturen, wie beispielsweise Wald, Wiese, See und Fluss etc. aufweisen. Eine ausgesprochene Naturnähe lässt sich für den Plangeltungsbereich folglich nicht darstellen. Gleichwohl ist die Naturnähe des Plangeltungsbereiches im Vergleich zum östlichen und westlichen Umfeld als höher zu bewerten. Das liegt vor allem an dem Vorhandensein zahlreicher Grünstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes und der relativ unversiegelten Brachfläche. Dem großmaßstäblichen Landschaftsbild in der Einheit von Siedlungsflächen, Grünzug und Ausgleichsflächen kann eine geringe bis mittlere Naturnähe zugeordnet werden.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereichs wurde eine Umnutzung planungsrechtlich bereits vorbereitet, sodass eine Realisierung der Planung der Bebauungspläne 09.07.00, TB II, 09.11.00, TB 1 und 09.12.00, TB I und die damit verbundene Versiegelung langfristig nicht ausgeschlossen werden kann. Bis zur Umsetzung der Planung würden sich bei anhaltender Nichtnutzung der Flächen das Landschaftsbild voraussichtlich unter unveränderten Nutzungsvoraussetzungen wie bislang entwickeln.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bauphase

Im Zuge der baulichen Umsetzung des Vorhabens sind temporäre Einschränkungen durch optische Störungen bei Aufstellen von Baufahrzeugen und -kränen möglich. Weiterhin kann

durch baubedingte Lärm- und Staubimmissionen die zur Naherholung genutzten angrenzenden Geh- und Radwege temporär beeinträchtigt werden. Wesentliche Auswirkungen auf die Landschaft sind jedoch nicht zu erwarten.

Nutzungsbedingte Entwicklungen

Bei Umsetzung der Planung kommt es zu einer Überformung der Landschaft im Plangebiet. Allerdings ist durch die geringe Flächengröße von 5,1 ha sowie die durch die Planung entstehende städtebauliche Abrundung des Wohngebietes Bornkamp nur eine geringfügige Überformung der Landschaft zu erwarten. Die Überbauung und Versiegelung verändern den Charakter und die Gestalt der Landschaft im Plangebiet. Durch die im Plangebiet vorhandenen randlich gelegenen Knicks, Redder und bepflanzte Böschungen sowie die geplante Eingrünung des Spiel- und Boltzplatzes entsteht jedoch eine verträgliche Einbindung des Wohngebietes in das Orts- und Landschaftsbild, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung auf die Landschaft verbleiben.

Durch die Schaffung einer Grünfläche und neuer Wegebeziehungen sowie Anbindung an die öffentlichen Erholungswege, werden die Angebote für Spaziergänger und Radfahrer weiter ausgebaut. Der geplante Spiel- und Bolzplatz im nördlichen Bereich des Plangebietes kommt den Familien des Plangebietes sowie auch den umliegenden Siedlungsbereichen zugute.

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Der Bebauungsplan trifft unterschiedliche Festsetzung zur Sicherung der Einbindung in das Landschaftsbild. Hierbei werden Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von Grundflächenzahl und Grundflächen sowie die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen und Höhenfestsetzungen getroffen.

Mit den Regelungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird zudem die gestalterische Einbindung der Bebauung sichergestellt.

Tab. 8: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen der Schutzgüter Landschaft und Erholung

Vermeidungsmaßnahmen	Auswirkungen
▪ Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ▪ Festsetzung von Baugrenzen ▪ Höhenbeschränkung	▪ Definition und Sicherung der geplanten Bebauung unter Berücksichtigung des städtebaulichen und hochbaulichen Konzeptes.
▪ Festsetzung zur Dachgestaltung als bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß Landesbauordnung.	▪ Sicherung des Einfügens in das Orts- und Landschaftsbild
Minimierungsmaßnahmen	Auswirkungen
▪ Schutz der Bäume, Bestandsknicks und bereits bepflanzten Böschungen sowie des artenreichen Steilhangs	▪ Langfristige Sicherung der Gehölzstrukturen zur landschaftlichen Einbindung des Plangebietes
▪ Anlage eines 8 m breiten Gehölzstreifens nördlich des Spiel- und Sportplatzes	▪ Landschaftliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild

c) Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft erforderlich.

6.3.8 Schutzgut Kultur und auf sonstige Sachgüter

a) Ausgangssituation

Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich zunächst keine Kulturdenkmale. Das Plangebiet liegt auch nicht in einem archäologischen Interessengebiet.

Dennoch handelt es sich in Teilen um bisher weitgehend ungestörte Landschaftsteile, in denen archäologische Kulturdenkmale, vor allem aus der Vor- und Frühgeschichte, erwartet werden können, auch da in weiten Teilen des Plangebiets bislang kein Oberboden entfernt wurde und bei vorherigen Baumaßnahmen Auffüllungen auf dem Oberboden vorgenommen wurden. Systematische archäologische Prospektionen haben im Plangebiet bislang nicht stattgefunden, den, vereinzelt sind im Umfeld Fundstellen in der archäologischen Landesaufnahme dokumentiert. So findet sich südlich der überplanten Fläche eine Fundstelle, die bis in die Jungsteinzeit (4100-1700 v. Chr.) zurückreicht. Weitere Fundstellen sind daher nicht auszuschließen.

Lübeck als UNESCO-Weltkulturerbe

Das Plangebiet liegt südlich der Lübecker Altstadt. Die Hansestadt Lübeck ist eine eingetragene UNESCO-Welterbestätte. Für die Lübecker Altstadt sind insbesondere die sieben Türme prägend für die Stadtsilhouette. Um eine Beeinträchtigung der Sichtachsen auf die Altstadt Lübecks zu vermeiden, sind Vorhaben grundsätzlich auf ihre Verträglichkeit mit dem Weltkulturerbe im Einzelnen zu untersuchen und bewerten.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereichs wurde eine Umnutzung planungsrechtlich bereits vorbereitet, sodass eine Realisierung der Planung der Bebauungspläne 09.07.00, TB II, 09.11.00, TB 1 und 09.12.00, TB I und die damit verbundene Versiegelung langfristig nicht ausgeschlossen werden kann. Bis zur Umsetzung der Planung würden bei anhaltender Nichtnutzung der Flächen die ggf. vorhandenen Kulturdenkmale weiterhin unentdeckt bleiben.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bauphase

Im Zuge der baulichen Umsetzung des Bebauungsplans 09.13.00 sind Erdarbeiten bis hin zur Abtragung/Auffüllung notwendig. Durch die Bodenarbeiten kann es möglicherweise zu Funden von Kulturdenkmälern kommen. Daher sind baubegleitende archäologische Untersuchungen vorzusehen. Bei entsprechender Befundlage können dadurch Zeitverzögerungen im Bauablauf eintreten.

Nutzungsbedingte Entwicklungen

Unter Berücksichtigung der baubegleitenden archäologischen Untersuchungen sind keine erheblichen nutzungsbedingten Auswirkungen abzuleiten.

Lübeck als UNESCO-Weltkulturerbe

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Sichtachsenstudie erstellt, um zu untersuchen, ob und ggf. in welchem Umfang eine Beeinträchtigung der Sichtachsen durch die Neubebauung im Plangebiet auf die Silhouette der historischen Lübecker Altstadt (UNESCO-Welterbestätte) zu erwarten ist. Dabei wurden die Sichtachsen von 4 Standorten aus untersucht. Ergebnisse wurden anhand von Fotos dokumentiert und in Karten sowie einem Luftbild verzeichnet. Als Ergebnis der Sichtachsenstudie wurde festgestellt, dass durch die Neubebauung im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans 09.13.00 bei keinem der vor Ort untersuchten und bewerteten Standorte negative Auswirkungen auf die Blickachsen zum Weltkulturerbe der Hansestadt Lübeck zu erwarten sind.

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Grundsätzlich sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, um eine nachteilige Beeinträchtigung von Kulturgütern zu vermeiden.

Der Bebauungsplan weist hierbei auf die bestehenden Regelungen des Denkmalschutzgesetzes hin.

Tab. 9: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Vermeidungsmaßnahmen	Auswirkungen
Hinweis auf die Regelungen des § 15 DSchG zum Auffinden von Kulturdenkmälern.	Sicherung erforderlichen Maßnahmen zum Schutz und zur Erforschung möglicher Funde
Festsetzung von Gebäudehöhen	Freihaltung der Blickachsen zum Weltkulturerbe der Hansestadt Lübeck

c) Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen sind keine Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstiger Sachgüter erforderlich.

6.3.9 Schutzgut Menschen / die menschliche Gesundheit

a) Ausgangssituation

Wohn- und Wohnumfeld-Funktionen

Im westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich zurzeit ein Containerdorf, das als Flüchtlingsunterkunft genutzt wird. Auf einer rechteckigen Fläche von ca. 38 m x 100 m befinden sich 64 Container, die parallel zum Schärenweg in zwei Reihen aufgestellt sind. Östlich angrenzend an die Container ist ein sandiger Bolzplatz als Bewegungsfläche für Kinder und Jugendliche angelegt worden.

Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die bereits bestehende Siedlung am Bornkamp, welche hauptsächlich durch klassische Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser geprägt ist. Östlich des Plangebietes liegt der Hochschulstadtteil der Stadt Lübeck, welcher neben Wohnhäusern auch die wesentlichen Bedarfe der Nahversorgung, KiTa und Schulen deckt.

Erholung

Das Plangebiet selbst weist durch den Schärenweg bisher nur eine geringe Bedeutung für die direkte Erholungsnutzung auf, da die Wegeverbindung auch für Pkw genutzt werden kann, die zu den nördlich gelegenen Stellplätzen der Park&Ride Parkplätze fahren.

Weiterhin ist der kleinflächige sandige Bolzplatz neben den Containern aufgrund der Größe, Lage und Gestaltung unattraktiv für den Großteil der umliegenden Familien.

Immissionen

Das Plangebiet liegt angrenzend an die Bahnlinie Lübeck – Lüneburg sowie der Straßen Berliner Allee B 207, Bornkamp, Paul-Ehrlich-Straße. Weiterhin befindet sich im angrenzenden Hochschulstadtteil Gewerbe in Form des benachbarten Einkaufszentrums. Somit ist das Plangebiet geprägt durch Vorbelastungen aus Verkehrs- und Gewerbelärm.

Störfallbetriebe

Innerhalb und im weiten Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe oder Betriebsbereiche, welche unter den Geltungsbereich der Störfall-Verordnung (StörfallV) fallen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereichs wurde eine Umnutzung planungsrechtlich bereits vorbereitet, sodass eine Realisierung der Planung der Bebauungspläne 09.07.00, TB II, 09.11.00, TB 1 und 09.12.00, TB I und die damit verbundene anthropogene Überprägung langfristig nicht ausgeschlossen werden kann. Gemäß der rechtsverbindlichen Bebauungspläne ist im Plangebiet die Anlage eines Sportplatzes vorgesehen. Bei Umsetzung der Planung würden die aufgestellten Container als Flüchtlingsunterkünfte entfallen. Bis zur Umsetzung der Planung würden bei anhaltender Nichtnutzung der Flächen das Containerdorf mit Bolzplatz und der Schärenweg als Wegeverbindung voraussichtlich erhalten bleiben.

b) Voraussichtliche Veränderungen bei Durchführung der Planung

Bauphase

Im Zuge der baulichen Umsetzung der Planung des Bebauungsplans 09.13.00 ist mit temporären Einschränkungen von Wegeverbindungen zu rechnen, da der vorhandene Schärenweg verlegt wird und durch den Baustellenbetrieb optische Störungen entstehen.

Die Schadstoffbelastung durch die Emissionen des Baubetriebes wird sich nach dem Stand der Technik bei modernen Baumaschinen im üblichen Rahmen halten und daher keine merklich nachteiligen Veränderungen im Umfeld der Baustellen hervorrufen.

Im Plangebiet ist in der Bauphase voraussichtlich mit einer erhöhten Lärm-, Staub- und Abgasentwicklung zu rechnen. Es handelt sich dabei jedoch nur um eine temporäre Belastung.

Nutzungsbedingte Entwicklungen

Wohn- und Wohnumfeld-Funktionen

Durch die Umnutzung einer planungsrechtlich als Sportplatz festgesetzten Fläche wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen und die Wohn- und Wohnumfeld-Funktionen durch die entstehende städtebauliche Abrundung des Wohngebietes Bornkamp verbessert. Um den Wohnraumbedarf zu decken, ist im Plangebiet der Bau von Doppel- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Die derzeit bestehenden Container der Flüchtlingsunterkunft werden durch die Planung für die Dauer ihrer Nutzung planungsrechtlich gesichert. Nach Aufgabe der Nutzung sind für den Bereich Wohnbebauungen in Form von Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen.

Erholung

Durch die Planung des Bebauungsplans 09.13.00 werden im Plangebiet neue Wegebeziehungen geschaffen mit Anbindung an die öffentlichen Erholungswege und den Bahnhofsteilpunkt.

Die zentrale Wegeverbindung von Süden nach Norden in der privaten Grünfläche dient der straßenunabhängigen, fußläufigen Erschließung und dem Radverkehr. Da die Wegeverbindung für das Gebiet eine große Bedeutung hat und für die Öffentlichkeit jederzeit nutzbar sein soll, wird der Weg als öffentlicher Geh- und Radweg festgesetzt. Somit entsteht im Plangebiet auch eine Wegeverbindung, die nicht durch Pkw genutzt wird und somit eine höhere Erholungsnutzung aufweist.

Infolge der Umsetzung der Planung des Bebauungsplans 09.13.00 soll auch der außerhalb des Plangebiets befindliche Lisa-Träger-Weg im Zuge der Erschließung des geplanten Wohngebiets wiederhergestellt werden.

Weiterhin ist im Rahmen der Planung die Anlage einer öffentlichen Grünfläche „Spiel und Freizeit“ im Norden des Plangebietes vorgesehen. Dieses Freizeitangebot kommt sowohl den Menschen innerhalb des Plangebietes als auch den umliegenden Menschen der bestehenden Siedlung Bornkamp und des Hochschulstadtteils zugute.

Immissionen

Ruhige Gebiete

Der Landschaftsraum nördlich des Baugebietes Bornkamp ist im Lärmaktionsplan (2018/2019) als ruhiges Gebiet (gemäß § 47d Abs. 2 BImSchG) gelistet. Die ruhige Achse „1.22 Ringstedtenhof“ grenzt an seiner südlichen Grenze an das geplante Baugebiet und der Spiel- und Bolzplatz liegt innerhalb des ruhigen Gebiets. Die ruhige Achse reicht im Osten bis an die Bahnlinie heran und ist hier von den Emissionen des Bahn- und Straßenverkehrs und des Gewerbelärms vorbelastet.

Grundsätzlich sind in ruhigen Gebieten Erhöhungen der Lärmbelastung zu vermeiden. In Kapitel 3.4.2 nennt der Lärmaktionsplan als Maßnahmen und Zielsetzung: „Als Maßnahme zum Schutz der ausgewiesenen Gebiete ist es zweckmäßig, die Immissionen der angrenzenden, maßgeblichen Emittenten auf diese Flächen in Zukunft zu reduzieren oder mindestens auf dem aktuellen Niveau zu halten, so dass eine Verschlechterung der Situation ausgeschlossen werden kann.“

Durch die Wohnnutzung im neuen Baugebiet kommt es nicht zu einer Lärmzunahme im ruhigen Gebiet. Es kommt jedoch zu einer gewissen Erhöhung des Verkehrs auf dem Schärenweg und auf der neuen HAUPTerschließung (Planstraße „A“). Auf dem Schärenweg ist die Lärmimmission auf das ruhige Gebiet aufgrund der Verkehrsführung und Anlage als gemischte Verkehrsfläche, auf der hauptsächlich langsamer Anwohnerverkehr fährt, zu vernachlässigen. Die neue HAUPTerschließung auch Richtung P&R Parkplatz liegt weiter im Osten als der derzeitige Schärenweg und damit mehr im Einfluss der Lärmemissionen von der Bahn und der B207n. Die Emissionen des neu erzeugten Verkehrs sind daher als untergeordnet anzusehen. Auch der Spiel- und Bolzplatz liegt in dem von bereits bestehendem Verkehrslärm betroffenen Bereich und wird nicht zu einer Lärmzunahme in den ruhigen Bereichen der ruhigen Achse im westlichen Teil Richtung Ringstedtenhof führen.

Um die Auswirkungen des Straßenverkehr- und Gewerbelärms auf die geplante Wohnbebauung zu untersuchen, wurde für den vorliegenden Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Geräuschemissionen wurden auf Basis einer Geräuschemissionsprognose ermittelt mit Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Zur Beurteilung des Verkehrslärms werden daneben die Grenzwerte der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) herangezogen.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass im Plangebiet durch einwirkende Geräusche benachbarter gewerblicher Anlagen und Verkehrslärm Überschreitungen der zugehörigen Immissionsrichtwerte zu erwarten sind.

Gewerbelärm

Bei freier Schallausbreitung zeigt sich für den Tageszeitraum, dass der Immissionsrichtwert für allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) an der geplanten schienen- und straßennahen Bebauung eingehalten ist. In der Nachtzeit werden für den Lastfall a (Parkdeck) an der schienen- und straßennahen Bebauung maximale Beurteilungspegel von gerundet 42 dB(A) prognostiziert. Damit wird der nächtliche Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) um 2 dB überschritten.

Für den nächtlichen Lastfall b (Anlieferungen) ergibt sich an der schienen- und straßennahen Bebauung ein maximaler Beurteilungspegel von gerundet 45 dB(A). Der nächtliche Immissionsrichtwert der TA Lärm wird um 5 dB überschritten.

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen durch Verkehrslärm berechnet. Als maßgebende Quellen wurden die Straßen Berliner Allee B 207n, Bornkamp und Paul-Ehrlich-Straße sowie die DB-Strecke 1121 Lübeck – Lüneburg berücksichtigt. Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-19 für den Straßenverkehrslärm und der Anlage 2 der 16. BImSchV für den Schienenverkehrslärm.

Bei freier Schallausbreitung würde der Tages-Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) nur in etwa einem Drittel des Plangebiets (im westlichen, schienen- und straßenentfernten Bereich), eingehalten. An der geplanten Bebauung im schienen- und straßen nahen Bereich werden maximale Beurteilungspegel von tags 63 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert von 55 dB(A) wird um bis zu 8 dB(A) überschritten.

In der Nacht kommt es (bei freier Schallausbreitung) im gesamten Plangebiet zu Überschreitungen des zugehörigen Orientierungswertes. An der geplanten Bebauung im schienen- und straßen nahen Bereich werden maximale Beurteilungspegel von nachts 57 dB(A) prognostiziert. Der nächtliche Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) wird um 12 dB überschritten.

Aufgrund der Orientierungswertüberschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Sportlärm

Aufgrund von § 22 Abs. 1a BImSchG1 ist Kinderlärm, der z.B. von Ball- und Spielplätzen für Kinder ausgeht, privilegiert und es dürfen bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

Diese Privilegierung gilt nicht für Sport- und Spielplätze, auf denen auch Jugendliche spielen können. Diese sind großräumiger angelegt und haben ein anderes Lärmprofil als Kinderspielplätze. Aus diesem Grund müsste ein bspw. ein Bolzplatz in einer angemessenen Entfernung

von der Wohnbebauung geplant werden. Dies ist im Rahmen der Ausgestaltung der Grünfläche „Spiel und Freizeit“ zu berücksichtigen. Die Grünfläche hält einen Abstand von mind. 45 m zu den Gebäuden der allgemeinen Wohngebiete. Bei einer Ausgestaltung der Grünfläche mit Spielgeräten und bspw. Calisthenics ist mit keinen erheblichen Lärmbelastungen zu rechnen.

Erschütterung

Das Plangebiet grenzt im Osten an eine Bahntrasse. Durch die dort verkehrenden Züge kann potentiell eine Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Erschütterungen entstehen.

Auf der Strecke fahren nur ausnahmsweise Güterzügen und vorwiegend Regionalzüge. Da es sich um eine eingleisige Strecke handelt ist die Frequentierung entsprechend verringert. Von Regionalzügen gehen potentiell erheblich geringere Erschütterungen aus als von Güterzügen. Die neue Bebauung soll in einem Abstand von mindestens 40 m zur Bahnstrecke errichtet werden. Dadurch werden die Erschütterungsimmissionen verringert.

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf Menschen und der menschlichen Gesundheit auf Grund von Erschütterungen ist durch die Planung nicht zu erwarten.

Störfallbetriebe

Da sich innerhalb und im weiten Umfeld des Plangebietes keine Betriebe oder Betriebsbereiche befinden, welche unter den Geltungsbereich der Störfall-Verordnung (StörfallV) fallen, ist auch nicht mit Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit zu rechnen.

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Der Bebauungsplan 09.13.00 trifft unterschiedliche Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen sowie der Ein- und Durchgrünung des geplanten Wohngebietes, um Beeinträchtigungen der Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit durch die Planung zu vermeiden und vermindern. Hierzu zählen:

- Abrücken der Bebauung von den Lärm- und Erschütterungsquellen
- Lärmschutzbebauung im Osten des Plangebietes
- Anpassung der Gebäudegrundrisse
- Passive Lärmschutzmaßnahmen durch Anforderungen an Außenbauteile

Tab. 10: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz des Menschen und der menschlichen Gesundheit

Vermeidungsmaßnahmen	Auswirkungen
▪ Festsetzung zur Ausgestaltung der Außenbauteile	▪ Passiver Schallschutz zur Sicherung der menschlichen Gesundheit
▪ Festsetzung zur Wohnraumgestaltung und Außenwohnbereiche der Allgemeinen Wohngebiete WA4 und WA 5	▪ Sicherung der menschlichen Gesundheit durch Orientierung der Räume, die zum ständigen Aufenthalt dienen sowie der Außenwohnbereiche, zu der lärmabgewandten Gebäudeseite
▪ Festsetzung zu Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen	▪ Sicherung der menschlichen Gesundheit durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Vermeidungsmaßnahmen	Auswirkungen
Minimierungsmaßnahmen	Auswirkungen
▪ Festsetzung einer Eingrünung des Spiel- und Bolzplatzes	▪ Einbindung des Spiel- und Sportplatzes in das Orts- und Landschaftsbild
▪ Festsetzung zur Herstellung einer Grünfläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	▪ Ersatzstandort für die Pflanzen- und Tierwelt ▪ Retentionsfunktion ▪ Verbesserung der Luftqualität für die menschliche Gesundheit durch Verdunstung
▪ Schutz der Bäume, Bestandsknicks und bereits bepflanzten Böschungen sowie des artenreichen Steilhangs	▪ Sicherung der vorhandenen Eingrünung ▪ Langfristige Sicherung der Gehölzstrukturen zur Verbesserung der Luftqualität
▪ Festsetzungen zur Einfriedung mit Laubholzhecken, Anlage von Straßenbäumen und Dachbegrünung	▪ Sicherung der Gestaltung des Orts- und Straßensbildes innerhalb des Baugebietes

c) Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen auf den Menschen und die menschliche Gesundheit erforderlich.

6.3.10 Wechselwirkungen

Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen eines Vorhabens sind auch stets die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen. Aufgrund von bestehenden oder durch das Vorhaben neu entstehenden Wechselwirkungen können sich bestimmte Auswirkungen gegenseitig verstärken oder aber vermindern oder aufheben. Derzeit sind die Wechselbeziehungen der einzelnen Schutzgüter untereinander in starkem Maße durch die Auswirkungen des menschlichen Handelns geprägt.

6.3.11 Kumulierende Wirkungen

Derzeit sind keine weiteren baulichen Maßnahmen derselben Art im Umfeld des Plangebietes bekannt, die eine Kumulierung auslösen. Auswirkungen auf die Schutzgüter durch eine Kumulierung mit anderen Vorhaben liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

6.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten zur Umsetzung des Vorhabens

Bei der Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sind grundsätzlich die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Zu prüfen sind mithin allein plankonforme Alternativen. Nicht erforderlich sind Überlegungen, ob unter Umweltaspekten für den betroffenen Bereich andere Nutzungsausweisungen in Betracht kommen, etwa die Ausweisung naturnaher Flächen anstelle der geplanten Bebauung.

Die übergeordnete Betrachtung von Standortalternativen erfolgt im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung durch die parallel in Aufstellung befindliche 122. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Im Rahmen der Konzeptentwicklung wurden unterschiedliche Bebauungsskizzen erarbeitet und mit den städtebaulichen Zielen abgeglichen. Hierbei wurden unterschiedliche Gebäudetypologien und bauliche Dichten sowie mögliche Grünstrukturen entwickelt.

Zu Beginn der Planung war keine Verschwenkung des Schärenwegs geplant, dafür wurden westlich der bestehenden Verkehrsfläche im Bereich des Lärmschutzwalls eine Reihe an Einfamilienhäusern vorgesehen. Da der Bau von Einzelhäusern auf großen Grundstücken aufgrund des Wohnraumbedarfs an bezahlbares, bedarfsgerechtes und energieeffizientes Wohnen nicht mehr zeitgemäß ist, erfolgte im Zuge der Verlegung des Schärenwegs eine Nachverdichtung mit kleineren Grundstücken und die Planung von Doppelhäusern im westlichen Bereich des Plangebietes. Bei der Nachverdichtung wurden ebenfalls die Grundstücke der zentral gelegenen Reihenhäuser reduziert und die Gebäude der Mehrfamilienhäuser und das Studierendenwohnen angepasst.

Im Rahmen der Erarbeitung des wasserwirtschaftlichen Begleitplans wurde der Umgang mit der Niederschlagsbeseitigung thematisiert, daraufhin wurden Straßenflächen und Stellplätze reduziert, um Mulden im Straßenraum zu schaffen und die Grünfläche nördlich der Bebauung wurde für die Regenrückhaltung ergänzt. Weiterhin ist durch die Vorgaben aus dem wasserwirtschaftlichen Begleitplan zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des Niederschlagswassers die Dimensionierung der zentralen Grünfläche mit Mulden finalisiert worden.

Im Laufe der Zeit wurde auf Wunsch der Öffentlichkeit ebenfalls der Spiel- und Bolzplatz mit in die Planung aufgenommen. Zunächst war dieser noch kein Teil des Plangebietes und wurde erst im späteren Planungsverlauf mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Hier wurde die Eingrünung mit der Zeit verbreitert, um eine bessere Abschirmung zum bestehenden Kleingartenverein zu bieten.

Die Erschließung des Wohngebietes über die Straße Bornkamp wurde aufgrund der Lage des Plangebietes nicht innerhalb der städtebaulichen Konzepte geprüft. Weiterhin wurden aufgrund der vorhandenen Infrastruktur auch keine Alternativen für die Vernetzung mit den bereits bestehenden Erholungswegen Richtung Norden sowie die Anbindung an die Bahnhofstestelle im Osten des Plangebietes aufgeführt.

6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose)

Bei Nichtdurchführung der Planung des Bebauungsplans 09.13.00 wird das Plangebiet in der bisherigen Nutzungsform bestehen bleiben bzw. ist durch die bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne 09.07.00, TB II, 09.11.00, TB 1 und 09.12.00, TB I eine Umsetzung der jeweiligen Planung langfristig nicht auszuschließen.

Planungsrechtlich könnte im Plangebiet ein Sportplatz mit Stellplätzen und Umkleiden entstehen. Die Fläche des Kleingartenvereins würde weiterhin als Grünfläche erhalten bleiben. Bei Umsetzung der derzeit rechtskräftigen Planung würden die aufgestellten Container als Flüchtlingsunterkünfte entfallen, die Pioniergehölze und der Ruderalbewuchs würde entfernt und damit ginge auch der Verlust von Lebensräumen für Tiere einher. Insbesondere für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft wären positive Auswirkungen durch bspw. weniger Versiegelungen zu erwarten.

Bis zur Umsetzung der Planung würden bei anhaltender Nichtnutzung der Flächen die Sukzession weiter voranschreiten, indem sich die ruderalen Hochstaudenfluren zu Gebüsch und Pioniergehölzen entwickeln. Aus den Pioniergehölzen würde langfristig ein Pionierwald werden. Die im Plangebiet bereits vorhandene Versiegelung in Form des Containerdorfs mit Bolzplatz, der Schärenweg sowie Geh- und Radwege als Wegeverbindung und die Park&Ride Parkplätze würden voraussichtlich erhalten bleiben.

Dem gegenüber stehen jedoch negative oder neutrale Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Fläche, Ortsbild / Landschaft sowie kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter durch bspw. nicht entstehenden Wohnraum würden ggf. andernorts alternative Wohnbauflächen außerhalb vom Siedlungsbereich entstehen.

6.6 Beschreibung der nachteiligen Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen

Unfälle oder Katastrophen

Unbeschadet des § 50 Satz 1 BImSchG sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 09.13.00 keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

Im direkten Umfeld des Plangeltungsbereiches befinden sich weder Industrieanlagen noch landwirtschaftliche Großbetriebe, die bei Unfällen nachteilige Auswirkungen auf die Planung bewirken könnten. Die Gewerbeanlagen des Hochschulstadtteils sind durch die B207n sowie die Bahnlinie von dem Plangebiet getrennt, sodass erheblich nachteilige Auswirkungen durch Unfälle z.B. beim Einkaufszentrum (Campus Center) nicht auf das Plangebiet einwirken.

Es befinden sich keine derartig erhöhten Geländeformen, so dass infolge von Erdbeben nachteilige Auswirkungen für die Planung entstehen könnten.

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen durch Hochwasserereignisse zu erwarten.

Im Plangeltungsbereich sind keine Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 5 a BImSchG geplant, so dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen und schweren Unfälle auf schutzbedürftige Gebiete in der Nachbarschaft entstehen.

Klimawandel

Zur Berücksichtigung von Klimawirkungen ist von einem maximalen Zeitraum auszugehen, welcher der Lebensdauer des Vorhabens entspricht.

Der im Rahmen des Bebauungsplanes vorbereitete Standort mit der erforderlichen Erschließung und die dauerhafte Versiegelung von Fläche verursachen keine erheblichen Mengen an Treibhausgasemissionen.

Durch die Planung wird nicht in Ökosysteme mit besonderer Senkenfunktion für Treibhausgase, wie Wälder oder Moore, eingegriffen.

Die Planung beeinträchtigt keine Schutzgüter, die in Folge des Klimawandels besonders empfindlich sind. Der Boden im Plangeltungsbereich besteht nicht aus klimasensitiven Böden.

Das Vorhaben ist weder erheblich anfällig gegenüber Hitze noch gegenüber Kälte. Starkregenereignisse werden unter Ansatz der geplanten Niederschlagswasserbeseitigung in die Grünfläche zur Rückhaltung und Versickerung berücksichtigt.

6.7 Zusätzliche Angaben

6.7.1 Sachgerechter Umgang mit Abfällen

Es ist davon auszugehen, dass alle geltenden gesetzlichen / abfallrechtlichen Vorschriften bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen eingehalten werden.

6.7.2 Gutachten und sonstige Quellen umweltbezogener Informationen

Für die Erarbeitung des Umweltberichtes wurden folgende Gutachten und Quellen genutzt:

- Baugrundvorerkundung und –beurteilung, Baukontor Dümcke GmbH, 22.06.2018
- Schalltechnischen Untersuchung, Überarbeitung 1, ALN Akustik Labor Nord GmbH, 20.12.2024
- Artenschutzrechtlichen Prüfung, BBS-Umwelt GmbH, 20.01.2025
- Wasserwirtschaftlicher Begleitplan, OtterWasser GmbH, November 2019
- Sichtachsenstudie, ter Balk Landschaftsarchitektur, 30.03.2021
- Digitaler Atlas Nord SH: Themenkomplexe Allgemein (Luftbild), Archäologie-Atlas, Grundwasser, Hydrogeologie, Oberflächennahe Geologie
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume/Landesamt für Umwelt; Flintbek 2014/2020: Die Inventur der Natur, Ergebnisse der landesweiten Biotopkartierung des Landes Schleswig-Holstein; Flintbek 2014 -2020
- Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung Schleswig-Holstein: Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III; 2020
- Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung: Landesentwicklungsplan, Fortschreibung 2021
- Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein: Regionalplan für den Planungsraum II, Fortschreibung 2004
- Umweltportal SH: Themenkomplexe Allgemein, Geologie, Boden, Wasser und Naturschutz, Kulturlandschaften mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege

6.7.3 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Bei der Umweltprüfung verwendete technische Verfahren

Für die Umweltprüfung der jeweiligen Schutzgüter wurde auf vorliegende Planwerke der Landschaftsplanung nach §§ 10 und 11 BNatSchG sowie auf Kartierungen und Datenbanken zurückgegriffen. Die ansonsten in den Fachgutachten verwendeten technischen Verfahren sind in den jeweiligen Gutachtenberichten aufgeführt. Die Schutzgüterabwägung erfolgte verbalargumentativ.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Während der Bearbeitung des Umweltberichts kam es zu keinen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.

6.7.4 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Während und nach Beendigung der Baumaßnahmen im Abstand von 5 Jahren ist zu kontrollieren, ob die verschiedenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt wurden und eine plankonforme Nutzung der Flächen erfolgt.

Ab dem Jahr nach Beendigung der Gewährleistung für die Durchführung der Pflanzmaßnahmen ist auch zu prüfen, ob die Gehölzneupflanzungen erfolgreich angewachsen sind. Abgestorbene Gehölze sind bei Bedarf zu ersetzen.

6.8 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes möchte die Stadt Lübeck dem dringenden Wohnraumbedarf entgegenkommen, insbesondere auch Sonderformen wie studentischem Wohnen – und der Entwicklung von Wohnraum Vorrang einräumen.

Das Plangebiet ist ca. 5,1 ha groß und liegt westlich der Bahnlinie Lübeck-Lüneburg sowie der B207 neu und dem Hochschulstadtteil. Nördlich wird das Plangebiet begrenzt durch den Kleingartenverein Vorrader Straße und südlich durch die Straße Bornkamp. Im Westen des Plangebietes schließt die vorhandene Wohnbebauung der Siedlung am Bornkamp an das Plangebiet an.

Für das Plangebiet gelten bisher bereits rechtskräftige Bebauungspläne für jeweilige Teilbereiche. Gemäß dieser Planungen wurden bisher die Straßen Bornkamp und der Schärenweg als Straßenverkehrsflächen angelegt. Die Freifläche zwischen diesen Straßen und den östlich vorhandenen Bahnanlagen ist als Sportplatz mit Lärmschutzwall als Abgrenzung zur bestehenden Bebauung am Bornkamp festgesetzt. Anstelle des Sportplatzes ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes für unterschiedliche Nutzergruppen mit Doppel-, Reihen- und Geschosswohnungsbau vorgesehen. Für das derzeit bestehende Containerdorf als Flüchtlingsunterkunft soll die Nutzung bis zur Aufgabe planungsrechtlich gesichert werden und nach Aufgabe mit Wohnbebauung überplant werden. Die Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt über die Straße Bornkamp und die innere Erschließung über eine Verlegung des bestehenden Schärenwegs sowie einer weiteren geplanten Straße. Im mittleren Bereich des Plangebietes ist eine Grünfläche vorgesehen, für die ein Konzept zur Niederschlagsbeseitigung erstellt wurde und durch die eine Nord- Süd Verbindung von Geh- und Radwegen vorgesehen ist. Im Norden des Plangebietes ist die Anlage eines Spiel- und Bolzplatzes geplant.

Das geplante Wohngebiet ist durch randlich gelegene Baum- und Gehölzbestände bereits eingegrünt. Für den Spiel- und Bolzplatz ist eine Eingrünung als Abgrenzung zur nördlich gelegenen Kleingartenanlage vorgesehen.

Es wurden umfangreiche Gutachten erstellt, um die Eingriffe und Auswirkungen auf unterschiedlichen Schutzgüter abschätzen zu können. Weiterhin wurde ein bestehender Grünordnerischer Fachbeitrag genutzt, um die bisher ermittelten Eingriffe durch die rechtskräftige Planung einzusehen.

a) Entwicklung der Schutzgüter bei Umsetzung der Planung

Als erhebliche Umweltauswirkungen, welche Vermeidungs-, Minimierungs- oder Kompensationsmaßnahmen erfordern, sind zu nennen:

- Flächenversiegelungen und der damit einhergehende Verlust bzw. die Modifizierung an Böden und Bodenfunktionen,
- Veränderung des potenziell natürlichen Wasserhaushaltes,
- Nichtberücksichtigung der geplanten Bepflanzungen der jeweils geltenden rechtskräftigen Bebauungspläne,
- Beeinträchtigung der Fauna durch Lebensraumverlust von Zauneidechsen und Gehölzbrütern
- Mikro- und Mesoklimatische Veränderungen durch Versiegelung einer Brachfläche
- Beschädigung von Kulturdenkmalen bei Erdarbeiten
- Beeinträchtigung von Menschen durch Lärmimmissionen

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Im Zuge der Umweltprüfung wurden umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft entwickelt:

- Fachliche Betreuung durch eine bodenkundliche Baubegleitung in der Phase der Bauausführung,
- Lagerung von Oberboden in nutzbarem Zustand und Schutz vor Vernichtung oder Vergeudung und Auflockerung der Böden nach Beendigung der Bauphase,
- Festsetzung zur Dachbegrünung,
- Versickerung des Niederschlagswassers,
- Schutz des zu erhaltenden Baumbestandes bei der Bauausführung (Beachtung der Vorschriften der DIN 18920, der RAS- LG4 und der ZTV- Baumpflege),
- Erhalt und Ergänzung vorhandener Gehölzbestände, v.a. gesetzlich geschützte Knicks, Redder und artenreiche Steilhänge,
- Festsetzung zur Eingrünung des Spiel- und Bolzplatzes,
- Durchgrünung des Plangebietes,
- Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz Vögeln und Zauneidechsen durch Bauzeitenregelungen und Reptilienschutzzäune,
- Festsetzung von Höhenbeschränkungen zum Erhalt der Blickbeziehungen auf Lübecker Altstadt als UNESCO-Weltkulturerbe
- Hinweis auf die Regelungen des § 15 DSchG zum Auffinden von Kulturdenkmalen,
- Festsetzung zur Reduzierung von Lärmimmissionen durch bauliche Gestaltung.

b) Zusammenfassende Übersicht erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Bei der Durchführung der Planung kommt es großflächig zu einem Verlust der vorhandenen brachliegenden Freifläche innerhalb des Plangeltungsbereiches. Durch das bestehende Planungsrecht wurden Eingriffe in das Schutzgut Boden durch eine Überplanung und Versiegelung jedoch bereits bilanziert und ausgeglichen. Die Eingriffe in das Schutzgut Wasser werden durch die Anlage der Grünfläche als Retentionsfläche innerhalb des Plangebietes abgegolten. Bei dem Schutzgut Pflanzen kommt es durch Überplanung von Biotopen ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz nicht zu ausgleichspflichtigen Beeinträchtigungen. Es sind jedoch jene Pflanzmaßnahmen auszugleichen, welche im Rahmen der rechtskräftigen Bebauungspläne festgesetzt wurden und durch die Umsetzung der Flächenumnutzung zu einem Wohngebiet nun nicht mehr angelegt werden können. Für Gehölzbrüter führt der Verlust der derzeit im Plangebiet vorhandenen Pioniergehölze und der Lebensraumverlust der Zauneidechse zu einem notwendigen Ausgleich. Bei den Schutzgütern Luft und Klima, Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter sowie Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit ist unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kein Ausgleich notwendig.

Tab. 11: Ökologische Bilanzierung - Gegenüberstellung Eingriff und Ausgleich

Schutzgut	Eingriff	Ausgleichserfordernis	Ausgleichsmaßnahme
Boden			
Neuversiegelung	22.473,2 m ² Neuversiegelung	10.198,6 m ² Ausgleichserfordernis	Pauschal ausgeglichen durch bereits geleistete Kompensation im Rahmen der rechtskräftigen Bebauungspläne
Pflanzen			
Pflanzmaßnahmen	3.270 m ² Gehölzfläche 46 Einzelbäume Nichtumsetzung festgesetzter Pflanzmaßnahmen	3.270 m ² Gehölzfläche 46 Einzelbäume Ersatzerfordernis	Anpflanzung von 28 Einzelbäumen im Straßenraum und in Grünflächen Nutzung des Ökokontos „Grinau“ der Hansestadt Lübeck Pflanzung von 18 Einzelbäumen im Stadtgebiet
Tiere			
Vögel	1.000 m ² Verlust von Pioniergehölzen	Schaffung eines Ersatzlebensraumes	Anlage von rd. 1.200 m ² Gehölzfläche innerhalb des Plangebietes
Zauneidechsen	Verlust von Lebensraum	Schaffung eines Ersatzlebensraumes	Umsiedlung auf die Südböschung der Straße Bornkamp

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung

Zusätzliche Wohneinheiten

Der Bebauungsplan beinhaltet ein Neubaupotenzial von insgesamt etwa 245 bis 345 Wohneinheiten (WE), die sich wie folgt auf die nachfolgend genannten Wohnungstypen verteilen:

- 12 WE in Doppelhäusern
- 37 WE in Reihenhäusern und sonstigen Hausgruppen
- ca. 70 bis 80 WE im Geschosswohnungsbau parallel zur Bahnstrecke
(Annahme: durchschnittliche Wohnungsgröße = 100 m² BGF)
180 WE bei Nutzung für Studierenden Wohnen
(Annahme: durchschnittliche Appartementgröße 42 m² BGF)
- 120 WE im Studierendenwohnen parallel zur Straße Bornkamp

Zu erwartende Anzahl der Bewohner

Bei vollständiger Umsetzung der Planung ist für das geplante Neubaugebiet mit insgesamt 450 – 470 Bewohnern (EW) zu rechnen, die sich wie folgt auf die verschiedenen Wohnungstypen verteilen:

- 155 EW in Einfamilienhäusern (Doppelhäuser und Reihenhäuser)
(Annahme: 3,2 EW je Hauptwohneinheit, zzgl. 1,0 EW je Einliegerwohnung)
- 185 EW im Geschosswohnungsbau (Annahme: 2,5 EW je Wohneinheit) bzw. 180 WE Studierendenwohnen
- 120 EW im Studierendenwohnheim

7.2 Wohnfolgebedarfe

7.2.1 Soziale Infrastruktur

Zusätzlicher Bedarf an Kita-Plätzen

Das Wohngebiet Hochschulstadtteil/ Bornkamp ist mit einer Vielzahl von Kindertageseinrichtungen im Umfeld ausgestattet (8 Kitas in näherer Umgebung). Da die im Plangebiet neu entstehenden Wohnungen mindestens zur Hälfte durch Studierende genutzt werden, sind zusätzliche Kinder nur in begrenztem Umfang zu erwarten.

Es ist davon auszugehen, dass die zuziehenden Kinder in den bestehenden Kitas betreut werden können, in denen bei Bedarf das Angebot erweitert werden kann. Zusätzlich wird in erreichbarer Entfernung (für Fahrradfahrende) im Wohngebiet Rothebek eine neue Kita entstehen.

Zusätzlicher Grundschulplatzbedarf

Der sich aus dem geplanten Wohngebiet ergebende Bedarf an Grundschulplätzen soll von der Paul-Klee-Schule aufgefangen werden. Aufgrund des hohen Anteils an Studierendenwohnen wird der Bedarf an Grundschulplätzen als eher gering eingeschätzt.

Spielplatzbedarf

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird im Nordosten des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche „Spiel und Freizeit“ mit einer nutzbaren Fläche (ohne Gehölzpflanzungen) von ca. 2.540 m² festgesetzt. Die Richtwerte sehen einen Wert von 1,5 m² bis 2,0 m² Spielplatzfläche pro Einwohner vor (Untersuchung „Die öffentlichen Spielplätze der Hansestadt Lübeck 2010“), was einer Fläche von ca. 940 m² entspricht. Im Plangebiet wird damit mehr als die doppelte Fläche angeboten.

In der DIN 18034 wird eine „Erreichbarkeit [...] für Kinder zwischen 6 und 12 Jahren [...] bis 400 m Fußweg“ festgelegt. Die fußläufige Entfernung zum Spielplatz aus dem geplanten Wohngebiet liegt bei höchstens 280 m, und entspricht damit der Vorgabe.

Des Weiteren ist der Gerätsplatz an der Kadetrinne fußläufig in 450 m zu erreichen. Auch dieser hat eine neuere, zeitgemäße Ausstattung.

7.3 Verkehrliche Auswirkungen

Mit einer Verkehrssimulation wurde die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte im weiteren Verlauf bis zur B207n untersucht. Diese erfolgte auf der Grundlage von Verkehrszählungen von 2016 und 2017 und Prognosezahlen für die Verkehre des zwischenzeitlich an der Maria-Mitchell-Straße errichteten betreuten Wohnens und für die Verkehre, die infolge der geplanten Entwicklung des neuen Wohngebiets zu erwarten sind.

Die Simulation hat gezeigt, dass die Knotenpunkte insgesamt leistungsfähig sind, es aber in den morgendlichen und abendlichen Spitzenstunden zu Rückstau kommen kann. Dies ist in der morgendlichen Spitzenstunde an allen drei Knotenpunkten Richtung B207n der Fall. Daher wird nach Verwirklichung der Bebauung am Schärenweg geprüft werden, ob die Maria-Mitchell-Straße und der Lise-Meitner-Weg (Richtung Paul-Ehrlich-Straße) vom Parken am Fahrbahnrand gänzlich freigehalten werden müssen, um keine Engstellen zu schaffen und den Verkehrsablauf nicht zu stören. Falls dies nicht den gewünschten Erfolg hat, wird darüber hinaus geprüft werden, inwieweit die Signalzeitenpläne der Lichtsignalanlagen angepasst werden können.

7.4 Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur

Die geplanten Nutzungen erfordern den Ausbau der technischen Infrastruktur in Bezug auf die Versorgung mit Wasser, Strom, Telekommunikation, Energie usw. und die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers. Konzepte hierzu werden von den Versorgungsträgern entwickelt. Eine wasserwirtschaftliche Begleitplanung zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wurde erarbeitet.

7.5 Auswirkungen auf die Umwelt

7.5.1 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

Durch die Inanspruchnahme einer anthropogen beeinflussten Brachfläche sowie die Veränderung des Landschaftsbildes können sich wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft ergeben. Die geplanten baulichen Maßnahmen führen im Wesentlichen zum Verlust von Brachflächen, Bodenlagerfläche, einem ruderal bewachsenen Lärmschutzwall und von Pioniergehölzbestand mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Dem steht gegenüber, dass durch die geplante Nutzung, Bauweise sowie geplante Begrünung eine Strukturvielfalt gefördert wird, von der die heimischen Arten und Lebensgemeinschaften profitieren werden.

Hinsichtlich dieser Wirkfaktoren werden somit keine erheblich nachteiligen Auswirkungen erwartet. Ebenso können planbedingte Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter ausgeschlossen werden.

Durch die Umsetzung der Planung des Bebauungsplans 09.13.00 können ein Teil der geplanten Pflanzmaßnahmen des Bebauungsplans 09.07.00, TB II nicht umgesetzt werden und müssen an anderer Stelle ersetzt werden:

Die Anlage von rd. 3.270 m² Gehölzfläche erfolgt außerhalb des Plangebietes. Da der Hansestadt Lübeck keine Flächen für Gehölzpflanzungen zur Verfügung stehen, wird auf den Maßnahmenpool „Grinau“ zurückgegriffen. Mit dem Ökokonto „Grinau“ wird Wald entwickelt.

Ein Teil der ausstehenden Pflanzung von Einzelbäumen erfolgt innerhalb des Plangebietes. So werden gemäß den Festsetzungen (11.7 und 12.6) des Bebauungsplans 09.13.00 – Bornkamp / Schärenweg 28 standortgerechte und klimaangepasste Einzelbäume angepflanzt. Die restlichen 18 Einzelbäume werden extern angelegt. Hierzu wird auf freie Standort innerhalb des Stadtgebietes zurückgegriffen.

Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch Eintragung in das Kompensationskataster.

7.5.2 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

Zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Tiere sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Vermeidungsmaßnahme 1 (Gehölzbrüterarten)

Die Eingriffe in Gehölze (inkl. Entfernung der Büsche/Brombeerbestände) sind gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG („Kein Rückschnitt von Gebüsch / Gehölz zwischen 01.03. und 30.09.“) zwischen 01.10. und 28/29.02. durchzuführen.

Von dem Zeitraum kann dann abgewichen werden, wenn durch Kartierung und Negativnachweis gesichert ist, dass keine Nester von Tieren besetzt sind.

- Vermeidungsmaßnahme 2 (Zauneidechse)

Zur Vermeidung des Tötens von Tieren sind die Zauneidechsen (und ggf. Waldeidechsen als Beifang) abzusammeln. Dieses ist nur im Zeitraum der Aktivität der Tiere, d.h. von März bis August möglich, am günstigsten im Frühjahr, bevor die Weibchen Eier legen. Diese können natürlich nicht abgesammelt werden und auch Jungtiere abzuwarten und einzufangen ist nicht sinnvoll bzw. erhöht den Aufwand an Begehungen. Die Begehungen werden so lange durchgeführt, bis keine Tiere mehr gefunden werden.

Zur Vermeidung der Rückwanderung und Einwanderung der Tiere in die Baustellenflächen wird ein Schutzzaun bauzeitlich gemäß nachfolgender Abbildung. Dieser ist auch an der südlichen Böschung des Bornkamps bis zur Bahnlinie nötig. Ein dauerhafter Schutzzaun ist hier und an der Bahn erforderlich.

CEF-Maßnahmen

Bei CEF-Maßnahmen handelt es sich um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, deren Funktionsfähigkeit spätestens bei Beginn der Beeinträchtigung der betroffenen Fortpflanzung- und Ruhestätten gegeben sein muss.

Kompensationsmaßnahme 1 (Zauneidechse)

Als Kompensation wird eine Fläche vergleichbarer Größe an anderer Stelle, jedoch im räumlich direkten Anschluss hergestellt.

Die Südböschung am Bornkamp ist durch Zauneidechsen besiedelt; Sie wird weiterhin offen gehalten und für Eidechsen aufgewertet. So kann sich dort mittelfristig ein bedeutsames Vorkommen entwickeln. Dies geschieht insbesondere auch bei einer Umsetzung von Aufwertungsmaßnahmen für die Waldeidechse.

- Aufwertung des Lebensraums der Waldeidechse:

Als Kompensation für den Lebensraumverlust der Waldeidechse werden die Grünflächen südlich der Straße Bornkamp und westlich der Bahnlinie eidechсengerecht aufgewertet durch die Einrichtung von Versteckstrukturen (Totholz, Steine) und das Offenhalten von Teilflächen (1 x jährliche Mahd auf mind. 60 % der Fläche), wenn möglich auch mit einer Abzäunung gegen Hunde.

Vor Baubeginn und bis Ende September sollten die im Bereich der nördlichen Böschung am Bornkamp gefundenen Waldeidechsen gesammelt werden und in die schon vorbereitete Ersatzhabitate umgesiedelt werden. Ein Reptilienzaun verhindert, dass die Waldeidechsen zurückwandern und schützt die Tiere vor dem Überfahren.

Ausgleichsmaßnahmen

Bei artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist im Gegensatz zu den CEF-Maßnahmen eine zwingende Funktionsfähigkeit zu Beginn des Eingriffs nicht zwingend erforderlich, weil kein gravierender Habitatengpass für die betroffenen Arten zu befürchten ist.

Artenschutzrechtlicher Ausgleich 1 (Gehölzbrüter)

Als Ausgleich für den Verlust eines Gehölzes werden neue Gehölze als Fortpflanzungs- und Ruhestätten entwickelt. Das zu entfernende Gehölz ist ein noch relativ junger Pionierbestand, es fehlen wertgebende Merkmale wie z.B. Höhlen. Daher ist ein flächenhafter Ausgleich (ca. 1.000 m²) im Verhältnis 1:1 ausreichend. Der Ausgleich für Gehölzbrüter erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 09.13.00 durch die Anlage von Gehölzen nördlich angrenzend an die öffentliche Grünfläche Spiel und Freizeit, die Anlage von Strauchgruppen innerhalb der privaten Grünfläche zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3, die Ergänzung von vorhandenen Gehölzen parallel zur Bahnlinie und der geplanten freiwachsenden Hecke westlich der Zufahrt zur Planstraße. In Summe ergeben sich durch die im Bebauungsplan 09.13.00 festgesetzten Pflanzmaßnahmen eine Gehölzfläche von rd. 1.200 m², sodass der Eingriff durch den Verlust des Gehölzes für Gehölzbrüter pauschal als ausgeglichen gilt.

7.5.3 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Integrierte Lage

Das Plangebiet liegt zwischen zwei dicht besiedelten Stadtteilen und ist durch den Schärenweg weitestgehend erschlossen. Durch die Lage am Bahnhaltepunkt Lübeck-Hochschulstadtteil und nahe der Bushaltestelle der Linie 2 ist die Anbindung an den ÖPNV gut, was zur Reduzierung von zusätzlichem Verkehr beiträgt.

Die Neuversiegelung durch die geplante Wohnbebauung ist zunächst einmal größer als bei der vorausgegangenen Planung eines Sportplatzes. Durch die Errichtung von Geschosswohnungsbauten (einschließlich Studierendenwohnheim) und verdichtete Bauformen bei der Einfamilienhausbebauung (ausschließlich Reihenhäuser und einige wenige Doppelhäuser) wird die Versiegelung im Verhältnis zur Anzahl der neu entstehenden Wohneinheiten vergleichsweise geringgehalten.

Im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Begleitplanung wurde ein Konzept erarbeitet, das Niederschlagswasser vollständig im Gebiet zurückzuhalten. Es wird festgesetzt, dass Fußwege und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien oder als wassergebundene Decke hergestellt werden müssen. Des Weiteren müssen die Wohngebäude sowie Garagen und Nebenanlagen mit Gründächern ausgeführt werden. Dies wirkt sich durch langsam verdunstendes Wasser positiv auf die Luftbefeuchtung aus. Außerdem tragen die Pflanzen zur Staubfilterung, Lüfterneuerung und zum Strahlenschutz bei.

Kompaktheit, Orientierung, energetische Optimierung, Verschattung, Windschutz

Die Süd-Ausrichtung der Reihenhäuser ermöglicht eine gute Belichtung und Besonnung und begünstigt die Nutzung von Solarenergie. Hierzu tragen auch die Anordnung der Gebäude und ein ausreichender Abstand untereinander bei.

Der umgebende Bewuchs mit höheren Sträuchern und Bäumen bildet einen geeigneten Windschutz.

Versorgungstechnik

Ein Anschluss des Gebietes an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Lübeck scheint nicht wirtschaftlich, da für einen Anschluss an die im Hochschulstadtteil vorhandene Versorgungsleitung die Bahnlinie gequert werden müsste. Es wird eine geschlossene, innovative Lösung für das Plangebiet zum Beispiel in Form eines kalten Nahwärmenetzes priorisiert.

Topografie / Kleinklima

Im Süden stellt die von Westen nach Osten ansteigende Böschung der Rampe der Bahn- und Bundesstraßenüberquerung im Zuge der Straße Bornkamp eine klimatische Zäsur für das Plangebiet dar und trennt diese von dem südlich anschließenden Kaltluftentstehungsgebiet.

Durch die mittig liegende Grünfläche, die sich nach Norden hin erweitert, ist das Gebiet jedoch an das im Norden anschließende sauerstoffproduzierende Frischluftentstehungsgebiet angebunden und ist durch die Ost-West-Ausrichtung der meisten Baukörper gut durchlüftet. Das Wohngebiet weist aus diesen Gründen ein gutes Kleinklima auf.

7.5.4 Berücksichtigung des Hochwasserschutzes

Aufgrund der Höhenlage von über 14,6 m ü. NHN liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Planung nicht zu berücksichtigen sind.

Maßnahmen zum Überflutungsschutz gegen Starkregen wurden in der beauftragten wasserwirtschaftlichen Begleitplanung erarbeitet und soweit erforderlich wurden Maßnahme in die Festsetzungen übernommen.

7.5.5 Sonstige Umweltauswirkungen

Das Plangebiet ist Verkehrs- und Gewerbegeräuschen ausgesetzt. Die für das Vorhaben angefertigte schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Planungsziele unter Berücksichtigung erforderlicher Maßnahmen zum Schallschutz grundsätzlich umsetzbar sind (siehe Kap. 5.5). Für das allgemeine Wohngebiet sind eine Lärmschutzbebauung parallel zur Bahn und passive Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes nicht erwartet.

7.6 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden die bisher zulässigen Nutzungen (Sportplatz, Kleingartenanlage) unzulässig. Ansprüche auf Entschädigungen sind nicht zu erwarten, da die Flächen im Eigentum der Hansestadt Lübeck sind.

8. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

Bodenordnung

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

Notwendige Verträge

Zwecks Sicherung der Erschließung und des erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichs wird die Hansestadt Lübeck im weiteren Verfahren mit dem Erschließungsträger einen Erschließungsvertrag sowie einen städtebaulichen Vertrag zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen abschließen. Der Erschließungsvertrag soll die Herstellung sämtlicher Verkehrsanlagen innerhalb des Plangebietes beinhalten. Der städtebauliche Vertrag zur Sicherung des artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs wird die Durchführung dieser Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zum Inhalt haben. Da es sich um ein Grundstück der Hansestadt Lübeck handelt, ist kein ergänzender städtebaulicher Vertrag notwendig. Vorgaben, die sich nicht im Bebauungsplan regeln lassen, können ggf. in die Grundstückskaufverträge einfließen.

9. Finanzielle Auswirkungen

a) Unmittelbare Kosten

Für die Erstellung von Gutachten (siehe 10.4) und für die Suchgrabenschachtungen zur Tiefenbestimmung der Wassertransportleitung sind der Hansestadt Lübeck Kosten von insgesamt ca. 75.000 € entstanden.

b) Mittelbare Kosten und Einnahmen

Für die Umsetzung der Planung entstehen vor allem Kosten durch die erforderliche Erschließung des Plangebietes (Erschließungspflicht bei Bebauungsplänen (§ 123 BauGB). Außerdem fallen Kosten für den Abtrag des Lärmschutzwalls und die Verlegung der im Schärenweg vorhandenen Leitungen an.

Ein ggf. zu erwartender Gewinnüberschuss verbleibt bei der Hansestadt Lübeck.

10. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

10.1 Verfahrensübersicht des bisherigen (nicht abgeschlossenen) Verfahrens

Das Plangebiet hat bereits ein Verfahren gemäß § 13b BauGB durchlaufen, da der § 13b nicht mit dem EU-Richtlinien vereinbar ist und die Annahme, dass es sich um Flächen im Außenbereich handelt, revidiert wurde, wird ein erneutes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die bisherigen Verfahrensschritte werden der Vollständigkeit halber nachfolgend aufgeführt.

Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss hat am 06.07.2015 die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen (VO/2015/02819).

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand mit einer Informationsveranstaltung am 27.03.2018 im Forum der Paul-Klee-Schule statt. Des Weiteren erfolgte ein Aushang im Foyer des Fachbereiches Planen und Bauen in der Zeit vom 26.03.2018 bis einschließlich 10.04.2018 und die Veröffentlichung der Inhalte auf der Internetseite der Hansestadt Lübeck.

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

- Der Gebietscharakter des Bornkamps soll gewahrt bleiben und die Bebauungsstruktur sich am vorhandenen Gebiet orientieren. Es sollen nur Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser entstehen und kein Geschosswohnungsbau. Wenn Geschosswohnungsbau errichtet werden sollte, dann mit weniger Geschossen.
- Es sollen hier kein Studierendenwohnheim, kein sozialer Wohnungsbau und kein Gewerbe entstehen.
- Der Lärmschutzwall soll erhalten bleiben.
- Der Sportplatz soll wie geplant gebaut werden.
- Es sollen Angebote für Kinder und Jugendliche (Spielflächen, Bolzplatz, Skaterbahn, Jugendtreff) geschaffen werden.
- Die Aufnahmefähigkeit der Verkehrsinfrastruktur Bornkamp muss untersucht werden. Hier muss besonders beachtet werden, dass es nur eine Zu- und Abfahrt zum Gebiet über die Brücke gibt.
- Es ist zu wenig Parkraum vorhanden, dies darf sich durch die Neubebauung nicht verschlechtern.
- Die vorhandenen Entwässerungsprobleme dürfen nicht verschlechtert werden.

Erneuter Aufstellungsbeschluss

Aufgrund rechtlicher Bedenken, ob die bauliche Entwicklung des Plangebietes als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB anzusehen ist, wurde der Aufstellungsbeschluss unter ergänzender Bezugnahme auf § 13b BauGB in der aktuell geltenden Fassung am 05.11.2018 erneut beschlossen.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Außenbereichsflächen ist gemäß § 13b Satz 2 BauGB an die Bindung geknüpft, dass der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB bis zum 31.12.2024 erfolgen muss.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand mit Verschickung vom 19.07.2019 bis zum 16.08.2019 statt. In den eingegangenen Stellungnahmen wurden Anregungen zur Planung vorgebracht, dabei wurden keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung geäußert.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand parallel zur öffentlichen Auslegung vom 17.11.2020 bis einschließlich 18.12.2020 statt.

In den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden wurden Anregungen zur Planung vorgebracht, dabei wurden keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung geäußert.

Nach Prüfung aller eingegangenen Stellungnahmen ist der Bebauungsplanentwurf in Teilen geändert und / oder ergänzt worden. Die Änderungen waren entweder redaktionell oder auf Grundlage einer konkreten Anregung aus einer Stellungnahme. Eine erneute Beteiligung nach § 4a BauGB wurde nicht erforderlich.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beschluss zur Vergrößerung des Geltungsbereiches

Der Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans 09.13.00 in der Fassung vom 29.10.2020 und die Erweiterung des Plangeltungsbereichs nach Norden im Bereich des Kleingartengeländes am 02.11.2020 vom Bauausschuss beschlossen.

Der Bebauungsplan hat gemäß der Bekanntmachung am 8./9.11.2020 in der Zeit vom 17.11.2020 bis einschließlich 18.12.2020 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung und Abwägung über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit ergaben sich keine Änderungen des Bebauungsplanentwurfs.

Satzungsbeschluss

Aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der parallel hierzu durchgeführten Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB haben sich keine Änderungsbedarfe ergeben, die eine erneute Beteiligung nach § 4a BauGB erforderlich gemacht hätten. Der Bebauungsplan wurde am 26.06.2023 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck als Satzung beschlossen.

Eine Bekanntmachung nach § 10 BauGB erfolgte nicht. Der Bebauungsplan wurde folglich nicht in Kraft gesetzt.

10.2 Verfahrensübersicht des aktuellen Verfahrens

Aufstellungsbeschluss

Über den Aufstellungsbeschluss soll parallel zum Veröffentlichungsbeschluss in den politischen Gremien beraten und entschieden werden. Da für das Planvorhaben bereits ein Bebauungsplanverfahren mit allen entsprechenden Beteiligungsschritten durchgeführt wurde, kann von einer grundsätzlichen Zustimmung der politischen Entscheidungsträger ausgegangen werden.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 29.04.2024 bis 13.05.2024 mittels Aushang im Foyer des Fachbereiches Planen und Bauen und Veröffentlichung der Inhalte auf den Internetseiten der Hansestadt Lübeck statt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden Interessenbekundungen zum Erwerb von Grundstücken bzw. Grundstücksanteilen und folgende Anregungen durch die Öffentlichkeit vorgebracht:

- Einbindung in die Landschaft durch einen Wanderweg,
- Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs,
- Zweigleisiger Ausbau der Bahnstrecke,
- Durchführung des Bebauungsplanverfahrens,
- Art und Maß der baulichen Nutzung und
- Schaffung eines Bolzplatzes.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Behördenbeteiligung fand mit Verschickung vom 20.08.2024 bis zum 25.09.2024 statt. In den eingegangenen Stellungnahmen wurden Anregungen zur Planung vorgebracht, von denen die folgenden berücksichtigt wurden:

- Umstellung auf das Regelverfahren
- Erweiterung der Verkehrsflächen
- Aufnahme eines Leitungsrechts
- Anpassung der zulässigen Nutzungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete

10.3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 05.06.2024, zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 13.12.2024 (GVObI. Schl.-H. S. 875, 928)

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz) vom 24.08.2010 (GVObI. S. 301), Zuletzt geändert durch Art. 64 vom 27.10.2023 (GVObI. Schl.-H. S. 514)

10.4 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Baugrundvorerkundung und -beurteilung, Baukontor Dümcke GmbH, 22.06.2018
- Schalltechnischen Untersuchung, Überarbeitung 1, ALN Akustik Labor Nord GmbH, 20.12.2024
- Artenschutzrechtlichen Prüfung mit Kartierung der Zauneidechse, BBS Büro Greuner-Pönicke, 20.01.2025
- Untersuchung zum Vorkommen der Zauneidechse, BBS Büro Greuner-Pönicke, 27.05.2024
- Wasserwirtschaftlicher Begleitplan, OtterWasser GmbH, 11.2019
- Sichtachsenstudie, ter Balk Landschaftsarchitektur, 30.03.2021

Lübeck, den 30.06.2025

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.4/FF

in Zusammenarbeit mit und Clasen-Werning-Partner – Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH, Lübeck