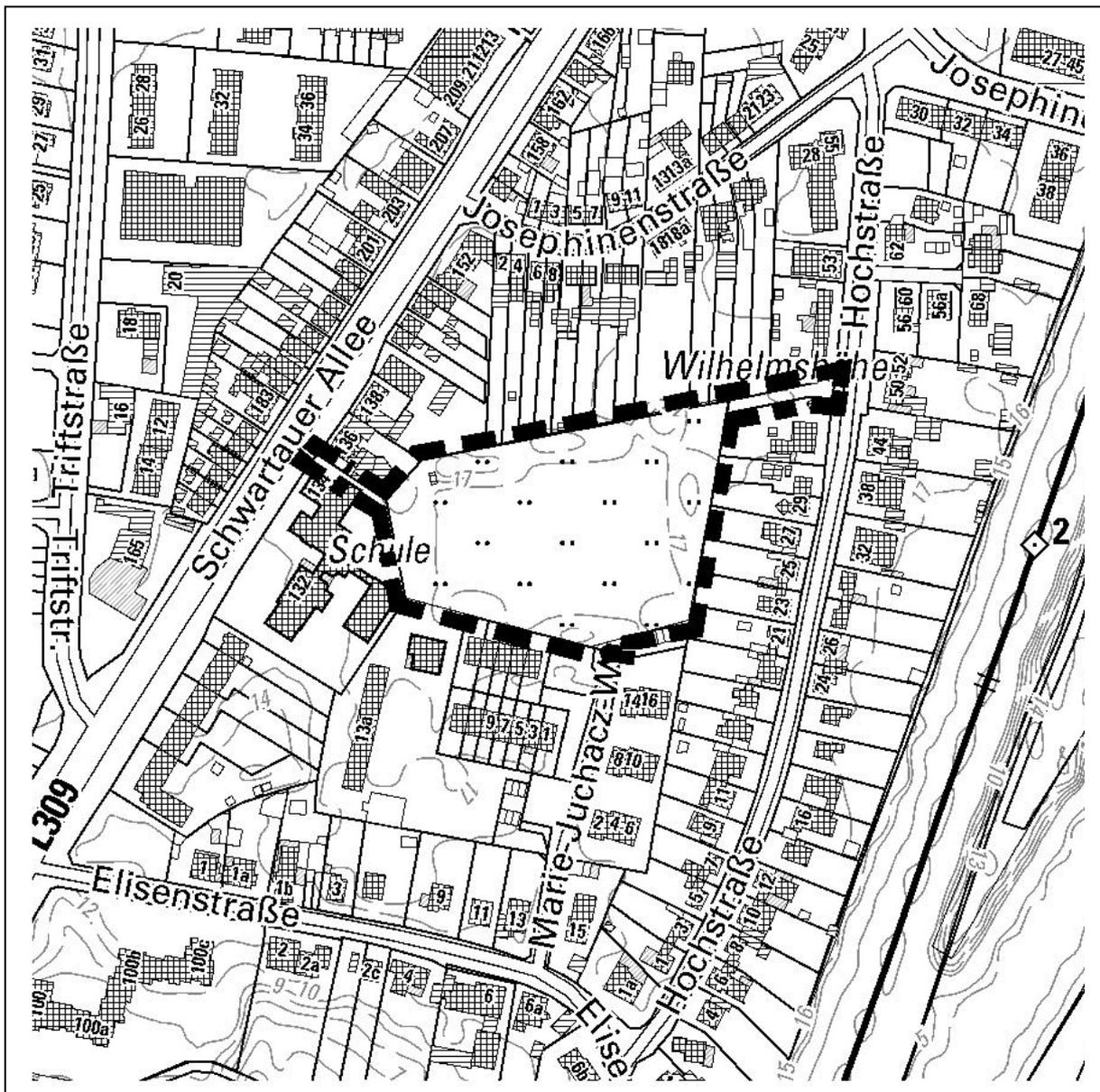


# BEGRÜNDUNG

zum

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

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB



## Inhaltsverzeichnis

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	1
1. Einleitung	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.3 Planungsrechtliches Verfahren	5
2. Ausgangssituation	6
2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung	6
2.2 Natur und Umwelt	7
2.3 Eigentumsverhältnisse	9
2.4 Bisheriges Planungsrecht	9
3. Übergeordnete Planungen	10
3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung	10
3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP)	11
3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	12
3.4 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030	12
3.5 Wohnungsmarktbericht 2020	12
3.6 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck	12
3.7 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	12
3.8 Teillandschaftsplan (TLP) „St. Lorenz Nord / Vorwerk“ der Hansestadt Lübeck	13
4. Ziele und Zwecke der Planung	13
5. Inhalt der Planung	13
5.1 Konzeptbeschreibung	14
5.1.1 Nutzungskonzept und -verteilung	14
5.1.2 Bebauungskonzept	14
5.1.3 Erschließungskonzept	16
5.1.4 Grün- und Freiraumkonzept	17
5.1.5 Entwässerungskonzept	19
5.1.6 Eigentumsverhältnisse	21
5.2 Flächenbilanz	21
6. Wesentliche Auswirkungen der Planungen	21
6.1 Schutzgut Mensch	22
6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	23
6.3 Schutzgut Boden	23
6.4 Schutzgut Wasser	23
6.5 Schutzgut Luft und Klima	24

6.6	Schutzgut Landschaft mit Landschaftsbild	24
7.	Maßnahmen zum Ausgleich	24
8.	Gutachten/Untersuchungen/Konzepte	25
9.	Kosten/Finanzierung	25
10.	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	26

Anhang:

Anhang 1: Städtebaulicher Vorentwurf (Variante A)

Anhang 2: Städtebaulicher Vorentwurf (Variante B)

Anhang 3: Strategische Lärmkartierung 2017 Hansestadt Lübeck, Tag

Anhang 4: Strategische Lärmkartierung 2017 Hansestadt Lübeck, Nacht

Anhang 5: Umgebungslärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes, Tag

Anhang 6: Umgebungslärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes, Nacht

## 1. Einleitung

Mit dem Bebauungsplan 05.49.00 – Marie-Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) – wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen sowohl für die Errichtung einer viergruppigen Kita als auch für die Errichtung eines den Bestand ergänzenden Neubaus für die Schule „Wilhelmshöhe“ zu schaffen. Darüber hinaus sollen mit dem Bebauungsplan öffentlich zugängliche Grün- und Freiflächen planungsrechtlich gesichert und ihre Erschließung über mehrere Zuwegungen ermöglicht werden.

Der Begründung zugrunde liegen zwei städtebauliche Vorentwürfe (Variante A und B, vgl. Anhang 1 u. 2), die sich darin unterscheiden, dass mit der Variante B, zusätzlich zu o. g. Zielsetzungen, die Schaffung von neuem Wohnraum aufgezeigt wird. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sollen mit in die Bewertung eingestellt werden, welche der beiden Varianten weiterverfolgt und entsprechend als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf herangezogen wird.

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

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

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

Im Wesentlichen begrenzt wird das 10.676 m<sup>2</sup> umfassende Plangebiet und hier insbesondere die Freifläche

- im Norden durch die Wohngrundstücke der Josephinenstraße 2 bis 26, dem Grundstück Schwartauer Allee 140, 142 und dem Wohngrundstück der Hochstraße 41-51,
- im Osten durch die Wohngrundstücke der Hochstraße 21 bis 39,
- im Süden durch die Wohngrundstücke des Marie-Juchacz-Weges 25-33, den Flurstücken 40/62 und 40/63 sowie einem Teil des Schulgrundstücks der Schule „Wilhelmshöhe“ und
- im Westen durch das Schulgrundstück der Schule Wilhelmshöhe an der Schwartauer Allee 132-134 sowie dem Flurstück 40/44.

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

### 1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

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

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

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

Mit der Variante B kann im Übrigen dem Ziel nach einer zusätzlichen Wohnraumschaffung nachgekommen werden. Darauf hingewiesen wird, dass mit der Beanspruchung von Flächen für Wohnraum eine Verkleinerung der öffentlichen Freiflächen einhergeht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die geplanten Nutzungen auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts nicht genehmigungsfähig sind. Die derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne 05.31.03 – Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe – und 05-31-00 – Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe – setzen für den Bereich des Plangebiets eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Rasenspielfläche/Bolzplatz“ sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ fest.

### **1.3 Planungsrechtliches Verfahren**

Da die für das Plangebiet geltenden Regelungsinhalte der o. g. Bebauungspläne mit den geplanten Nutzungen nicht vereinbar sind, wird für das Plangebiet ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Dieser neu aufzustellende Bebauungsplan mit der Bezeichnung 05.49.00 - Marie Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) - wird für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen der hier bisher geltenden Bebauungspläne vollständig ersetzen.

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

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

- Es handelt sich um eine sog. „Andere Maßnahme der Innenentwicklung“, womit alle Maßnahmen der Innenentwicklung gemeint sind, die nicht als Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung zu beurteilen sind.
- Die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung wird insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen.
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen. Zudem gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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

## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

#### Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

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



Abb. 1 | Luftbild

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

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

#### Verkehrliche Erschließung (MIV und NMIV)

Die Freifläche ist gegenwärtig ausschließlich über den Marie-Juchacz-Weg, der von der Eilisenstraße nach Norden abbiegt, erschlossen. Bei dem Marie-Juchacz-Weg handelt es sich um einen verkehrsberuhigten Bereich.

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

Eine direkte Anbindung der Freifläche an die Schwartauer Allee besteht derzeit ebenfalls nicht, da das zwischen der Schwartauer Allee und Freifläche liegende Schulgelände eingezäunt und somit nicht passierbar ist. Im Zuge der Planung wird eine fußläufige Anbindung an die Schwartauer Allee berücksichtigt (siehe Kapitel 5.1.3).

#### ÖPNV-Anbindung

In räumlicher Nähe zum Plangebiet befindet sich an der Schwartauer Allee und in etwa 60 m Luftlinienentfernung zur überplanenden Freifläche die Bushaltestelle „Josephienstraße“, die von den Buslinien 1 und 5951 angefahren wird. Während die Luftlinienentfernung mit 60 m zur Freifläche gering ausfällt, beträgt die kürzeste fußläufige Wegeverbindung derzeit über 550 m. Diese Distanz entspricht nicht den Mindesterschließungsvorgaben des 4. Regionalen Nahverkehrsplans (RNVP) der Hansestadt Lübeck 2019-2023. Mit der geplanten Umsetzung der vorgenannten Anbindung der Freifläche bzw. Kita an die Schwartauer Allee kann dieses Defizit aufgehoben werden. (siehe Kapitel 5.1.3).

## **2.2 Natur und Umwelt**

#### Topographie

Das Plangebiet ist bis auf die Böschungsbereiche im nördlichen, östlichen und südlichen Randbereich der Freifläche weitgehend eben. Die Geländehöhe beträgt 17,0 m ü. NHN. Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten der Trave, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht wesentlich tangiert werden.

#### Bodenversiegelung

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

### Vegetationsbestand

Im westlichen Bereich der Freifläche, der durch die Schulnutzung beansprucht wird, besteht Trittrasen, der sich durch eine geringe Pflege und einer hohen Trittbelastung kennzeichnet. Im östlichen Bereich der Freifläche besteht eine Rasenfläche, die gegenwärtig wenig intensiv genutzt und gepflegt wird.

In den nördlichen, östlichen sowie südlichen Randbereichen der Freifläche spiegeln sich im Übrigen Böschungsstrukturen mit teilweise dichten Gehölzbeständen (insbesondere Sträucher) wider. Im Nordosten des Plangebiets bestehen, integriert in den Böschungsbereichen, vier Stieleichen mit Höhen zwischen 6 m und 11 m sowie Stammdurchmessern zwischen 22 cm und 46 cm.

### Boden / Grundwasser

Im weiteren Verlauf der Planung soll ein hydrogeologisches Gutachten beauftragt werden, mit denen Aussagen zu den vorherrschenden Bodenverhältnissen und zum Grundwasserstand getroffen werden. Grundsätzlich ist mit einer guten Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet zu rechnen.

### Altlasten(verdacht)

Die Grundstücksfläche(n) Gemarkung St. Lorenz, Flur 22, Flurstück 40/76 wird als potenziell altlastenverdächtig (Kategorie P1) im Prüfverzeichnis des Boden- und Altlastenkatasters geführt. Hierbei steht die Kategorie P1 (P = Abk. für Prüfdatei) für Grundstücke, auf denen noch keine abschließenden Untersuchungen oder Erstbewertungen durchgeführt wurden. Der Altlastenverdacht bezieht sich jedoch auf den südlichen Teil des Flurstückes, im Bereich des damaligen ansässigen Polizeibaracken-Lagers, außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes. Für den durch den B-Plan erfassten nördlichen Bereich des Flurstückes liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine konkreten Hinweise vor, die eine Einstufung als Altlastverdachtsfläche (Altablagerung und/oder kontaminierter Altstandort) zulassen.

Aufgrund der angrenzenden Altlastenverdachtsflächen sind im Bereich mit geplanter besonderer sensibler Nutzung (insb. künftige Kinderspielflächen) die Oberböden nach § 3 BBodSchV von einem altlastenerfahrenen Gutachter zu untersuchen und eine mögliche Gefährdung der Schutzgüter auszuräumen. Eine entsprechende Untersuchung soll im weiteren Verlauf des Verfahrens beauftragt werden.

Für die Grundstücksfläche „Gemarkung St. Lorenz, Flur 22, Flurstück 609/40“ (Wegeparzelle zur Hochstraße) liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise vor, die eine Einstufung als Altlastverdachtsfläche (Altablagerung und/oder kontaminierter Altstandort) begründen. Gleiches gilt für den Bereich nördlich des Haupt-Schulgebäudes „Wilhelmshöhe“, an dem der Anschluss an die Schwartauer Allee erfolgen soll.

### Kampfmittelbelastung

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

### Natur- und Artenschutz

Innerhalb des Plangebiets bestehen keine gesetzlich geschützten Biotope. Im weiteren Verlauf der Planung soll eine Begehung des Plangebiets durch einen Biologen erfolgen. Dieser soll

die Ermittlung eines Untersuchungsumfanges für eine ggf. erforderliche und noch einzuleitende artenschutzrechtliche Prüfung vornehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass das städtebauliche Konzept (insb. Variante A) einen möglichst hohen Schutz bestehender Biotopstrukturen vorsieht.

## 2.3 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Flächen des Plangebiets befinden sich im städtischen Eigentum.

## 2.4 Bisheriges Planungsrecht

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

### Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 05.31.03 - Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe –

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

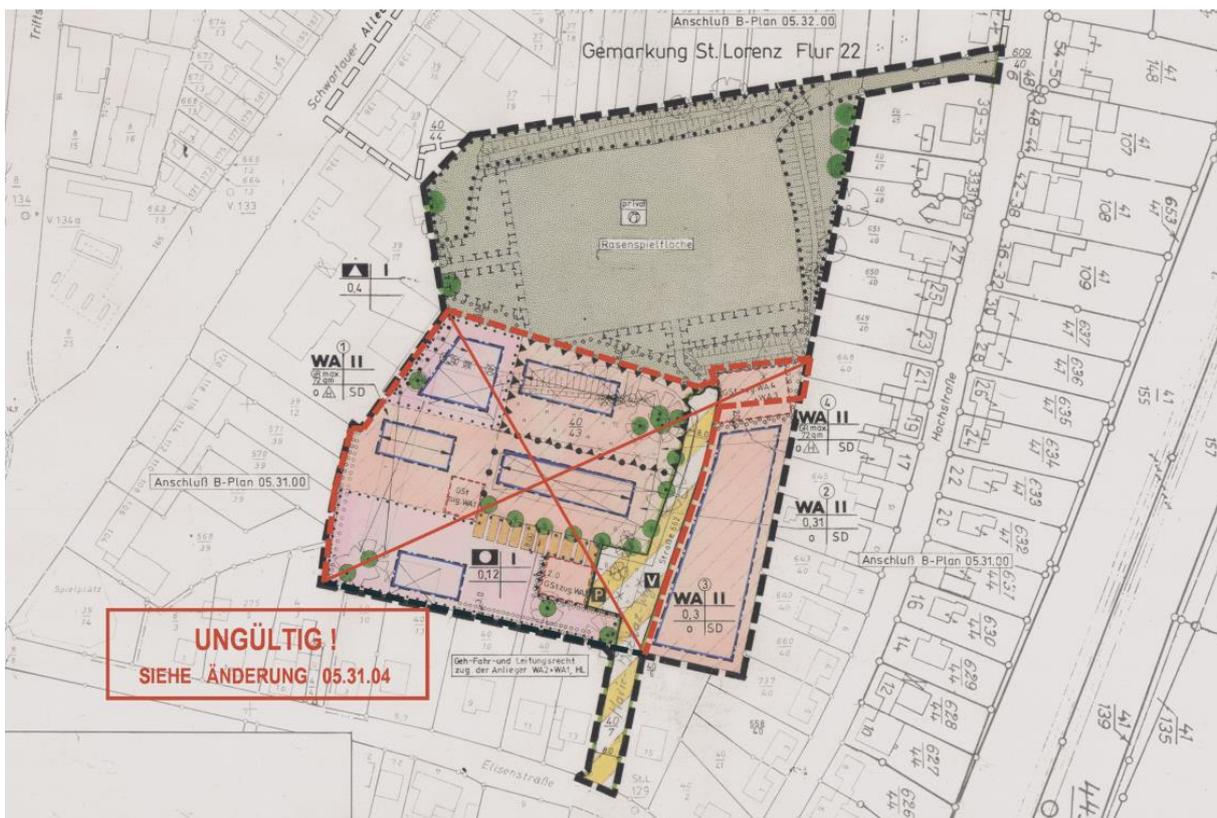


Abb. 2 | Bebauungsplan 05.31.03 - Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe -

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebiets eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Rasenspielfläche/Bolzplatz“ fest. Überlagernd erfolgen in den Randbereichen des Bebauungsplanes flächenhafte Festsetzungen über Pflanzbindungen (Flächen, umrandet von schwarzen Punkten), Anpflanzgebote (Flächen, umrandet mit nicht ausgefüllten Punkten) und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Flächen, umrandet mit „T-Linie“). Die festgesetzten Flächen mit Maßnahmen

zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind gemäß textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan der Sukzession zu überlassen und so zu pflegen, dass sich eine artenreiche Vegetation entwickeln kann. Es handelt sich hierbei um Ausgleichsflächen für den Eingriff der südlich geplanten Wohnbebauung. Bezüglich der flächenhaften Pflanzgebote sind gemäß Bebauungsplan standortgerechte, einheimische Straucharten zu pflanzen. Neben flächenhaften Pflanzgeboten werden mit dem Bebauungsplan sowohl im Westen als auch im Osten der Freifläche ebenfalls standortgenaue Pflanzgebote für insgesamt fünf klein-bis mittelkronige Laubbäume festgesetzt.

### Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 05.31.00 - Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe -

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

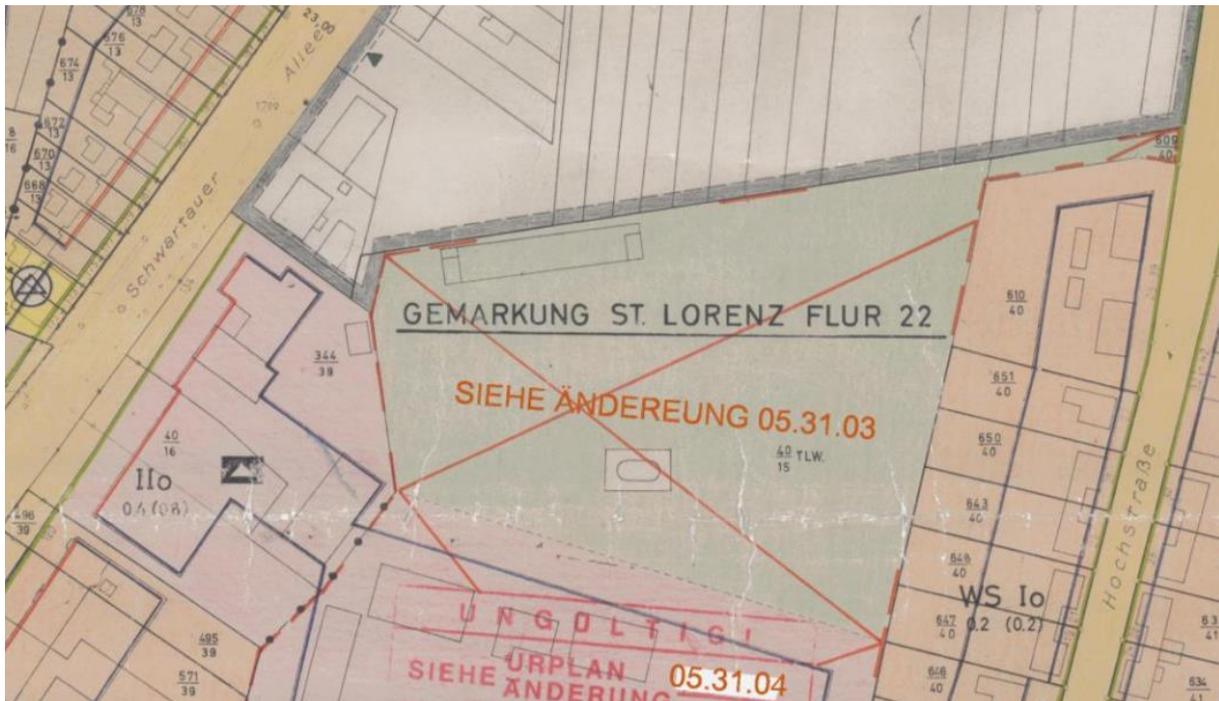


Abb. 3 | Bebauungsplan 05.31.00 - Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe -

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

## **3. Übergeordnete Planungen**

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

#### Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021

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

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

Mit der geplanten Errichtung einer Kita in einem bereits baulich vorgeprägten Siedlungsbereich, der Planung von öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie ggf. der Schaffung von neuem

Wohnraum (vgl. Variante B) wird den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes entsprochen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP)**

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

Vor dem Hintergrund der u. a. geplanten Nutzung einer Kita ist der Bebauungsplan nicht gemäß Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist vor diesem Hintergrund im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) Z. 2 BauGB anzupassen.

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

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

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

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

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

### **3.5 Wohnungsmarktbericht 2020**

Gemäß dem aktuellen Wohnungsmarktbericht 2020 (Stand: Nov. 2020) wird für die Stadt Lübeck bis zum Jahr 2040 ein zusätzlicher Gesamtbedarf an Wohneinheiten von insgesamt 6.600 Stück – ohne Ersatzneubau – prognostiziert.

Derzeit bestehen gemäß Wohnungsmarktbericht Potenzialflächen für rund 4.800 Wohneinheiten. Nach den aktuellen Verfahrensständen von verbindlichen Bauleitplanungen werden kurz- bis mittelfristig ausreichend Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt. Weitere Potenziale stellen Baulücken und noch nicht ausgeschöpfte Reserven in älteren Bebauungsplänen dar. Beide Reserven werden sukzessive genutzt.

Bezogen auf die Plangebietsfläche trifft der Wohnungsmarktbericht 2020 keine Aussage. Die Fläche wird im Rahmen des Wohnungsmarktberichtes 2020 nicht als Potenzialfläche für Wohnbauland berücksichtigt. Ungeachtet dieser Tatsache kann mit Verwirklichung der Variante B dennoch und zumindest geringfügig dazu beigetragen werden, einen bestehenden Bedarf an Wohneinheiten weiter zu befriedigen.

### **3.6 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck**

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

### **3.7 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck**

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

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

Die Ziele des Bebauungsplanes, und hier die Schaffung einer öffentlich gut zugänglichen Grünfläche, entsprechen den Aussagen des Landschaftsplanes.

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

Der Teillandschaftsplan „St Lorenz Nord / Vorwerk“ mit Stand vom April 2004 konstatiert für den Planungsraum „St. Lorenz Nord / Vorwerk“ eine extreme Unterversorgung an öffentlichen Parkanlagen, der mit einem Fehlbedarf von ca. 15 ha beziffert wird. Insbesondere vor dem Hintergrund einer hohen Siedlungsdichte in diesen Stadtbezirken bestehe ein hohes Bedürfnis an freiraumbezogenen Erholungsmöglichkeiten.

Die Planzeichnung zum Teillandschaftsplan sieht für den Bereich des Vorhabengebiets den Erhalt der Grünfläche vor. Die Fläche ist als Grün- und Sportfläche dargestellt.

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

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

- Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer viergruppigen Kindertageseinrichtung für ca. 60 Kinder
- Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines den Bestand ergänzenden Neubaus für die Schule „Wilhelmshöhe“
- Planungsrechtliche Sicherung einer öffentlich zugänglichen Grün- und Freifläche mit der intendierten Schaffung von hochwertigen Aufenthaltsbereichen
- Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine direkte fußläufige Anbindung der geplanten Nutzungen an die Hochstraße und Schwartauer Allee
- Planungsrechtliche Sicherung schützenswerter Gehölzstrukturen (Pflanzerhalt)
- Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wendemöglichkeit eines dreiachsigen Müllsammelfahrzeuges
- Planungsrechtliche Sicherung einer Feuerwehrezufahrt zum Grundstück der Schule „Wilhelmshöhe“
- Bei Variante B: Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zusätzlichem Wohnraum

Zweck der Planung ist eine Entlastung der bestehenden sozialen Infrastruktur im Stadtteil St. Lorenz Nord sowie ein Nachkommen des dringenden Bedarfs nach attraktiven Frei- und Grünräumen. Mit der Variante B wird darüber hinaus der Zweck erfüllt, vor dem Hintergrund des skizzierten Wohnraumbedarfs (vgl. Kap. 3.5), zusätzlich neuen Wohnraum zu schaffen.

## **5. Inhalt der Planung**

Der Begründung zugrunde liegen zwei städtebauliche Vorentwürfe (Variante A und B). Inhaltlich unterscheiden sich die Varianten darin, dass mit der Variante B – gegenüber der Variante A – zusätzlich die Schaffung von Wohnraum vorgesehen wird. Unter anderem nach Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1)

BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB soll eine Empfehlung abgeleitet werden, welche der beiden Varianten/Herangehensweisen weiterverfolgt und entsprechend als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf herangezogen wird. Im Folgenden erfolgt eine Erläuterung der städtebaulichen Konzepte. Zudem erfolgt eine überschlägige Beschreibung, wie die städtebaulichen Konzepte im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes, dies erfolgt im Nachgang zu den frühzeitigen Beteiligungen, nach jetzigem Stand umgesetzt werden sollen.

## **5.1 Konzeptbeschreibung**

### **5.1.1 Nutzungskonzept und -verteilung**

#### Variante A

In der Variante A werden als bauliche Nutzungen die Kita und ein den Bestand ergänzender Neubau für die Schule „Wilhelmshöhe“ vorgesehen. Der Neubau der Schule ist östlich des Haupt-Schulgebäudes auf dem bereits durch die Schule genutzten Freibereich geplant und soll Platz für zwei Klassenräume bieten. Direkt an das Grundstück der Schule soll östlich das Grundstück der Kita mit einer Fläche von etwa 1.910 m<sup>2</sup> anschließen. Die Kita soll viergruppig mit einer Aufnahmekapazität von insgesamt ca. 60 Kindern errichtet werden. Mit der Nutzung der Kita direkt neben der Nutzung der Schule erfolgt eine städtebaulich harmonische Bündelung der beiden Gemeinbedarfsnutzungen. Für beide Nutzungen besteht die Möglichkeit, einen unmittelbaren Zugang zu der geplanten öffentlichen Parkanlage zu schaffen (siehe hierzu auch Kap. 5.1.4).

#### Variante B

Im Unterschied zur Variante A ist in der Variante B zusätzlich eine Wohnnutzung mit ca. 10 bis 12 Wohneinheiten auf einer Fläche von etwa 2.370 m<sup>2</sup> geplant. Die Wohnnutzung ist im Osten des Plangebiets, angrenzend an die öffentliche Parkanlage, vorgesehen. Mindestens 30 % der Wohneinheiten sind als geförderte Wohnungen im ersten Förderweg zu errichten. Die Verortung der Nutzungen des Neubaus für die Schule und der Kita entspricht der der Variante A.

#### Festsetzungen im Bebauungsplan

Im Entwurf zum Bebauungsplan, der im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung erstellt wird, sollen für die Grundstücke der Kita und Schule Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt werden. Sofern die Variante B zum Tragen kommt, wird für die Fläche mit der Wohnnutzung zusätzlich ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

### **5.1.2 Bebauungskonzept**

#### Variante A

Die Kita ist nördlich der Wohnbebauung mit der Adresse Marie-Juchacz-Weg Nr. 25-33 geplant. Städtebaulich wird die Ausrichtung der Wohnbebauung, es handelt sich um eine Reihenhausezeile, mit dem Gebäude der Kita aufgenommen. Darüber hinaus wird mit dem geplanten Kita-Gebäude die östliche Bauflucht des Wohngebäudes aufgenommen. Die Stellung der Kita lässt sich somit aus den bestehenden Strukturen ableiten, womit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden kann. Offenbleiben soll eine möglicherweise eigenständig herausgebildete Form des Gebäudes, bisher ist die Kita in rechteckiger Form geplant.

In jedem Fall soll die Kita zweigeschossig errichtet werden. Hiermit kann gezielt einem sparsamen Umgang mit dem Grund und Boden nachgekommen werden, zugleich bieten sich dadurch Flächenpotenziale für einen größeren öffentlichen Parkbereich (vgl. Kap. 5.1.4). Gemäß städtebaulichem Konzept ist die Kita auf einer Grundfläche von 500 m<sup>2</sup> (25 m x 20 m) geplant. Bei der zweigeschossigen Bauweise ergibt sich eine Bruttogeschossfläche (BGF) von 1.000 m<sup>2</sup>. Die benötigten Raumbedarfe für eine viergruppige Kita (ca. 530 m<sup>2</sup> Nutzfläche) werden mit geplanter BFG hinreichend gedeckt.

Hinsichtlich der Dachgestaltung der Kita ist gemäß städtebaulicher Konzeption ein Flachdach geplant, wenngleich ein z. B. flach geneigtes Satteldach ebenfalls vorstellbar ist und im weiteren Verlauf der Planung geprüft wird. In jedem Fall ist eine mindestens extensive Dachbegrünung mit 12 cm Substratschicht umzusetzen. Dachbegrünungen leisten u. a. mit der Schaffung von Lebensräumen auf ansonsten versiegelten Flächen und der Stärkung des Mikroklimas einen wichtigen Beitrag zum nachhaltigen Bauen und erfüllen darüber hinaus – im Sinne einer wassersensiblen Stadtentwicklung – entwässerungstechnische Funktionen (siehe hierzu auch Kap. 5.1.5).

Bezogen auf die Außenraumgestaltung sind auf dem Grundstück der Kita drei Stellplätze nachzuweisen. Abzüglich der Stellplätze und des geplanten Gebäudes besteht ein der Kita zugeordneter Außenraum von 1.375 m<sup>2</sup>.

Der den Bestand ergänzende Neubau der Schule ist in seiner Ausrichtung parallel zur geplanten Wegeführung zwischen Parkanlage und Schwartauer Allee geplant. Insgesamt soll der Neubau Platz für zwei Klassenräume mit jeweils einem Differenzierungsraum sowie den erforderlichen Sanitäreinrichtungen bieten. Er ist ebenerdig mit einem Vollgeschoss beabsichtigt. Die erforderliche Grundfläche bemisst sich auf etwa 265 m<sup>2</sup>. Als Dachform ist ein Flachdach mit mindestens extensiver Dachbegrünung, analog zur Dachbegrünung der Kita, vorgesehen. Die Fassadengestaltung soll sowohl in der Rohstoffwahl als auch in der Optik eine hohe Wertehaltigkeit vermitteln respektive erhalten. Denkbar ist zum Beispiel eine Modulbauweise mit Holzverschalung.

### Variante B

Hinsichtlich der Kita und dem Neubau der Schule wird auf die Beschreibung zu Variante A verwiesen. Ergänzend zu Variante A werden mit der Variante B im Osten des Plangebiets zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 5 bis 6 Wohneinheiten geplant. Städtebaulich bilden die beiden Wohngebäude die Verlängerung der Wohnbebauung östlich des Marie-Juchacz-Weges. In Anlehnung an die östlich des Marie-Juchacz-Weges bereits bestehenden Mehrfamilienhäuser, die sich in einer zweigeschossigen Bauweise mit flach geneigtem Satteldach widerspiegeln, sollen auch die neuen Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen ausgebildet sein sowie im Übrigen über ein flach geneigtes Satteldach verfügen. Hiermit kann eine harmonische Einfügung von neuer Wohnbebauung, unter Berücksichtigung der bestehenden Strukturen, in diesem Bereich gesichert werden. Ebenso wie bei der Kita und dem Neubau der Schule sollen auch die Dächer der Wohngebäude mindestens extensiv begrünt werden.

Aus der Wohnnutzung resultierende und nachzuweisende notwendige Stellplätze werden mit einem Sammelparkplatz im Süden des Wohngrundstückes bereitgestellt. Die Stellplätze sollen mit einem wasserdurchlässigen Pflasterbelag (z. B. Rasengittersteine) hergestellt werden.

### Festsetzungen im Bebauungsplan

Hinsichtlich der Stellung der Gebäude wird im weiteren Verlauf der Planung geprüft, inwiefern mittels Baugrenzen und ggf. Baulinien sowohl bei dem Baukörper der Schule, der Kita als auch

den Wohngebäuden überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden. Ausgenommen des geplanten Baukörpers der Schule soll eine Festsetzung über eine zwingend umzusetzende Anzahl von zwei Vollgeschossen erfolgen. Ob zusätzlich maximale Gebäude-, First- und/oder Traufhöhen festgesetzt werden, wird im weiteren Verlauf der Planung geprüft. Darüber hinaus sollen mit Festsetzungen über eine GRZ maximal ausnutzbare Grundflächen pro Grundstück festgesetzt werden. Hiermit kann sichergestellt werden, dass keine weit über den Bedarf hinausgehende Versiegelung von Grundstücken erfolgt. Hinsichtlich der Dachgestaltung wird eine verbindlich umzusetzende Dachbegrünung festgesetzt.

### 5.1.3 Erschließungskonzept

#### Variante A

Im Nachfolgenden wird zwischen dem Motorisierten-Individualverkehr (MIV), dem Nicht-Motorisierten-Individualverkehr (NMIV) und dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) differenziert. Darüber hinaus wird die Erschließung des Plangebiets durch die Feuerwehr erläutert.

#### *Motorisierter Individualverkehr (MIV) / Müllfahrzeuge*

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt mit dem MIV ausschließlich über den Marie-Juchacz-Weg. Insbesondere durch die Nutzung der Kita werden zusätzliche Verkehre erzeugt. In Verlängerung des Marie-Juchacz-Weges ist ein neuer Wendehammer geplant, dessen Ausführung im Sinne einer wassersensiblen Straßenraumgestaltung – nach Möglichkeit – mit einem Pflaster mit offenen Fugen erfolgen soll. Die Maße des Wendehammers (20,5 m x 20 m) erfüllen den durch die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen benötigten Flächenbedarf (RASt 06) für einen Wendekreis eines 3-achsigen Müllfahrzeuges. Insgesamt wird der Erschließungsaufwand und eine damit einhergehende Neuversiegelung von Flächen so gering wie möglich gehalten. Stellplätze für die Kita werden auf dem Kita-Grundstück nachgewiesen. Der Hol- und Bringverkehr kann im Wendehammer konfliktfrei abgewickelt werden. Voraussetzung ist die Anordnung eines eingeschränkten Halteverbotes.

#### *Nicht-Motorisierter-Individualverkehr (NMIV)*

Das Konzept sieht eine sehr gute Erreichbarkeit der im Plangebiet geplanten Nutzungen (Kita, Schule, öffentliche Parkanlage) durch den NMIV vor. Vor diesem Hintergrund soll das Plangebiet zukünftig über drei Zuwegungen fußläufig erschlossen werden. Neben der bestehenden Anbindung des Plangebiets an den Marie-Juchacz-Weg ist im Weiteren eine Anbindung an die Schwartauer Allee und an die Hochstraße geplant. Gefördert wird damit auch eine bessere Vernetzung innerhalb des Stadtteils. Es werden straßenunabhängige Wegeverbindungen zwischen genannten Straßen geschaffen und damit ein Beitrag zur erstrebenswerten „Stadt der kurzen Wege“ geleistet.

Die Anbindung an die Hochstraße kann über die im Eigentum der Hansestadt Lübeck befindliche Parzelle mit der Flurstücksnummer 609/40 gesichert werden. Derzeit ist das Flurstück verpachtet und somit nicht öffentlich zugänglich. Das Vertragsverhältnis kann kurzfristig gekündigt werden. Insofern ist eine Flächenverfügbarkeit der Wegeparzelle gesichert.

Die öffentliche Anbindung an die Schwartauer Allee soll nördlich des Haupt-Schulgebäudes erfolgen. Eine wesentliche Anforderung an die neu zu schaffende Wegeverbindung ist die klare Abgrenzung dieser zum Schulgrundstück der Schule „Wilhelmshöhe“. Hintergrund ist die Tatsache, dass die Schüler:innen der Schule „Wilhelmshöhe“ nicht unbeaufsichtigt das Grundstück der Schule verlassen dürfen. Gegenüber dem Schulgrundstück ist die neue Wegeverbindung mit einem mindestens 1,60 m hohen Zaun in Verbindung mit einer Hecke einzufrieden.

Die Wegeverbindung passiert einen nördlichen Fluchtausgang des Haupt-Schulgebäudes. Zur Absicherung des Schulgeländes im Notfall müssten als eine denkbare Variante östlich des Schulhofes und in Verlängerung der Westfassade des Schulgebäudes Tore installiert werden, die im Not-/ Brandfall automatisiert oder von den Aufsichtspersonen geschlossen werden, bevor die Schüler:innen das Gebäude verlassen können, um sich auf dem Schulhof über den nördlichen Rettungsweg zu sammeln. Während eines Notfalls an der Schule wäre damit der Durchgang zur Schwartauer Allee für die Öffentlichkeit gesperrt. Alternative Möglichkeiten der Entfluchtung des Schulgebäudes sollen im weiteren Verlauf des Verfahrens geprüft werden. Erstrebenswert ist eine Entfluchtung, die nicht über die geplante öffentliche Wegeverbindung erfolgt.

#### *Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)*

Mit der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts und insbesondere den neu geschaffenen Wegebeziehungen ist das Plangebiet mit seinen öffentlich wirksamen Nutzungen sehr gut an den ÖPNV angebunden. Auch werden die umgebenden Wohnnutzungen (hier: insb. die an der Hochstraße und dem Marie-Juchacz-Weg) von einer deutlich besseren Anbindung an den ÖPNV profitieren. Die fußläufige Entfernung von der Mitte der geplanten Parkanlage bis zu der Bushaltestelle „Josephinenstraße“ an der Schwartauer Allee beträgt mit Umsetzung der Planung statt vormals über 500 m nur noch ca. 120 m. Diese Distanz steht in einem deutlichen Einklang mit den Mindesterschließungsvorgaben des 4. Regionalen Nachverkehrsplans (RNVP) der Hansestadt Lübeck 2019-2023.

#### *Feuerwehr*

Über die Flächen des Plangebiets ist eine Erreichbarkeit des hinteren Grundstücksbereichs der Schule „Wilhelmshöhe“ durch die Feuerwehr sicherzustellen. Hintergrund ist, dass die hinteren Grundstücksbereiche der Schule Wilhelmshöhe nicht über die Schwartauer Allee durch die Feuerwehr erschlossen werden können. Die Feuerwehrezufahrt schließt direkt an die geplante Wendeanlage an und misst eine Breite von 3,50 m. Sie soll wasserdurchlässig gestaltet werden.

#### Variante B

Das Erschließungskonzept der Variante B unterscheidet sich nur geringfügig gegenüber der Variante A. Es wird entsprechend auf den vorstehenden Text verwiesen.

Einzig der geplante Wendehammer ist zwecks der Erschließung der privaten Stellplatzanlage bei der Wohnnutzung um wenige Meter nach Norden verrückt.

#### Festsetzungen im Bebauungsplan

Die geplante Wendeanlage soll als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Die Fläche der Feuerwehrezufahrt soll der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ zugeordnet werden und mit einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr belastet werden. Geplante fußläufige Zuwegungen zur zentralen öffentlichen Parkanlage sollen, zugehörig zur geplanten Parkanlage, als öffentliche Grünfläche festgesetzt und damit gesichert werden.

### **5.1.4 Grün- und Freiraumkonzept**

#### Variante A

Das Grün- und Freiraumkonzept sieht die Schaffung einer öffentlich zugänglichen Grün- und Freifläche vor, die mit attraktiven Aufenthaltsbereichen eine Anlaufstelle für insbesondere die

stadtteilansässigen Anwohner:innen bilden soll. Die zukünftig gute Erreichbarkeit der öffentlichen Parkanlage über die Schwartauer Allee, der Hochstraße und dem Marie-Juchacz-Weg ist entscheidend für die Tragfähigkeit des Konzepts nach der Schaffung von gut zugänglichen Grün- und Freiflächen. Inklusive den geplanten Zuwegungen zur Schwartauer Allee und der Hochstraße sowie den rahmengebenden Gehölzstrukturen umfasst die Parkanlage eine Fläche von etwa 6.650 m<sup>2</sup>.

Die Grünfläche mit den jeweiligen Anbindungen an die Schwartauer Allee und Hochstraße soll durch die Stadt Lübeck hergestellt, gepflegt und unterhalten werden. Mögliche Kooperationen mit dem Kitaträger, z. B. hinsichtlich der Gestaltung, Unterhaltung und Finanzierung des öffentlichen Parks, sollen im weiteren Verfahren geprüft werden.

Hinsichtlich der Ausstattung der zusammenhängenden Park- und Freifläche ist – im Sinne der Naturraumpädagogik – eine möglichst naturnahe Gestaltung denkbar. Auf z. B. industriell vorgefertigte Spielgeräte, die zumindest in Teilen eine Nutzung des Parks vorgeben würden, soll dabei weitestgehend verzichtet werden. Vielmehr soll der Park mit seinen Freiflächen durch die Nutzer:innen selbst erschlossen und angeeignet werden. Beispielhafte Aktivitäten, für die die Parkanlage Raum bieten soll, sind Bolzen, Frisbee, Fangen, „Verstecken spielen“ und Ausruhen. In Teilbereichen sind Geländemodellierungen denkbar. Dies meint zum Beispiel die Schaffung von kleinen „Hügeln“, die insbesondere für Kinder ein freies und spontanes Spielen weiter begünstigen. Auch Spielangebote aus Holz, z. B. zum Balancieren oder Klettern sind gut vorstellbar. Der Zugang für Hunde soll untersagt werden.

Neue Baumpflanzungen sollen den Parkbereich insgesamt auflockern und zugleich als Schattenspende fungieren. Im Sinne des Konzepts der Naturraumpädagogik ist hierbei auch die Pflanzung von unterschiedlichen Obstbäumen anzustreben, die ein intensives Naturerleben ermöglichen sollen. Wege sind in einem wasserdurchlässigen Belag (z. B. wassergebundene Wegedecke) herzurichten. Zudem sollen Sitzmöglichkeiten angeboten werden.

Neben der Schaffung von attraktiven Aufenthaltsbereichen sieht das Konzept den weitestgehenden Erhalt der bestehenden und plangebietsrahmenden Gehölz- und Biotopstrukturen vor. Hiermit wird nicht nur den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes entsprochen (dieser sieht auch einen Erhalt der Biotopstrukturen vor), sondern zudem gesichert, dass die geschaffene Parkanlage ansprechend eingegrünt ist. Die bestehenden Gehölzstrukturen rahmen die Parkanlage und bilden eine klar ablesbare Raumkante. Zudem besteht eine wünschenswerte visuelle Abgrenzung zu den östlich sowie nördlich angrenzenden Gartenbereichen der Wohngrundstücke.

### Variante B

Vor dem Hintergrund, dass mit der Variante B zusätzlich eine Wohnnutzung vorgesehen ist, ist die Parkfläche kleiner als in Variante A geplant. Inklusive den geplanten Zuwegungen zur Schwartauer Allee und der Hochstraße sowie den nördlichen Gehölzstreifen umfasst die Parkanlage eine Flächengröße von etwa 4.100 m<sup>2</sup>. Sie ist damit ca. 2.550 m<sup>2</sup> kleiner als die Parkanlage gemäß Variante A.

Bezüglich des Gestaltungskonzeptes gilt gleiches wie bei Variante A. Auch in der Variante B wird – im Sinne der Naturraumpädagogik – eine naturnahe Gestaltung angestrebt. Auf den vorstehenden Text zu Variante A wird verwiesen.

Bezüglich des Erhalts der plangebietsrahmenden Gehölz- und Biotopstrukturen kann der Erhalt des nördlichen Gehölzstreifens gesichert werden. Jedoch wird im Osten ein Eingriff in die

bestehenden Gehölzstrukturen begründet. Es soll dennoch in einer in Breite von ca. 6 m ein Gehölzstreifen in Abgrenzung zu der benachbarten Wohnbebauung erhalten bleiben.

#### Festsetzungen im Bebauungsplan

Die öffentliche Parkanlage soll als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Überlagernd der öffentlichen Grünfläche sollen die plangebietsrahmenden Gehölzstrukturen mit einer Pflanzbindung belegt werden. Im Übrigen sollen mit Pflanzgeboten Neupflanzungen von Bäumen, z. B. Obstbäume, gesichert werden.

### **5.1.5 Entwässerungskonzept**

#### Variante A

##### *Niederschlagswasser*

Das Konzept sieht vor, dass das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, naturnah zur Versickerung und Verdunstung gebracht wird. Kerngedanke ist der bestmögliche Erhalt des potenziell naturnahen Wasserhaushaltes, sodass mit der Planung die hydrologischen und hydraulischen Auswirkungen auf den ökologischen Zustand in Fließgewässern durch urbane Regenwassereinleitungen gering bleiben.

Die vorherrschende Bodenbeschaffenheit lässt auf eine gute Versickerungsfähigkeit des Bodens schließen. Im weiteren Verlauf des Verfahrens soll ein hydrogeologisches Gutachten diese Annahme bestätigen. Vor dem Hintergrund der voraussichtlich guten Versickerungsfähigkeit des Bodens kann insbesondere im Bereich der Parkanlage eine Flächenversickerung zum Trage kommen. Zusätzliche naturnahe entwässerungstechnische Maßnahmen, wie Retentions- und Versickerungsmulden, können bei Erforderlichkeit in die Parkanlage integriert werden. Ob über das hydrogeologische Gutachten hinaus zusätzlich ein wasserwirtschaftliches Konzept mit u. a. der Anwendung der „wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser (A-RW 1) Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ erforderlich wird, soll geprüft werden. Wege innerhalb der Parkanlage sind mit einer wassergebundenen Deckschicht vorgesehen.

Hinsichtlich des Grundstückes der Kita und der Schule tragen bereits die verpflichtend umzusetzenden extensiven Gründächer zu einer Reduzierung des abflussbildenden Regenwasseranteils bei. Im Übrigen kann auch auf den Grundstücken der Schule und Kita die Flächenversickerung Anwendung finden. Ob darüber hinaus zusätzliche naturnahe entwässerungstechnische Maßnahmen (z. B. Muldenversickerung) auf dem Grundstück der Kita und der Schule erforderlich werden, ist spätestens im Bauantragsverfahren zu klären. Die Installation von Zisternen mit Brauchwassernutzung ist vorstellbar. Der Kita zugeordnete Parkplätze sollen mit einem wasserdurchlässigen Pflaster (z. B. Pflaster mit offenen Fugen oder Sickersteine) hergerichtet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser auf der Wendeanlage soll in Teilen bereits über die anzustrebenden offenen Fugen (vgl. Kap.5.1.3) versickert werden. Darüber hinaus soll das Niederschlagswasser vorzugsweise in die seitlichen Gehölzstreifen und im Weiteren in die öffentliche Grünanlage geleitet werden. Eine Einleitung in die bestehenden Mulden/Grünflächen entlang des Marie-Juchacz-Weges ist bei Erforderlichkeit zu prüfen.

##### *Schmutzwasser*

Das Gebiet und hier im Wesentlichen die Nutzung der Kita soll nach Möglichkeit an den Schmutzwasserkanal im Marie-Juchacz-Weg angeschlossen werden.

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet des Pumpwerkes an der Schwartauer Allee, das teilweise noch im Mischsystem erschlossen ist. Die Auslastung des vorliegenden Systems ist sehr hoch, sodass bereits eine Überlastung konstatiert werden kann. Bei Regenfällen soll keine zusätzliche Entlastung von Mischwasser in den Struckbach erfolgen. Da mit der Variante A lediglich eine neue Kita als soziale Einrichtung geplant wird, und keine z. B. umfangreichen Wohnbaumaßnahmen im Sinne eines Neubaugebietes begründet werden, wird der zusätzlich aufkommende Anteil an Schmutzwasser jedoch als gering eingeschätzt. Eine deutlich merkbare Mehrbelastung der Lübecker Gewässer durch die zusätzliche Nutzung der Kita ist nicht zu erwarten. Ob bei der Variante A trotz genanntem geringen Schmutzwasseranfall eine zusätzliche Entlastung des Lübecker Kanalnetzes an anderer Stelle erforderlich wird, soll geprüft werden.

Alternativ wäre eine Schmutzwasserentsorgung über die vorhandene städtische Wegefläche neben dem Grundstück Hochstraße 41 möglich oder könnte über eine noch zu schaffende private Wege- und Leitungstrasse zur Schwartauer Allee 143 erfolgen. Grundsätzlich bedarf die Schmutzwasserableitung der Zustimmung der Wasserbehörde.

Die Schmutzwasserbeseitigung des Erweiterungsbaus der Schule soll entweder über die bereits vorhandenen Anschlüsse auf dem Schulgelände selbst oder über den neu zu schaffenden Anschluss an den Marie-Juchacz-Weg erfolgen.

### Variante B

#### *Niederschlagswasser*

Es gilt im Kern gleiches wie zu Variante A. Auch hinsichtlich der Wohnnutzung ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung und Verdunstung zu bringen. Umzusetzende Gründächer können hierbei einen Beitrag leisten, den abflussbildenden Anteil des Regenwassers zu reduzieren. Ebenso kann die Flächenversickerung zum Tragen kommen. Ob zusätzliche naturnahe entwässerungstechnische Maßnahmen (z. B. Muldenversickerung) erforderlich werden, ist spätestens im Bauantragsverfahren zu klären. Die Stellplätze der Stellplatzanlage sind in jedem Fall mit einem wasserdurchlässigen Pflaster herzurichten.

#### *Schmutzwasser*

Vor dem Hintergrund der zusätzlichen Wohnraumschaffung erfolgt eine gegenüber Variante A zumindest geringfügig höhere Belastung der Mischwasserkanalisation und weitergehend des Vorfluters (hier: Struckbach). Gemäß unterer Wasserbehörde der Hansestadt Lübeck können Neubaugebiete nur an das vom Mischwasserproblem betroffene Abwassersystem angeschlossen werden, wenn an anderer Stelle im Lübecker Kanalnetz eine entsprechende Entlastung geschaffen wird. Dies ist bei Umsetzung der Variante B im weiteren Verlauf der Planung zu erörtern.

### Festsetzungen im Bebauungsplan

Sofern erforderlich können im Bebauungsplan sowohl zeichnerische als auch textliche Festsetzungen zu der Wasserwirtschaft getroffen werden. Auch können bspw. Leitungsrechte, sofern erforderlich, festgesetzt werden.

## 5.1.6 Eigentumsverhältnisse

### Variante A

Sämtliche Flächen des Plangebiets befinden sich im städtischen Eigentum. Auch mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sollen die Flächen im Eigentum der Stadt Lübeck bleiben. Das Grundstück der Kita soll in diesem Zusammenhang im Erbbaurecht an den zukünftigen Kita-träger vergeben werden. Damit wird dem Ziel gefolgt, Grundstücke im Eigentum der Hansestadt Lübeck zu halten, um in Zukunft – zum Beispiel bei Beendigung des Erbbaurechts – bedarfsgerecht die Nachnutzung steuern zu können. Diese Herangehensweise birgt erhebliche Chancen für eine nachhaltige Entwicklung von Städten und Gemeinden.

### Variante B

Ebenso wie in Variante A sollen auch mit der Variante B sämtliche Flächen im städtischen Eigentum bleiben. Dies bedeutet, dass auch die Flächen mit der Belegung einer Wohnnutzung im Erbbaurecht vergeben werden.

## 5.2 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet: Variante A	10.676 m <sup>2</sup>
davon:	
Flächen für den Gemeinbedarf: Kita	1.912 m <sup>2</sup>
Flächen für den Gemeinbedarf: Schule	1.363 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche, inkl. Feuerwehrezufahrt	573 m <sup>2</sup>
Öffentliche Parkanlage, inkl. öff. Gehölzstreifen und Zuwegungen	6.828 m <sup>2</sup>

Tab. 1 | Flächenbilanz Variante A

Bebauungsplangebiet: Variante B	10.676 m <sup>2</sup>
davon:	
Flächen für den Gemeinbedarf: Kita	1.912 m <sup>2</sup>
Flächen für den Gemeinbedarf: Schule	1.363 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche, inkl. Feuerwehrezufahrt	621 m <sup>2</sup>
Öffentliche Parkanlage, inkl. öff. Gehölzstreifen und Zuwegungen	4.408 m <sup>2</sup>
Flächen für Wohnen, inkl. Stellplätze und priv. Gehölzstreifen	2.372 m <sup>2</sup>

Tab. 2 | Flächenbilanz Variante B

## 6. Wesentliche Auswirkungen der Planungen

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

## 6.1 Schutzgut Mensch

### Variante A

Potenzielle Lärmquellen, die auf das Plangebiet einwirken sind sowohl die westlich liegende Verkehrsstraße „Schwartauer Allee“ als auch die östlich des Plangebiets in Nord-Süd-Richtung verlaufende Schienenverkehrsstraße.

Gemäß der Karte „Strategische Lärmkartierung 2017 Hansestadt Lübeck“ besteht hinsichtlich des Straßenverkehrslärms tagsüber in Teilbereichen des Plangebiets eine maximale Lärmbelastung zwischen 55-60 dB(A). Nachts beträgt die Lärmbelastung unter 50 dB(A). Vergleiche auch Anhang 3 und 4.

Bezogen auf den Schienenverkehrslärm besteht gemäß Umgebungslärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes tagsüber eine Lärmbelastung von unter 55 dB(A) und nachts unter 45 dB(A). Lediglich in einem kleinen Teilbereich im Osten des Plangebiets kann nachts eine Lärmbelastung von über 45 dB(A) konstatiert werden, dabei jedoch nicht höher als 50 dB(A). Vergleiche auch Anhang 5 und 6.

Im Abgleich dieser Lärmeinwirkungen mit der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' und dem Einordnen der Kita und Schulanlage in die Gebietskategorie eines „Allgemeinen Wohngebietes“ zeigt sich, dass in den Bereichen, in denen die baulichen Nutzungen entstehen, lediglich tagsüber die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 geringfügig durch den Straßenverkehrslärm überschritten werden. Diese geringfügigen Überschreitungen werden als tolerierbar eingestuft, insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass heutige Baustandards (z. B. hinsichtlich Mehrfachverglasung, Dämmstärken) zusätzlich einen passiven Lärmschutz begünstigen. Ob trotz genannter Einschätzung weitergehende Gutachten bzw. passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, soll geprüft werden.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, die von der Planung ausgehen, sind im Weiteren nicht zu erkennen. Darauf hingewiesen wird, dass gemäß § 22 (1a) BImSchG Kindergartengeräusche und Geräusche, die von Spielplätzen und ähnlichen Einrichtungen ausgehen, i. d. R. keine schädliche Umweltwirkung darstellen und sowohl in einem Allgemeinen als auch Reinem Wohngebiet zulässig sind. Unabhängig davon ist der Standort der Kita so gewählt, dass möglichst wenige Lärmeinwirkungen auf hintere Gartenbereiche (vgl. Bebauung Hochstraße und Josephinenstraße) einwirken.

### Variante B

Hinsichtlich der Nutzungen der Schule und Kita gilt gleiches wie bei Variante A. Bezogen auf die Wohnnutzung, es wird die spätere Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes angenommen, zeigt sich, dass zusätzlich in der Nacht die Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Schienenverkehrslärm geringfügig überschritten werden. Trotz der geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Planung und im Speziellen auf das Schutzgut Mensch erwartet. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, die bei der Neuanlage oder wesentlichen Änderungen von Verkehrswegen einzuhalten sind, werden unterschritten. Ob trotz genannter Einschätzung weitergehende Gutachten bzw. passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, soll geprüft werden.

## 6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

### Variante A

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, die Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu vermeiden bzw. weit möglichst zu minimieren. Entsprechend sollen die gebietsrahmenden Gehölzstrukturen weitgehend erhalten bleiben. Lediglich am Anschlusspunkt zum Marie-Juchacz-Weg und der geplanten Wegeverbindung zur Hochstraße erfolgt zugunsten einer guten Erreichbarkeit der Plangebietsfläche ein Eingriff in den vorhandenen Gehölzbestand.

Im weiteren Verlauf der Planung soll eine Begehung des Plangebiets durch einen Biologen erfolgen. Dieser soll die Ermittlung eines Untersuchungsumfanges für eine ggf. erforderliche und noch einzuleitende artenschutzrechtliche Prüfung vornehmen.

### Variante B

Es wird auf die Inhalte zu Variante A verwiesen. Gegenüber der Variante A erfolgt zugunsten der Schaffung von neuem Wohnraum ein zusätzlicher Eingriff in den östlichen Gehölzstreifen.

## 6.3 Schutzgut Boden

### Variante A

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuversiegelung bisher unbebauter Flächen geschaffen. In den Bereichen, in denen es zu einer Neuversiegelung kommt, kann der Boden seine Funktion für den Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Es erfolgt in diesem Zusammenhang ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut. Mit einer möglichst flächensparenden Erschließung, der zweigeschossigen Bauweise der Kita und einer angestrebten Festsetzung über eine GRZ soll der Eingriff in den Boden jedoch möglichst geringgehalten werden. Auf die Umsetzung von Gründächern wird hingewiesen.

Vor dem Hintergrund des Altlastenverdachts (vgl. Kapitel 2.2) sollen im Bereich mit geplanter besonderer sensibler Nutzung (insb. künftige Kinderspielflächen) die Oberböden nach §3 BBodSchV von einem altlastenerfahrenen Gutachter untersucht und eine mögliche Gefährdung der Schutzgüter (insbesondere Mensch, Boden und Wasser) ausgeräumt werden.

### Variante B

Es wird auf die Inhalte zu Variante A verwiesen. Die Neuversiegelung von bisher unbebauten Flächen ist mit der Variante B im Vergleich zur Variante A – vor dem Hintergrund der Wohnraumschaffung – höher. Die Dächer der Wohngebäude sollen ebenfalls begrünt hergestellt werden.

## 6.4 Schutzgut Wasser

### Variante A

Da mit der Planung eine Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen einhergeht, ist der abflussbildende Anteil des Oberflächenwassers nach der Planung höher als im gegenwärtigen Zustand. Dies ist ein Indikator für einen Eingriff in den Wasserhaushalt. Ein möglichst geringer Grad der Versiegelung sowie vorgesehene Gründächer tragen jedoch zu einer Minimierung des Eingriffes bei.

Im Zuge des weiteren Verfahrens soll ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag gegeben werden. Darüber hinaus soll geprüft werden, ob ein wasserwirtschaftliches Konzept mit u. a. der Anwendung der „wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser (A-RW 1) Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ erforderlich wird. Hinsichtlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung sieht das Konzept vor, dass das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, naturnah zur Versickerung und Verdunstung gebracht wird, sodass keine zusätzliche Einleitung des Niederschlagswassers in die Mischwasserkanalisation erfolgt.

Hinsichtlich der Schmutzwasserbeseitigung wird auf die Inhalte zum Kapitel 5.1.5 verwiesen.

#### Variante B

Bezogen auf die Niederschlagswasserbewirtschaftung gilt gleiches wie bei Variante A.

Hinsichtlich der Schmutzwasserbeseitigung erfolgt mit der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum bei (starken) Regenereignissen, durch Abschläge in die Mischwasserkanalisation, eine Mehrbelastung der Lübecker Gewässer. Es wird auf die Inhalte zum Kapitel 5.1.5 verwiesen.

### **6.5 Schutzgut Luft und Klima**

#### Variante A und B

Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima erwartet. Die das Mikroklima stärkenden Gehölzstrukturen bleiben weitgehend erhalten.

### **6.6 Schutzgut Landschaft mit Landschaftsbild**

#### Variante A und B

Es werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die landschafts- bzw. ortsbildprägenden Gehölzstreifen bleiben weitgehend erhalten.

## **7. Maßnahmen zum Ausgleich**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Da mit dem Bebauungsplan jedoch bereits festgesetzte Maßnahmen zum Ausgleich überplant werden (vgl. Kap. 2.4) ist dennoch ein Ausgleich hinsichtlich dieser Flächen zu erbringen. Der Umfang dieses Ausgleiches und der Standort hierfür sind im weiteren Verlauf der Planung – in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde – zu ermitteln.

## 8. Gutachten/Untersuchungen/Konzepte

Folgende Gutachten/Untersuchungen/Konzepte liegen bereits vor:

- Luftbildauswertung Kampfmittelräumdienst

Folgende Gutachten/Untersuchungen/Konzepte sind nach derzeitigem Stand noch im weiteren Verlauf der Planung einzuholen:

- Hydrogeologisches Gutachten (mit Empfehlungen für die Bauleitplanung)
- Ggf. Wasserwirtschaftliches Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser mit u. a. der Anwendung der „wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser (A-RW 1) Teil 1: Mengenbewirtschaftung“. Die Erforderlichkeit soll geprüft werden.
- Begehung des Plangebiets durch einen Biologen mit Aufnahme der vorherrschenden Biotoptypen und der Ermittlung eines Untersuchungsumfanges für eine ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Prüfung
- Altlastenuntersuchung: Im Bereich mit besonderer sensibler Nutzung (bspw. Kinderspielflächen) sind die Oberböden nach § 3 BBodSchV von einem altlastenerfahrenen Gutachter zu untersuchen und eine mögliche Gefährdung der Schutzgüter auszukurieren.
- Ggf. Schalltechnische Untersuchung (mit Empfehlungen für die Bauleitplanung)

Die erforderlichen Gutachten/Untersuchungen/Konzepte sollen im nächsten Schritt beauftragt werden. Die Behörden werden darum gebeten, im Rahmen Ihrer Stellungnahme die tatsächliche Erforderlichkeit nochmals zu überprüfen und bezogen auf die Sie betreffenden Gutachten/Untersuchungen/Konzepte, erforderliche Leistungen/Inhalte und deren Umfang zu definieren. Die Informationen dienen der Erstellung eines Leistungsverzeichnisses für die Angebotsabfrage.

## 9. Kosten/Finanzierung

Es handelt sich um eine städtische Planung.

Die Kosten für die erforderlichen Gutachten/Untersuchungen/Konzepte trägt die Stadt.

Gleiches gilt für die Kosten hinsichtlich der Herstellung der öffentlichen Grün- und Freifläche mit ihren jeweiligen Anbindungen an die Schwartauer Allee und die Hochstraße sowie deren Unterhaltung und Pflege.

Die Übernahme der Kosten für die erforderliche Wendeanlage sowie für die Verlagerung der Ausgleichsflächen sollen im weiteren Verlauf der Planung geklärt werden.

## 10. Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

### Abbildungen

- Abb. 1 | Luftbild  
Quelle: © Geoportal der Hansestadt Lübeck; v2.0; Luftbilder: April 2016, © Aerowest.
- Abb. 2 | Bebauungsplan 05.31.03 - Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe –  
Quelle: Hansestadt Lübeck (Hrsg.) (1998): Bebauungsplan 05.31.03, URL: <https://bekanntmachungen.luebeck.de/b-plaene/d/05-31-03>.
- Abb. 3 | Bebauungsplan 05.31.00 - Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe -  
Quelle: Hansestadt Lübeck (Hrsg.) (1967): Bebauungsplan 05.31.00, URL: <https://bekanntmachungen.luebeck.de/b-plaene/d/05-31-00>.

### Tabellen

- Tab. 1 | Flächenbilanz Variante A  
Quelle: eigene Darstellung
- Tab. 2 | Flächenbilanz Variante B  
Quelle: eigene Darstellung