



► Nr. VO/2014/01609
öffentlich

Lübeck, 13.05.2014

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung

Bearbeitung: Alice-Yvonne Beyerle (E-Mail: alice-yvonne.beyerle@luebeck.de Telefon: 122-6113)

Bebauungsplan 02.11.00 - Ratzeburger Allee / Gärtnergasse - Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
28.05.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
16.06.2014	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt den für den Bebauungsplan 02.11.00 - Ratzeburger Allee / Gärtnergasse - erstellten Auswertungsbericht zu den im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) zur Kenntnis.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes 02.11.00 - Ratzeburger Allee / Gärtnergasse - sowie die zugehörige Begründung werden in den vorliegenden Fassungen (Anlagen 2 bis 5) gebilligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen.
4. Sollte der Entwurf des Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung geändert oder ergänzt werden, ohne dass die Grundzüge der Planung berührt werden, ist eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchzuführen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

Die nachfolgend genannten Bereiche wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

nach § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten:

1.201 Haushalt und Steuerung
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
2.500 Soziale Sicherung
2.530 Gesundheitsamt
3.370 Feuerwehr
3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
3.700 Entsorgungsbetriebe
4.401 Schule und Sport
4.491 Archäologie und Denkmalpflege
5.631 Bauordnung und Statikprüfung
5.660 Stadtgrün und Verkehr

Ergebnis:

Überwiegend zustimmend; es wurden keine grundlegenden Bedenken gegenüber der Planung vorgebracht (zur Behandlung der Stellungnahmen siehe Anlage 1)

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

☐
☒

Ja

Nein

Kinder und Jugendliche wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung gemäß § 47 f GO wurde nicht durchgeführt. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Belange von Kindern und Jugendlichen durch Festsetzung einer Fläche für einen Spielplatz (s.a. Begründung Pkt. 7.5 und 10.1).

Die Maßnahme ist:

☐
☐
☒

neu

freiwillig

vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

☒
☐

Nein

Ja (Anlage 1)

Begründung:

siehe Anlage 5

Anlagen:

- 1 Auswertungsbericht zu den im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- 2 Bebauungsplan 02.11.00 - Ratzeburger Allee / Gärtnergasse, Entwurf zur öffentlichen Auslegung (Verkleinerung des Planoriginals)
- 3 Teil A - Planzeichnung mit Legende
- 4 Teil B - Text
- 5 Begründung zum Bebauungsplan 02.11.00, Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Senator/in F. - P. Boden

ANLAGE 1**Bebauungsplan 02.11.00 - Ratzeburger Allee / Gärtnergasse -****Bericht zur Prüfung und Behandlung der im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB eingegangenen 30 Stellungnahmen****Stellungnahmen städtische Dienststellen und Träger öffentlicher Belange / Stand: 12.05.2014**

Vorbemerkung:

Insgesamt wurden 55 Stellen (2 Ministerien, 26 Städtische Bereiche und 27 Träger öffentlicher Belange) angeschrieben.

Davon sind 30 Stellungnahmen eingegangen (0 Ministerien, 19 städtische Bereiche und 11 Träger öffentlicher Belange).

In 29 Stellungnahmen werden keine Einwände gemacht (eine Stellungnahme wird offen gehalten).

Davon werden bei 17 Stellungnahmen Anregungen zur Planung gemacht.

	Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente		Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
	<u>Umwelt</u>			
Nr.: 2_S	Städtische Dienststellen, die behördliche Aufgaben erfüllen			
1.	3.390/391 Untere Naturschutzbehörde Abteilung Vorsorge und Zukunftsplanung	Mail vom 29.08.2013		
	„Zu dem o. g. Vorhaben gibt es aus naturschutzrechtlicher und landschaftsplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.“		Kenntnisnahme	
	1. Allgemeines Die vorgesehene bauliche Neuordnung des Teilbereiches Ratzeburger Allee / Gärtnergasse wird als städtebauliche Innenentwicklung mit verdichteter Bebauung begrüßt; es findet somit ein „Recycling“ bereits bebauter / genutzter Flächen statt. Hierdurch wird mittelbar der Bebauungsdruck im Außenbereich des Stadtgebietes verringert und damit einer unerwünschten Zersiedelung der freien Landschaft entgegen gewirkt.		Kenntnisnahme	
	2. Stellungnahme aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes			
	- Es ist zu ergänzen, dass Bäume, die den Maßen der Baumschutz-Satzung der Hansestadt Lübeck genügen (> 50 cm STU in Gruppen oder Reihen, > 80 cm STU einzeln) in den Bestandsplänen in Art, Stammumfang und Kronendurchmesser dargestellt werden müssen.		Berücksichtigung Die genannten Bäume wurden in den Bestandsplan zur Biotoptypenkartierung aufgenommen und im Umweltbericht aufgelistet.	
	- Die faunistische Potenzialanalyse mit Artenschutzrechtlicher Prüfung (nur im UNB-Exemplar enthalten), kann im Beteiligungszeitraum nicht geprüft werden; dies wird die UNB nachreichen.		Kenntnisnahme (Stellungnahme wurde am 11.9.2013 nachgereicht; s.u.)	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente		Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
<u>Umwelt</u>			
- Die Alleebäume der Ratzeburger Allee sind als zu erhalten festzusetzen. Die Allee ist durch Ersatzpflanzungen zu ergänzen.		Berücksichtigung Die Alleebäume wurden im Bebauungsplanentwurf als zu erhalten festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) .	
3. Stellungnahme aus landschaftsplanerischer Sicht			
- Das Bebauungsvorhaben wird grundsätzlich begrüßt (s. o.).		Kenntnisnahme	
- Die ortsbildprägenden und namensgebenden Alleebäume entlang der Ratzeburger Allee sind zu erhalten sowie Lücken in den Baumreihen durch Neupflanzungen entspr. zu schließen.		Berücksichtigung Die Alleebäume wurden im Bebauungsplanentwurf als zu erhalten festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) .	
- Da sich in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes kaum öffentlich nutzbare Naherholungsflächen und -einrichtungen befinden (der nächstgelegene Zugang zum Erholungsgebiet Wakenitz ist ca. 450 m entfernt), sollte ein besonderer Aspekt auf die Berücksichtigung privater Grünflächen innerhalb des Planungsgebietes gelegt werden. So sollten gepl. EFH und RH ebenso mit Hausgärten ausgestattet werden, wie die Erdgeschosswohnungen der Blockbebauung (Inwertsetzung durch 2. Wohnungsausgang und kleinem Mietergarten). Bei einer ausreichenden Ausstattung der Gebäude mit Haus- und Mietergärten würde sich die bauliche Verdichtung zu Gunsten einer Qualitätsverbesserung des vorgesehenen Wohngebietes relativieren.“		Kenntnisnahme Die Wakenitz-Niederung ist durchaus als in der Nähe zum Wohngebiet gelegen zu betrachten (450 m Entfernung bzw. zwischen 5 und 10 Minuten Gehzeit). Hausgärten sind vorgesehen für die Einfamilienhäuser und Reihenhäuser. Eine evtl. Zuordnung von Gärten zu den Erdgeschosswohnungen der Blockbebauung ist nach der Freiraumplanung beabsichtigt. Sie ist nicht Gegenstand der Festsetzungen eines Bebauungsplanes. Im Übrigen bewegt sich die durchschnittliche bauliche Verdichtung im Rahmen der Obergrenzen der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete, sodass es auch von daher keiner besonderen Anforderungen im Sinne eines Ausgleiches für die Gestaltung bzw. Zuordnung der Grünflächen bedarf.	
Abteilung Umwelt Natur und Verbraucherschutz	Mail vom 11.09.2013		
„Bei der vorgelegten "Faunistische Potenzialanalyse mit Artenschutzrechtlicher Prüfung" (Bearbeitungsstand 08.08.2013) handelt es sich laut Hinweis des Verfassers um einen noch unvollständigen Zwischenbericht ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Endgültigkeit. Die Unterlagen sind entsprechend im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Ausgleichregelung und der Planung der Außenflächen zu ergänzen. Es ist deshalb zum jetzigen Zeitpunkt noch keine abschließende Prüfung der Unterlagen durch die UNB möglich. Die bisher vorliegenden Ergebnisse sind jedoch plausibel und lassen keine unlösbaren artenschutzrechtlichen Konflikte im weiteren Verfahren erwarten.		Berücksichtigung Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzrechtliche Prüfung liegen vor.	

	Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
	<u>Umwelt</u>		
	Vorbehaltlich möglicherweise erforderlicher Neuwertungen aufgrund der Ergebnisse der noch ausstehenden Begehungen zum Ausschluss von Balzquartieren der Zweifarbfledermaus sowie von Fledermausmassenquartieren in Dachböden, bestehen auf der Grundlage der bisher vorliegenden Ergebnisse keine erheblichen artenschutzrechtlichen Bedenken gegen die B-Planung.	Kenntnisnahme	
	Es ist jedoch im weiteren Verfahren sicher zu stellen, dass die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG vollständig und rechtzeitig umgesetzt werden	Kenntnisnahme Ist im Rahmen der entsprechenden Abbruchgenehmigungen zu berücksichtigungen.	
	Gemäß der bisher vorliegenden Unterlagen zur Artenschutzrechtlichen Prüfung stehen insbesondere noch folgende Untersuchungen und Maßnahmen aus:		
	- Zusätzliche Begehung des Untersuchungsgebietes zum Ausschluss von Balzquartieren der stark gefährdeten Zweifarbfledermaus zu geeigneter Zeit (Mitte September) (Durchführung durch Fledermaus-Experten).	Berücksichtigung Eine entsprechende Durchführung ist im Rahmen der geplanten Abrissmaßnahmen in Abstimmung mit der UNB zu regeln.	
	- Begehung der Dachböden der zum Abriss vorgesehenen Gebäude nach Räumung und vor Beginn der Abrissarbeiten zur Sicherstellung, dass die Gebäude frei von Fledermaus-Massenquartieren sind (Durchführung durch Fledermaus-Experten).	Berücksichtigung Eine entsprechende Durchführung ist im Rahmen der geplanten Abrissmaßnahmen in Abstimmung mit der UNB zu regeln.	
	- Sicherstellung, dass die Abrissarbeiten außerhalb der Wochenstubenzeit der potenziell vorkommenden Fledermausarten erfolgt (eine konkrete Maßnahmenbeschreibung ist im Laufe des weiteren Verfahrens zu ergänzen).	Berücksichtigung Eine entsprechende Durchführung ist im Rahmen der geplanten Abrissmaßnahmen in Abstimmung mit der UNB zu regeln.	
	- Sicherstellung, dass die Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeit der Gebäudebrüterarten erfolgt (eine konkrete Maßnahmenbeschreibung ist im Laufe des weiteren Verfahrens zu ergänzen).	Berücksichtigung Eine entsprechende Durchführung ist im Rahmen der geplanten Abrissmaßnahmen in Abstimmung mit der UNB zu regeln.	
	- Sicherstellung, dass die Rodungsarbeiten außerhalb der Sommersquartierszeit der Fledermäuse erfolgt (eine konkrete Maßnahmenbeschreibung ist im Laufe des weiteren Verfahrens zu ergänzen).	Berücksichtigung Eine entsprechende Durchführung ist im Rahmen der geplanten Abrissmaßnahmen in Abstimmung mit der UNB zu regeln.	
	- Sicherstellung, dass die Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüterarten erfolgt (eine konkrete Maßnahmenbeschreibung ist im Laufe des weiteren Verfahrens zu ergänzen).	Berücksichtigung Eine entsprechende Durchführung ist im Rahmen der geplanten Abrissmaßnahmen in Abstimmung mit der UNB zu regeln.	
	- Fachgerechtes Anbringen von Höhlen- und Spaltenquartieren für Fledermäuse an Gebäuden oder Bäumen im Siedlungsbereich (eine konkrete Maßnahmenbeschreibung ist im Laufe des weiteren Verfahrens zu ergänzen).	Berücksichtigung (ist teilweise am 7. Mai 2014 schon erfolgt)	

	Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
	<u>Umwelt</u>		
	- Fachgerechtes Anbringen von Nisthilfen für Höhlenbrüter, Nischenbrüter und Haussperlinge an Gebäuden (eine konkrete Maßnahmenbeschreibung ist im Laufe des weiteren Verfahrens zu ergänzen).	Berücksichtigung Eine entsprechende Durchführung ist im Rahmen der geplanten Abrissmaßnahmen in Abstimmung mit der UNB zu regeln.	
	- Fachgerechtes Anbringen von speziell auf Dohlen abgestimmten Nisthilfen an Gebäuden als vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) noch vor Abriss bzw. Baubeginn (eine konkrete Maßnahmenbeschreibung ist im Laufe des weiteren Verfahrens zu ergänzen).	Berücksichtigung	
	- Neupflanzung der entfernten Gehölzbestände im Verhältnis 1:1 (Konkrete Maßnahmenbeschreibung ist im Laufe des weiteren Verfahrens zu ergänzen).“	Berücksichtigung Ist durch entsprechende textliche Festsetzungen berücksichtigt worden.	
3.	3.390/392 Bodenschutzbehörde	Brief vom 04.09.2013	
	„ Im Begründungstext zum Aufstellungsbeschluss des B-Plans wird in Kap. 2.2 (Natur und Umwelt) unter der Überschrift Boden, Wasser, Altlasten ausgeführt, im Geltungsbereich des B-Plans seien keine „Altlastenvorkommen“ bekannt und weiter „Hinsichtlich der Altlasten...“. Zur Vermeidung von Widersprüchlichkeiten im Text von Kap. 2.2 in der Begründung zum B-Plan (Vorentwurf) sind die Absätze 2 und 3 unter „Boden, Wasser, Altlasten“ aus hiesiger Sicht durchfolgende Formulierungen zu ersetzen: „Altlasten (-grundstücke), auf denen ausweislich durchgeführter Untersuchungen schädliche Bodenverunreinigungen vorkommen bzw. von denen sonstige Gefahren ausgehen, sind für den B-Planumgriff nicht bekannt. Allerdings gibt es für einige Grundstücksadressen im Umgriff des B-Plans im hiesigen Boden- und Altlastenkataster Hinweise auf potenziell altlastenverdächtige gewerbliche Altnutzungen zu den Adressen Ratzeburger Allee 49d, 51c und 74 (allesamt mit Angaben zu ehem.Malerbetrieben). Diesen Hinweisen ist über die genauere Erfassung der Nutzungsgeschichte auf diesen Grundstücken (sog. P1-Fälle bzw. Prüffälle des Altlastenkatasters, bei denen nur Hinweise aber keine detaillierten Erkenntnisse vorliegen) näher nachzugehen. Darüber hinaus gibt es zur Adresse Gärtnergasse 28 einen Prüffall-Eintrag (Metallbau bis 1998), wobei dort nur der rückwärtige langgestreckte Gartenteil im Umgriff des B-Plans liegt. Kleinere Gartenanteile zu Amselweg 1 (Bau- und Straßenbaubetrieb bis 1972) und zu Amselweg 7 (Schlosserei bis 1963) als Prüffälle des Boden- und Altlastenkatasters liegen noch knapp innerhalb des B-Planumgriffs. Die vorgenannten sechs Prüffall-Grundstücke sind alle über eine historisch-deskriptive Erfassung bzw. Standortrecherche hinsichtlich eines möglichen Altlastenverdachts abzuklären.“	Berücksichtigung Die Begründung zum B-Planentwurf wurde entsprechend ergänzt. (Die genannten Grundstücke Ratzeburger Allee 49 d, 51c und 74 liegen innerhalb bzw. teilweise innerhalb des Plangebietes.)	

	Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente		Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
	<u>Umwelt</u>			
Nr.: 2_S	Sonstige städtische Dienststellen			
15.	3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz/ 392 Umweltschutz Immissionsschutz	Brief vom 04.09.2013		
	Lärm			
	Die Ratzeburger Allee wurde gemäß der §§ 47a-f des BImSchG in die zweite Umsetzungsstufe der EU-Umgebungslärmrichtlinie (Hauptverkehrsstraßen mit mehr als 8.000 Fahrzeugen pro Tag) aufgenommen. Laut der Betroffenheitsanalyse zählt die Ratzeburger Allee zu den maßgeblichen Emittenten der zweiten Umsetzungsstufe. Folglich ist die Lärmbelastung, die durch den Kfz-Verkehr entsteht, für die Anwohner entsprechend hoch. Genaue Berechnungen über die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sind aus diesem Grund in einer Schalltechnischen Untersuchung zur geplanten Bebauung zu ermitteln.		Berücksichtigung Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist ein Schalltechnisches Gutachten erstellt worden.	
	Die bestehende Blockbebauung ist weitestgehend geschlossen und weist nur wenige Lückenauf. Es ist daher bei der weiteren Planung darauf zu achten, dass bei einer Neubebauung die dahinterliegende Wohnbebauung nicht durch z.B. neu entstehende Lücken zusätzlich verlärmert wird. Dieses ist ebenfalls in der Schalltechnischen Untersuchung mit zu berücksichtigen. Das zu untersuchende Gebiet muss dementsprechend erweitert werden.		Kenntnisnahme Südwestlich der Ratzeburger Allee wird weitgehend eine geschlossene Bebauung errichtet werden. Insofern ist davon auszugehen, dass sich keine Verschlechterung für die vorhandene Bebauung außerhalb des Plangebietes ergibt. Nordöstlich der Ratzeburger Allee sind erst recht keine Beeinträchtigungen zu erwarten, weil die dort vorhandene Bebauung außerhalb des Plangebietes einen hinreichend großen Abstand zu der Straße aufweist.	
	Klimaschutz			
	Mit dem „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ wurden im Jahr 2011 die Erfordernisse des allgemeinen Klimaschutzes als weitere zentrale Leitlinie ins Baugesetzbuch aufgenommen (§ 1a (5)). Um dieser vom Gesetzgeber gewünschten stärkeren Beachtung des allgemeinen Klimaschutzes im Bauleitplanverfahren zu entsprechen bitten wir Sie, den allgemeinen Klimaschutz als separates Schutzgut in Ihren Umweltbericht aufzunehmen.		Berücksichtigung Wurde berücksichtigt im Zusammenhang mit dem Schutzgut Klima/Luft im Umweltbericht.	
	Durch die Innenentwicklung und die damit verbundene Nachverdichtung eines bebauten Areals wird mit der vorliegenden Planungen bereits ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.		Kenntnisnahme	
	Potential sehen wir insbesondere bei der Planung der Wärmeversorgung des Gebietes. So ist im Klimaschutzkonzept der Hansestadt Lübeck nachzulesen, dass fast 4/5 des Energieverbrauchs der Privathaushalte für Heizenergie und Warmwasser benötigt werden. Deshalb sollte im Rahmen der Umweltprüfung oder ggf. mittels eines Gutachtens u.a. geprüft		Die Wärmeversorgung erfolgt über eine konventionelle gasbetriebene Thermenanlage. Unterstützend zu dieser Anlage wird es eine Wärmeenergienutzung aus dem Schmutzwassernetz der Entsorgungsbetriebe Lübeck geben. Hierzu wird über eine Wärmetauscheranlage im Schmutzwassersammler mittels einer Wärmepumpe dem Schmutzwasser	

	Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente		Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
	<u>Umwelt</u>			
	werden, ob: - Wärmenetze oder andere Wärmequellen im Nahbereich des Baugebietes vorhanden sind, die einen Beitrag zur Wärmeversorgung des Gebietes leisten können. - Die Versorgung des Gebietes mittels Kraft-Wärme-Kopplung im Plangebiet realisierbar ist. - Die Nutzung erneuerbarer Energiequellen durch planerische Vorgaben gefördert werden kann.“		ser ein gewisser Teil Wärmeenergie entzogen, um diese dem Pufferspeicher der Neubaumaßnahme zuzuführen.	
20.	4.491 Archäologie	Mail vom 28.09.2013		
	„Im zur Bebauung vorgesehenen Bereich können bei Bodeneingriffen in bisher noch unbauten Bereichen Kulturdenkmale aus vor- und frühgeschichtlicher und mittelalterlicher Zeit zu Tage treten, die durch Mitarbeiter des Bereichs Archäologie und Denkmalpflege erfaßt, geborgen und dokumentiert werden müssen. Bodeneingriffe sind daher rechtzeitig vor, mindestens jedoch vier Wochen vor Baubeginn dem Bereich Archäologie und Denkmalpflege anzuzeigen.“		Berücksichtigung Es wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan (Planzeichnung) aufgenommen.	
	Der unter 6.4.8. genannte Flur- und Grenzstein ist ein Kulturdenkmal gemäß Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein. Eine Veränderung, Verlagerung oder Beseitigung ist vorher beim Bereich Archäologie und Denkmalpflege zu beantragen.“		Kenntnisnahme / Berücksichtigung / Der Grenzstein liegt außerhalb des Plangebietes. Im Umweltbericht (Kap. 6.4.8) wird auf den Stein und die auf diesen bezogenen antragspflichtigen Maßnahmen verwiesen.	

	Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente		Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
	<u>Erschließung, Ver- und Entsorgung</u>			
Nr.: 2_S	Sonstige städtische Dienststellen			
13.	3.700 Feuerwehr	Brief vom 30.08.2013		
	1. Feuerwehrezufahrt: Die Befahrbarkeit der Grundstückszuwegungen zu den hinteren Gebäuden sind als Feuerwehrezufahrten gem. Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2007) vorzusehen		Berücksichtigung Im Entwurf des Bebauungsplanes wurden die Zufahrten entsprechend festgesetzt und mit einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr ausgestattet.	
	2. Für das geplante Bebauungsgebiet ist zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung einvernehmlich mit der Bauaufsichtsbehörde, den Stadtwerken Lübeck und der		Berücksichtigung Ist außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu regeln.	

	Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente		Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
	<u>Erschließung, Ver- und Entsorgung</u>			
	Brandschutzdienststelle der erforderliche Löschwasserbedarf auf Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W 405 in der jeweils aktuellsten Fassung zu ermitteln. Hierfür sind zur Festlegung des Löschwasserbedarfs vom Bereich Stadtplanung die Art der baulichen Nutzung nach Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Zahl der Vollgeschosse (N) und die mögliche Geschossflächenzahl (GFZ) vorzugeben. Der auf Grundlage der vorgegebenen Eckdaten ermittelte Löschwasserbedarf wird dann als Grundschutz für das Bebauungsgebiet festgelegt. Spätere vom B-Plan abweichende Bebauungen können zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung einen höheren Löschwasserbedarf erfordern, der dann als Objektschutz vom Bauherrn nachzuweisen ist.“			
17	3.700 Entsorgungsbetriebe Lübeck – Abwasserbeseitigung/ Planung und Neubau	Mail vom 30.08.2013		
	„Erschließung: Hinsichtlich der geplanten Straßenquerschnitte für die Erschließungsstraße schließen sich die Entsorgungsbetriebe den Ausführungen des Bereiches Stadtgrün und Verkehr an. Die Straßenquerschnitte sind derart auszuführen, dass ein Befahren, auch mit einem Lkw problemlos möglich ist. Der geplante Wendehammer ist mit einem Durchmesser von mindestens 16,00 m anzulegen. Es ist fraglich, ob bei einem Straßenquerschnitt von 3,50 m alle Versorgungsleitungen mit den entsprechenden Abständen untereinander verlegt werden können.		Berücksichtigung Im Entwurf des Bebauungsplanes wird für die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung nunmehr eine Breite von 5,50 m festgesetzt.	
	Entsorgung Schmutz- und Regenwasser:			
	Für die schmutzwassertechnisch. Entsorgung stehen genügend Kapazitäten zur Verfügung.		Kenntnisnahme	
	Für die Niederschlagsbeseitigung sind durch die Verdichtung der Bebauung Maßnahmen zur Rückhaltung erforderlich. Da es beabsichtigt ist, das Niederschlagswasser zu versickern, sind entsprechende hydrogeologische Gutachten zur Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vorzulegen. Aufgrund der Ausführungen unter 6.4.1 Absatz 3 erscheint es jedoch nicht möglich das Niederschlagswasser im Baugebiet zu versickern. Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers sind im Bebauungsplan Flächen festzusetzen.		teilweise Berücksichtigung Für den südlichen Bauabschnitt ist keine Versickerung mehr beabsichtigt. Für den nördlichen Bauabschnitt wird eine Versickerungsmöglichkeit noch geprüft.	
	Die Vorgaben aus dem Generalentwässerungsplan der Hansestadt Lübeck sind zu beachten.		Kenntnisnahme	
	Die Unterlagen sind, um den Flächenbedarf für die Rückhaltanlagen zu ermitteln bei den Entsorgungsbetrieben einzusehen. Die Flächen des B-Planumgriffs sind mit 138 l/s*ha und einem Abflussbeiwert von 0,5 und 0,20 berücksichtigt.		Kenntnisnahme	

	Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
	<u>Erschließung, Ver- und Entsorgung</u>		
	Kosten:		
	Für den Bau der entwässerungstechnischen Erschließungsanlagen in der Planstraße entstehen den Entsorgungsbetrieben der Hansestadt Lübeck Kosten. Andererseits wurden nach Aktenlage für die Flächen „WA 2“ noch keine Anschlussbeiträge veranlagt. Hier sind im Erschließungsvertrag Regelungen zur Verrechnung zu treffen. Für die Flächen „WA 1“ fallen keine Anschlussbeiträge mehr an. Sollten auf Antrag des Grundstückseigentümers zusätzliche Anschlüsse hergestellt oder bestehende Anschlüsse verändert werden müssen, handelt es sich um Zweitanschlüsse, die nach der Zweitanschlusssatzung abgerechnet werden müssen	Kenntnisnahme Die Anregungen betreffen keine Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes.	
	Die Entsorgungsbetriebe befinden sich mit dem Grundstückseigentümer in Verhandlungen, die Wärme aus dem Abwasserkanal in der Ratzeburger Allee für die Neubebauung zu nutzen. Sollten für diese Anlagen weitere Flächen erforderlich sein, sind diese ebenfalls im Bebauungsplan festzusetzen	Kenntnisnahme Derzeit liegen keine abgestimmten Ergebnisse dazu vor. Die Anregung ist ggf. im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.	
21.	5.660 Stadtgrün und Verkehr –Team Beiträge	Mail vom 29.08.2013	
	„Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde: beide Varianten:	Wird untersucht und ggf. geändert	
	1. Es ist ein Nachweis für die erforderlichen Stellplätze (0,8 / WE) zu fordern.	Kenntnisnahme Die Festsetzungen zu den Stellplätzen gewährleisten die Anlage der erforderlichen Stellplätze. Der konkrete Stellplatznachweis ist in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.	
	2. Die zum Parken in Fahrtrichtung vorgesehen Stellplätze weisen eine Breite von 2,00 m auf. Ca. 80% der heutigen Fahrzeugmodelle haben aber bereits eine Fahrzeugbreite inklusive Außenspiegel von mehr als 2,00 m (s. http://www.adac.de/_mmm/pdf/rv_%20ftk_autotest_fahrbreite_0212_97033.pdf), die nur in den seltensten Fällen beim Parken eingeklappt werden. Es wird daher empfohlen, die Stellplatzbreite auf 2,20 m zu vergrößern.	Berücksichtigung Die genannten Stellplatzbreiten waren Gegenstand des Vorentwurfes. Im Entwurf ist keine Festsetzung von Stellplatzbreiten mehr beabsichtigt.	
	3. Die Zufahrt zur Stellplatzanlage der WA 1 in Richtung Mönkhofer Weg ist nur 4,00 m breit und verläuft im Bogen. Ein Begegnungsverkehr sowie ein Ausweichen wird auch aufgrund der Sichtverhältnisse kritisch gesehen. Zudem sieht die RAST 06 für einen Begegnungsverkehr Pkw/Pkw mind. 4,75 m vor.	Berücksichtigung Die genannte Stellplatzanlage ist im Entwurf nicht mehr enthalten.	
	4. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sollen nur in einer Breite von 3,50 m bzw. 4,00 m ausgebaut werden. Nach der RAST 06 ist bei dieser Breite aber ein Begegnungsverkehr mit Pkw/Lkw nicht möglich. Dafür sind mind. 5,55 m vorzusehen, insbesondere weil diese im Bogen und auf einer Länge von 160 m verlaufen.	teilweise Berücksichtigung Die Verkehrsfläche wurde im Entwurf des Bebauungsplanes in einer Breite von 5,50 m festgesetzt. Für den genannten Begegnungsfall PKW/LKW ist bei verkehrsberuhigten Straße eine Ausbaubreite von 4,75 m ausreichend.	

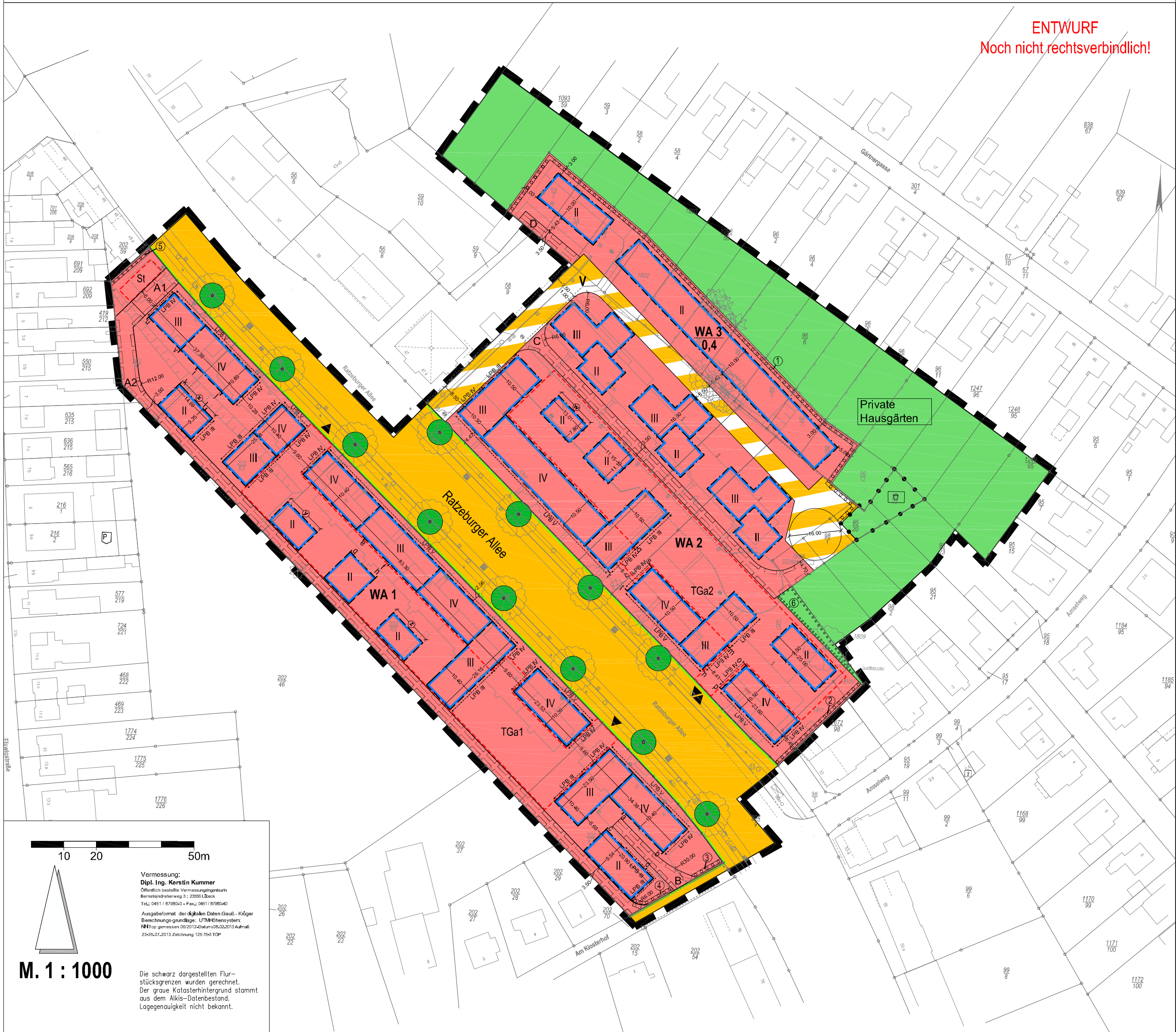
	Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
	<u>Erschließung, Ver- und Entsorgung</u>		
	Sofern diese Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden sollen, wird auf die Ausbauvorschriften zum Verkehrszeichen 325 gem. der StVO wie folgt verwiesen, die einzuhalten sind:		
	II. Die mit Zeichen 325.1 gekennzeichneten Straßen müssen durch ihre besondere Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat. In der Regel wird ein niveaugleicher Ausbau für die ganze Straßenbreite erforderlich sein.	Kenntnisnahme Im Bebauungsplan werden keine Regelungen zur Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen getroffen. Die genannten Andorderungen sind in der Ausbauplanung für die Verkehrsflächen zu berücksichtigen.	
	III. Zeichen 325.1 darf nur angeordnet werden, wenn Vorsorge für den ruhenden Verkehr getroffen ist.	Kenntnisnahme Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen die Belange des ruhenden Verkehrs in ausreichendem Maße.	
	IV. Zeichen 325.1 ist so aufzustellen, dass es aus ausreichender Entfernung wahrgenommen werden kann; erforderlichenfalls ist es von der Einmündung in die Hauptverkehrsstraße abzurücken oder beidseitig aufzustellen.	Kenntnisnahme Ist im Rahmen straßenverkehrsrechtlicher Anordnungen zu beachten.	
	V. Mit Ausnahme von Parkflächenmarkierungen sollen in verkehrsberuhigten Bereichen keine weiteren Verkehrszeichen angeordnet werden. Die zum Parken bestimmten Flächen sollen nicht durch Zeichen 314 gekennzeichnet werden, sondern durch Markierung, die auch durch Pflasterwechsel erzielt werden kann.	Kenntnisnahme Ist im Rahmen straßenverkehrsrechtlicher Anordnungen bzw. bei der Ausbauplanung für die Verkehrsflächen zu beachten.	
	5. Soll es kein verkehrsberuhigter Bereich sein, so ist mindestens einseitig ein Gehweg vorzusehen. Ein Straßenquerschnitt für diesen Bereich ist daher dem B-Plan beizufügen.	Kenntnisnahme Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine (abestimmte) Ausbauplanung liegt nicht vor, daher wird dem Bebauungsplan auch kein Straßenquerschnitt beigelegt.	
	6. Der Wendehammer der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist so auszubilden und freizuhalten, dass er von Fahrzeugen der Entsorgungsbetriebe sowie der Feuerwehr genutzt werden kann.	Berücksichtigung Die Verkehrsfläche für den Wendehammer wurde entsprechend dimensioniert.	
	7. Die im Bereich WA 1 vorgesehenen Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) sind 3,00 bzw. 4,00 m breit. Als Rettungsweg sind 3,00 m nicht ausreichend. Dafür ist eine Mindestbreite von 3,50 m erforderlich.	Berücksichtigung Der genannte Rettungsweg wurde in einer Breite von 3,50 m festgesetzt.	
	Des Weiteren sollen die GFL vorrangig zur fußläufigen Durchquerung des Wohnquartiers für Fußgänger dienen. Aufgrund der Breite wäre ein jederzeitiges Befahren des Individualverkehrs möglich. Daher sind an allen Zufahrtbereichen verschließbare Klapp-Poller vorzusehen.	Kenntnisnahme Das Befahren der genannten Flächen wird bei der nachfolgenden Gestaltung der Flächen durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen.	
	Im Übrigen sind unter „5.3.4 Geh- Fahr- und Leitungsrechte“ Rechte zugunsten Anlieger	Kenntnisnahme	

	Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
	<u>Erschließung, Ver- und Entsorgung</u>		
	vorgesehen. Was für Rechte sind damit gemeint?	Im Bebauungsplan sollen <u>Gehrechte</u> für die Anlieger festgesetzt werden.	
	Variante 2		
	Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind alle nur als Einfahrten gekennzeichnet. Die Kennzeichnung der Ausfahrten fehlt.	Kenntnisnahme Die Variante 2 ist verworfen worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht für die Tiefgaragen Ein- und Ausfahrten vor.	
	Aus Sicht des Sachgebietes Straßenausbau- und Erschließungsbeiträge: Es wird um Aufnahme folgender Punkte gebeten:		
	1. Vollgeschoss-Festsetzungen auf den einzelnen Grundstücken Die Festsetzungen verschiedener Vollgeschoss-Zahlen auf einem Grundstück oder Flurstück stellt ein Problem für die zukünftige Erhebung von Straßenausbau-/Erschließungsbeiträgen dar. Der gängige Maßstab zur Berücksichtigung des Maßes der Bebauung eines Grundstücks ist die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse. Da Beiträge für das Grundstück ermittelt werden, ist die Festsetzung mehrerer unterschiedlicher Vollgeschosshöchstwerte auf einem Grundstück problematisch und sollte aus hiesiger Sicht vermieden werden.	keine Berücksichtigung Die Festsetzung unterschiedlicher Vollgeschosse auf ein und demselben Flurstück/Grundstück ist ein gängiger Anwendungsfall. Die Ermittlung der Erschließungsbeiträge mag dadurch erschwert werden, das ist jedoch nicht so gewichtig, dass dadurch eine Plananpassung erforderlich wird.	
	2. Beitragsrechtliche Benachteiligung von Hausgärten durch die Festsetzung großer privater Grünflächen Private Grünflächen werden im Rahmen der Beitragserhebung geringer mit Beiträgen belastet als Wohngrundstücke, auf denen häufig auch Grünflächen bestehen. Die Festsetzung großer Flächen als private Grünflächen bewirkt im Falle einer Beitragserhebung nach KAG bzw. BauGB eine Schlechterstellung von Hausgärten gegenüber der planerisch festgesetzten „privaten Grünflächen“.	keine Berücksichtigung	
	3. Finanzielle Auswirkungen (Pkt. 9 der Begründung) Entgegen der Ausführungen zu Punkt 9 der Begründung ergeben sich durch die Planung und Umsetzung durchaus Kosten für die Hansestadt Lübeck. Die Planung sieht die Erstellung einer neuen öffentlichen Verkehrsfläche vor. Hierbei handelt es sich um eine Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 oder 2 BauGB. Für die Erstellung dieser Anlage trägt die Gemeinde (Hansestadt Lübeck) die Erschließungslast aufgrund § 123 BauGB, d.h. die Hansestadt Lübeck hat diese zu erstellen. Nach den erschließungsrechtlichen Vorschriften hat sich die Gemeinde mit 10 % an den Kosten für Erschließungsanlagen zu beteiligen, § 129 Abs. 1 Satz 3 BauGB. Grundsätzlich entstehen also Kosten. Zwar kann dieser Eigenanteil an den beitragsfähigen Herstellungskosten grundsätzlich	teilweise Berücksichtigung Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Planung und deren Umsetzung keine Kosten. Die bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten sind vom Vorhabenträger zu tragen. Als laufende Kosten der Hansestadt Lübeck ist die Unterhaltung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu berücksichtigen.	

	Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente		Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
	<u>Erschließung, Ver- und Entsorgung</u>			
	einem potentiellen Erschließungsträger durch Vertrag auferlegt werden. Dennoch entsteht eine öffentliche Anlage, die in das Vermögen der Hansestadt Lübeck übergeht, und die in der Folge Kosten für die Unterhaltung derselben und Abschreibungen in Höhe ihres Wertverlustes auslösen. Die Aussage, dass der Hansestadt Lübeck keine Kosten entstehen, ist folglich grundsätzlich unzutreffend. Diese Kosten ergeben sich auch bereits durch die Planung, denn mit Rechtskraft des B-Planes lässt sich ein Anspruch potentieller Bauherren auf die Erschließung ihrer Grundstücke und damit auf Herstellung der Erschließungsanlagen durch die Hansestadt Lübeck begründen. Der Punkt 9 der Begründung bedarf daher einer Überarbeitung und Korrektur.“			
Nr.: 3_T	Träger öffentliche Belange und Sonstige			
14.	Landeskriminalamt Kampfmittelräumdienst	Brief vom 30.08.2013		
	„In dem o. a. Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt Sachgebiet 323, Mühlenweg 166 24116 Kiel durchgeführt. Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.“		Kenntnisnahme Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, dass das Plangebiet als grundsätzlich frei von Kampfmitteln gilt.	
16.	Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein Abt. Verkehrspolitik - VII 6 über Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr	Brief vom 28.08.2013		
	„Gegen den Bebauungsplan 02.11.00 der Hansestadt Lübeck bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgender Punkt berücksichtigt wird: Ich gehe davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der Landesstraße 331 berücksichtigt wird und die Bebauung ausreichend vor Immissionen geschützt ist.“		Kenntnisnahme Die Anregung ist im schalltechnischen Gutachten berücksichtigt worden.	

	Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente		Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
	<u>Sonstige</u>			
Nr.: 2_S	Sonstige städtische Dienststellen			
9.	1.201 Haushalt und Steuerung	Mail vom 28.08.2013		
	„Sie haben uns den o.g. Bebauungsplan zur Stellungnahme übersandt. Aus der Sicht des Bereiches Haushalt und Steuerung der Hansestadt Lübeck sind keine Anmerkungen aus haushaltsrechtlicher und finanzwirtschaftlicher Sicht erforderlich. Wir möchten allerdings darauf hinweisen, dass die haushaltsmäßige Ordnung für mögliche Erträge/Einzahlungen und Aufwendungen/Auszahlungen herzustellen ist. Mögliche Einzah- lungen und erforderliche Investitionen werden im Rahmen des regulären Haushaltsplanauf- stellungsverfahrens unter Beachtung der jeweils aufgestellten Vorgaben anzumelden sein. Eine Aufnahme in den Finanzplan / das Investitionsprogramm erfolgt dann im Rahmen der finanzierbaren Möglichkeiten.“		Kenntnisnahme Die Anregungen betreffen keine Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes.	
25.	5.610.4 Stadtplanung – Verkehrsplanung (Fahrradbeauftragter)	Mail vom 03.09.2013		
	„- der straßenbegleitende Radweg auf der Nordostseite der Ratzeburger Allee ist in dem Bereich Ihres Planungsumgriffes wegen diverser Schäden (Schlaglöcher, Baumwurzelauf- brüche) sanierungsbedürftig. - von hier aus ist vorgesehen, die Radwegedecke im Streckenabschnitt Nachtigallensteg bis Amselweg zur Gefahrenabwehr in den nächsten Wochen mit einer dünnen Asphaltdeck- schicht "winterfest" zu machen. - gemäß dem von der Lübecker Bürgerschaft am 21.3.2013 zur Kenntnis genommenen Bericht "Fahrradfreundliches Lübeck" ist für 2015/2016 eine grundhafte Sanierung des o.a. Radweges geplant; dabei soll der Radweg zu Lasten des angrenzenden Gehwegs um ca. 0,30 m verbreitert werden. - parallel wird derzeit geprüft, ob der stadteinwärts fahrende Radverkehr auf der Ratzeburger Allee längerfristig stattdessen ggf. auf die Fahrbahn verlegt werden kann (dort Führung mittels eines abmarkierten Radfahrstreifens oder auf einer kombinierten Bus-/Radspur). Die Abt. 5.610.4 Verkehrsplanung wird sie über die Prüfergebnisse zeitnah unterrichten.“		Kenntnisnahme Die Anregungen betreffen keine Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes.	

Nr.: 3_T	Träger öffentliche Belange und Sonstige			
5.	Handwerkskammer Lübeck	Mail vom 21.08.2013		
	„nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden. Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.“		Kenntnisnahme Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine Handwerksbetriebe betroffen.	
20.	Stadtwerke Lübeck GmbH	Brief vom 06.09.2013		
	„teilen wir Ihnen mit, dass seitens der Stadtwerke Lübeck Netz GmbH keine Bedenken bestehen. Hinsichtlich der Nutzung der Netze für die Elektrizitäts-, Wasser-, sowie Gas- bzw. Wärmeversorgung teilen wir Ihnen mit, dass hierfür ein Konzept im Rahmen der Detailplanung nach Vorliegen des jeweiligen Energiebedarfs erstellt wird. Wir weisen darauf hin, dass das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) seit dem 01. Januar 2009 in Kraft ist. Gern bietet die Stadtwerke Lübeck Netz GmbH auch hierzu Lösungen an, z.B. die Kraftwärmekopplung (Blockheizkraftwerk) neben der Einzelobjektversorgung auch als entsprechende Nahwärmewärmeoption. Derzeit befindet sich in den Gebäuden 50 und 54 jeweils eine Kesselanlage, welche die Gebäude 50 bis 82 mit Wärme versorgt. Die Leitungen für den Wärmetransport befinden sich innerhalb des Grundstückes und müssen ggf. umgelegt werden, sofern die gepl. Bebauung ein Verbleib nicht zulässt und eine weitere Nutzung vorgesehen ist. Für die außerhalb der Erschließungsfläche befindlichen Gebäude 76 bis 82 ist die Schaffung einer Ersatzwärmeversorgung erforderlich. Hinsichtlich der Erstellung eines Wärmekonzeptes für die geplante Bebauung und dem verbleibenden Gebäudebestand 76 bis 82 steht unser Vertriebsbüro der Stadtwerke Lübeck GmbH bereits in Kontakt mit dem Lübecker Bauverein. Für Fragen stehen wir unter der oben genannten Rufnummer gern zur Verfügung bzw. sollten Sie Fragen haben, die direkt den Netzanschluss betreffen, können Sie sich gern an das Netzanschlussbüro der Stadtwerke Lübeck Netz GmbH unter der Telefonnummer 04511 888-2491 wenden. Sofern Sie Fragen zur Grundversorgung mit Gas oder Strom haben, wenden Sie sich bitte an das Vertriebsbüro der Stadtwerke Lübeck GmbH unter der Telefonnummer 0451/88&1144.“		Kenntnisnahme Die Anregungen betreffen keine Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes.	



TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet können Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht ständige Geschäftsstellen, Anlagen für Vorwahlen, Gastbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.3 In allgemeinen Wohngebiet sind innerhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig. (§ 1 Abs. 7 BauNVO)

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

2.1 Soweit eine Grundflächenzahl oder eine zulässige Grundfläche nicht festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, zuzüglich der Flächen, die gemäß entsprechender Umgrenzung durch Teilanlagen unterbaut werden dürfen. (§ 19 Abs. 2 BauNVO)

2.2 Über die zulässige Zahl der Vollgeschosse hinaus sind keine weiteren Geschosse mit Aufenthaltsräumen zulässig. (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

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

3.1 In dem Teil des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA3 sind nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig. Dabei darf die Länge der Gebäude 25 m nicht überschreiten (abweichende Bauweise). Ausnahmsweise können auch Doppelhäuser zugelassen werden. (§ 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)

3.2 An die Baugrenzen zwischen den Punkten ab, cd, ef, gh, i, m, np, q, r und st darf bis zur höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse herangebaut werden, auch wenn dadurch die bauordnungsgemäße Abstandsflächenhöhe von 0,4 unterschritten wird. Für die betreffenden Bereiche wird die erforderliche Teile der Abstandsflächen mit 0,3 H festgesetzt. (§ 9 Abs. 2a BauNVO)

3.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen nicht durch Wintergärten, Erker, Balkone, Treppenhäuser und vergleichbare Bauwerke überschritten werden, Abweichend hiervon können für die nachfolgend genannten untergeordneten Bauwerke Überschreitungen zugelassen werden:

- Vorderhöfe über Hausgärten um bis zu 1,5 m.
- Balkone zwischen den Punkten uv, um bis zu 2,0 m.
- Außenterrassen entlang der Baugrenzen mit der Bezeichnung w, x, y und z um bis zu 2,0 m, sofern die Terrassen der Erschließung der Obergeschosse dienen. (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

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

4.1 Auf den Baugrundstücken sind Garagen (mit Ausnahme von Teilanlagen auf den hierfür festgesetzten Flächen) und Stellplätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig, einschließlich überdachter Stellplätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

4.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien der Ratzeburger Allee und den straßenseitigen Baugrenzen der straßenseitigen Bauteile bzw. deren seitliche Verengungen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Fläche A1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anfänger, einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

5.2 Fläche A2 ist einem Gehrecht zugunsten der Anfänger, mit einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

5.3 Fläche B ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr zu belasten.

5.4 Fläche C ist mit einem Gehrecht zugunsten der Anfänger, mit einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

5.5 Fläche D ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anfänger zu belasten.

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

6.1 Die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen müssen unter Berücksichtigung der in der Planzeichnung festgesetzten Schallschutzwerte (erl. Rvw) gem. DIN 4109, Ausgabe 1989) gemäß nachfolgender Tabelle aufweisen:

Lärmpegelbereich	erl. Rvw für Aufenthaltsräume in Wohnungen und öffentliche Räume	erl. Rvw für Aufenthaltsräume in Wohnungen und öffentlichen Räumen
III	35 dB	35 dB
IV	40 dB	35 dB
V	45 dB	40 dB

Für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und öffentliche Räume gelten jeweils die für Aufenthaltsräume in Wohnungen festgesetzten Werte; für Betriebsräume in Kantinenrichtungen gelten um jeweils 5 dB höhere Werte.

Geringere Schallschutzwerte können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass im Einzelfall unter Berücksichtigung der lokalen Gebäudeformen geringere als die ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel auftreten.

6.2 In den Lärmpegelbereichen VI und VII ist bei Schlaf- und Kinderzimmern der erforderliche hygienische Luftwechsel durch schallschützende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schallschutzwerte zu berücksichtigen.

7. Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Zuordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. § 9 Abs. 1a BauGB)

7.1 Die Dachflächen von Gebäuden mit nicht mehr als drei Vollgeschossen sind bei einem Schichtaufbau von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Dachterrassen, Belichtungsräume und Flächen für technische Aufbauten.

7.2 Teilanlagen sind mit einer mindestens 25 cm hohen Erdeischicht zu überdecken und intern zu begrünen. Dies gilt nicht für Flächen, die durch Terrassen und Wege überdeckt werden, wobei der Anteil der begrünten Flächen an der Gesamtfläche der jeweiligen Teilanlage 40 % nicht unterschreiten darf.

7.3 Standardflächen für Grünflächen außerhalb von Gebäuden sind straßenseitig und zu zwei weiteren Seiten mit mindestens 1,5 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzungen zu versehen. Gleiches gilt für Fahradabstellflächen für mehr als 3 Fahrräder.

7.4 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftundurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftundurchlässigkeit wesentlichen mind. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

7.5 Auf den mit den Zielen 1-6 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zweifach mindestens 1 m breit und 1 m hoch standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7.6 Auf der mit der Ziffer 6 gekennzeichneten Fläche (Private Grünfläche) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vollständig Sträucher zu pflanzen und durch extensive Pflege dauerhaft zu unterhalten.

7.7 Zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf den Baugrundstücken im Plangebiet insgesamt folgende Pflanzungen vorzunehmen:

- a) mindestens 19 standortgerechte, heimische Laubbäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm, der in der Planfläche 2 aufgeführten Arten,
- b) mindestens 540 m² standortgerechte, heimische Laubbäume aus Sträuchern, 1 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm, der in der Planfläche 1 aufgeführten Arten.

7.8 Zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft werden die folgenden aufgeführten Maßnahmen, die auf Flächen außerhalb des Plangebietes durchzuführen sind, dem allgemeinen Wohngebiet als Integral zugerechnet:

- a) Pflanzung von mindestens 11 standortgerechten, heimischen Laubbäumen (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm) der in der Planfläche 2 aufgeführten Arten auf dem Flurstück 20254 aus Flur 13 der Gemarkung St. Jürgen,
- b) dauerhafte Überdeckung einer Fläche von mindestens 1.600 m² zur natürlichen Sukzession auf dem Flurstück 184 aus Flur 1 der Gemarkung Vorholz. Als Teilpflanzung sind je 100 m² mindestens 3 standortgerechte, heimische Laubbäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12/14 cm) der in der Planfläche 2 aufgeführten Arten sowie 10 standortgerechte, heimische Sträucher (3 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm) der in der Planfläche 1 aufgeführten Arten zu pflanzen.

7.9 Auf den Baugrundstücken sind folgende Maßnahmen zum Anschutz durchzuführen: (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 3 LBO)

a) 20 Dornkieberrästen an geeigneten Gebäuden (entsprechend der Baubeschreibung) vor Beginn der Außenarbeiten aufhängen;

b) 5 Fledermausangelraumhüllen, 3 Fledermaushilfenkästen und 3 Fledermausdächchen aufhängen; neben den Fledermaushilfen ist jeweils ein Hakenkasten für Brutvögel (Meisenkasten) anzubringen;

c) 3 Höhenbrückenkästen, 3 Nischenbrückenkästen und 1 Sperrgitterdornkästen aufhängen.

Die Höhenkästen, Höhen- und Brückenkästen sind über einen Zeitraum von 20 Jahren einmal jährlich fachgerecht zu warten (Prüfung auf Schabhaftigkeit, ggf. Ersatz des Kastens, Reinigung). Die zeitliche Umsetzung der Maßnahmen a) und b) muss so gestaltet sein, dass die Funktionsfähigkeit der Lebens- und Fortpflanzungsstätte spätestens zum Beginn der nächsten sommerlichen Aktivitätsphase der Tiere nach dem winterlichen Rückzugsbegriff (1. März des Folgejahres) vollständig wiederhergestellt ist.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 3 LBO)

8. Fassadenmaterialien und Dachform

8.1 Als Fassadenmaterial der Hauptgebäude ist nur roter bis rotbrauner Fassadenstein (Klinker) mit hellen Fugen zulässig.

8.2 Naturstein- und Klinkerimitationen sowie spiegelfarbige bzw. reflektierende Kunst- und Metallmaterialien sind als Fassadenmaterialien für Haupt- und Nebengebäude unzulässig.

8.3 Im gesamten Plangebiet sind nur Flachdächer zulässig. (Die Dachflächen sind gemäß textl. Festsetzung 6.1 zu begrünen.)

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Die Abnahme in der Ratzeburger Allee sind gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 3 des Landesnaturschutzgesetzes vom 24. Februar 2010 i.V.m. § 1 Nr. 6 der Biokloppverordnung vom 22. Januar 2009 ein besonders geschütztes Biotop im Sinne des § 30 Abs. 2 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes.

IV. HINWEISE

A Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können archäologisch bedeutsame Funde nicht ausgeschlossen werden. Es wird auf die allgemeine Maßungs- und Dokumentationsrichtlinie nach § 16 Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Die zuständigen Untere Denkmalschutzbehörde ist rechtzeitig (spätestens 4 Wochen vor Baubeginn) zu informieren.

B Fäll- und Rettungsarbeiten dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28.09. Februar durchgeführt werden; Bäume mit einem Stammumfang von 20 cm und mehr dürfen dabei erst ab dem 1. Dezember gefällt werden.

C Abkassieren an Gebäuden dürfen nur in der Zeit zwischen 1. Dezember und 28.09. Februar durchgeführt werden. Die rückzubauenen Gebäude, insbesondere die Dachböden, sind dabei im Vorfeld einer Begehung durch ausgewiesenes Fachpersonal zu untersuchen, um eventuelle Quarantänestützungen ausschließen. Abweichungen hiervon können nur durch die untere Naturschutzbehörde zugelassen werden.

Planzeichenerklärung

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)

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

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

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen; Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 21 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Ein- und Ausfahrt

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (siehe textl. Festsetzungen Nr. 5) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche; Private Hausgärten

Spielplatz

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen Nr. 7.5, 7.6)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) mit der Zweckbestimmung: Stellplätze / Tiefgarage

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bezugspunkte / Linien mit textlichen Festsetzungen

Bemassung von Festsetzungen in Meter

Flächen mit erhöhten Anforderungen an der baulichen Lärmschutz (Lärmbereich DIN 4109) (siehe textl. Festsetzungen Nr. 6)

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

Darstellungen der Planunterlage

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

vorhandene Bebauung

Anhang: Pflanzliste

Die detaillierten Angaben über die Erstellung der Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht dargestellt.

Pflanzliste 1 - Hecken- und Strauchpflanzungen

Botanischer Name	Deutscher Name
Heckenpflanzungen	
Acer campestre	Feldahorn
Carthus betula	Handbuche
Strauchpflanzungen	
Cornus sanguinea	Roter Hirtengig
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ostrya scabra	Bleingigler
Eurotium europaeum	Pflaumbäume
Genista tinctoria	Färbegigler
Hippocrepis emerus	Sanddorn
Ilex aquifolium	Stechpalm
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundrose
Rubus spec.	Brombeer-Wildarten
Salix purpurea	Purpurweide
Salix auria	Ölchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 2 - Bäume

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirne
Carpinus betulus	Haselnuß
Fraxinus excelsior	Eiche
Prunus avium	Vogelbeere
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Wilderde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus minor	Feldulme

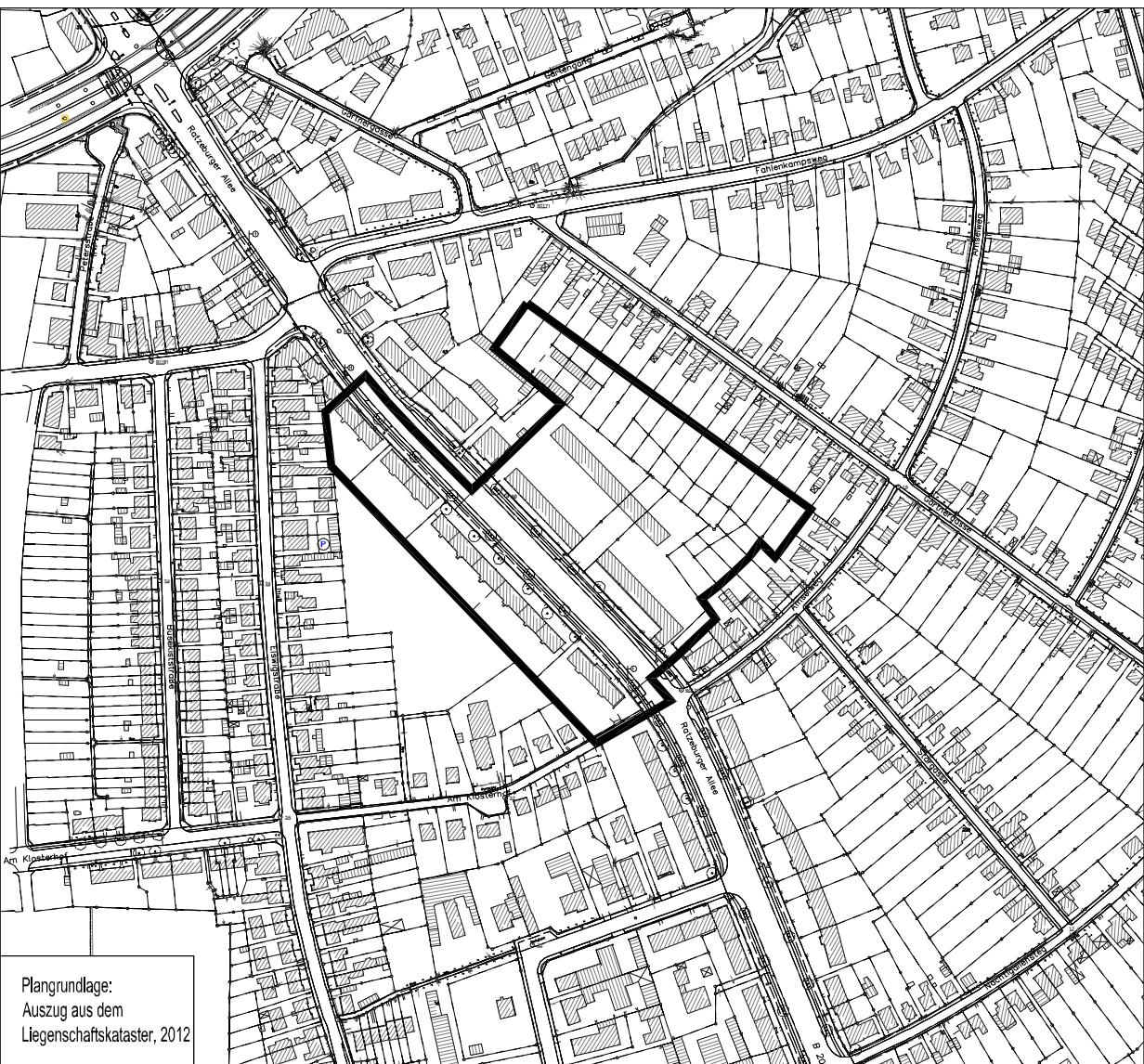
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 00.00.0000. Die ersatzliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitung am 00.00.0000 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) S. 1 BauGB ist vom 00.00.0000 bis einschließlich 00.00.0000 durchgeführt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) BauGB am 00.00.0000 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bauausschuss hat am 00.00.0000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 00.00.0000 bis zum 00.00.0000 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 00.00.0000 in der Lübecker Stadtzeitung ersichtlich bekannt gemacht worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 00.00.0000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

	Lübeck, den	Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtentwicklung
	Im Auftrag	Im Auftrag
	L. S.	Franz-Peter Boden Bausenator
		Karsten Schröder Bereichsleiter
7. Der katastermäßige Bestand am	Lübeck, den	
so wie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.		
	L. S.	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig - Holstein
8. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 00.00.0000 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.	Lübeck, den	Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtplanung Im Auftrag
09. Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 00.00.0000 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluß genehmigt.	L. S.	Karsten Schröder Bereichsleiter
10. Ausfertigung	Lübeck, den	
Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.	L. S.	Bernd Saxe Der Bürgermeister
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 00.00.0000 ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (2) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 00.00.0000 in Kraft getreten.	L. S.	Karsten Schröder Bereichsleiter

BEBAUUNGSPLAN 02.11.00

RATZEBURGER ALLEE
GÄRTNERGASSE



Stand des Verfahrens :

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
sowie zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Stand: 25.04.2014



TEIL A - PLANZEICHNUNG

ENTWURF
Noch nicht rechtsverbindlich!



Planzeichenerklärung

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)

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

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

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen; Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 21 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Ein- und Ausfahrt

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (siehe textl. Festsetzungen Nr. 5) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche: Private Hausgärten

Spielplatz

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen Nr. 7.5, 7.6)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) mit der Zweckbestimmung: Stellplätze / Tiefgarage

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bezugspunkte / Linien mit textlichen Festsetzungen

Bemassung von Festsetzungen in Meter

Flächen mit erhöhten Anforderungen an der baulichen Lärmschutz (Lämbereich DIN 4109) (siehe textl. Festsetzungen Nr. 6)

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

Darstellungen der Planunterlage

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

vorhandene Bebauung

BEBAUUNGSPLAN 02.11.00
RATZEBURGER ALLEE
GÄRTNERGASSE
M. 1:1.000
(im Original)

Stand des Verfahrens:
Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
sowie zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB /
Stand: 25.04.2014

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



Vermessung:
Dipl. Ing. Kerstin Kummer
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Bernsteindreherweg 3 ; 23655 Lübeck
Tel.: 0451 / 87980-0 - Fax.: 0451 / 87980-40
Ausgabeformat der digitalen Daten: Gauß - Krüger
Berechnungsgrundlage: UTM-Höhenystem:
NNTop gemessen 06/2012-Datum:06/02/2013 n

Die schwarz dargestellten Flurstücksgrenzen wurden gerechnet.
Der graue Katasterhintergrund stammt aus dem Altkis-Datenbestand.
Lagegenauigkeit nicht bekannt.

M. 1 : 1.000

Anlage 4**BEBAUUNGSPLAN 02.11.00****- Ratzeburger Allee / Gärtnergasse -****TEIL B - Text (Auszug aus dem Planoriginal)**

**Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
sowie zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB / Stand: 25.04.2014**

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet können Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.

(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

- 1.3 In allgemeinen Wohngebiet sind oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.

(§ 1 Abs. 7 BauNVO)

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

- 2.1 Soweit eine Grundflächenzahl oder eine zulässige Grundfläche nicht festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, zuzüglich der Flächen, die gemäß entsprechender Umgrenzung durch Tiefgaragen unterbaut werden dürfen.

(§ 19 Abs. 2 BauNVO)

- 2.2 Über die zulässige Zahl der Vollgeschosse hinaus sind keine weiteren Geschosse mit Aufenthaltsräumen zulässig.

(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

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

- 3.1 In dem Teil des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA3 sind nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig. Dabei darf die Länge der Gebäude 25 m nicht überschreiten (abweichende Bauweise). Ausnahmsweise können auch Doppelhäuser zugelassen werden.

(§ 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)

- 3.2 An die Baugrenzen zwischen den Punkten ab, cd, ef, gh, ij, kl, mn, op, qr und st darf bis zur höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse herangebaut werden, auch wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsflächentiefe von 0,4 unterschritten wird. Für die betreffenden Bereiche wird die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen mit 0,3 H festgesetzt.

(§ 9 Abs. 2a BauNVO)

- 3.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen nicht durch Wintergärten, Erker, Balkone, Treppenhäuser und vergleichbare Bauteile überschritten werden. Abweichend hiervon können für die nachfolgend genannten untergeordneten Bauteile Überschreitungen zugelassen werden:

- Vordächer über Hauseingängen um bis zu 1,5 m,
- Balkone zwischen den Punkten uv, um bis zu 2,0 m,
- Außentreppen entlang der Baugrenzen mit der Bezeichnung w, x, y und z um bis zu 2,0 m, sofern die Treppen der Erschließung der Obergeschosse dienen.

(§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

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

- 4.1 Auf den Baugrundstücken sind Garagen (mit Ausnahme von Tiefgaragen auf den hierfür festgesetzten Flächen) unzulässig. In den Teilgebieten WA 1 und WA 2 sind Stellplätze einschließlich überdachter Stellplätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

- 4.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinie der Ratzeburger Allee und den straßenseitigen Baugrenzen der straßenseitigen Baufelder bzw. deren seitliche Verlängerungen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

(§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 5.1 Fläche A1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
- 5.2 Fläche A2 ist einem Gehrecht zugunsten der Anlieger, mit einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
- 5.3 Fläche B ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr zu belasten.
- 5.4 Fläche C ist mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger, mit einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

5.5 Fläche D ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

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

6.1 Die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen müssen unter Berücksichtigung der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche und der jeweiligen Raumart ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109, Ausgabe 1989) gemäß nachfolgender Tabelle aufweisen:

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliche Räume	erf. $R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume in Büroräumen und ähnliche Räume
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB
V	45 dB	40 dB

Für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume gelten jeweils die für Aufenthaltsräume in Wohnungen festgesetzten Werte; für Bettenräume in Krankeneinrichtungen gelten um jeweils 5 dB höhere Werte.

Geringere Schalldämm-Maße können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass im Einzelfall unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien geringere als die ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel auftreten.

6.2 In den Lärmpegelbereichen VI und V ist bei Schlaf- und Kinderzimmern der erforderliche hygienische Luftwechsel durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

7. Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Zuordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. § 9 Abs. 1a BauGB)

7.1 Die Dachflächen von Gebäuden mit nicht mehr als drei Vollgeschossen sind bei einem Schichtaufbau von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Dachterrassen, Belichtungsflächen und Flächen für technische Aufbauten.

7.2 Tiefgaragen sind mit einer mindestens 25 cm hohen Erdschicht zu überdecken und intensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Flächen, die durch Terrassen und Wege überdeckt werden; wobei der Anteil der begrüneten Flächen an der Gesamtfläche der jeweiligen Tiefgarage 40 % nicht unterschreiten darf.

7.3 Standflächen für Müllbehälter außerhalb von Gebäuden sind straßenseitig und zu zwei weiteren Seiten mit mindestens 1,5 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzungen zu versehen. Gleiches gilt für Fahrradabstellflächen für mehr als 3 Fahrräder.

7.4 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurch-

lässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

- 7.5 Auf den mit den Ziffern 1-5 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zweireihig mindestens 1 m breit und 1 m hoch standortgerechte, heimische Laubholzhecken zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 7.6 Auf der mit der Ziffer 6 gekennzeichneten Fläche (Private Grünfläche) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vollflächig Sträucher zu pflanzen und durch extensive Pflege dauerhaft zu unterhalten.
- 7.7 Zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf den Baugrundstücken im Plangebiet insgesamt folgende Pflanzungen vorzunehmen:
- a) mindestens 19 standortgerechte, heimische Laubbäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm, der in Pflanzliste 2 aufgeführten Arten,
 - b) mindestens 540 m² standortgerechte, heimische Laubholzhecken aus Sträuchern, 1 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm, der in Pflanzliste 1 aufgeführten Arten.
- 7.8 Zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft werden die folgenden aufgeführten Maßnahmen, die auf Flächen außerhalb des Plangebietes durchzuführen sind, dem allgemeinen Wohngebiet als insgesamt zugeordnet:
- a) Pflanzung von mindestens 11 standortgerechten, heimischen Laubbäumen (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm) der in Pflanzliste 2 aufgeführten Arten auf dem Flurstück 202/54 aus Flur 13 der Gemarkung St. Jürgen,
 - b) dauerhafte Überlassung einer Fläche von mindestens 1.600 m² zur natürlichen Sukzession auf dem Flurstück 18/4 aus Flur 1 der Gemarkung Vorrade. Als Initialpflanzung sind je 100 m² mindestens 3 standortgerechte, heimische Laubbäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12/14 cm) der in Pflanzliste 2 aufgeführten Arten sowie 10 standortgerechte, heimische Sträucher (3 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm) der in Pflanzliste 1 aufgeführten Arten zu pflanzen.
- 7.9 Auf den Baugrundstücken sind folgende Maßnahmen zum Artenschutz durchzuführen:
- a) 20 Dohlen-Nisthilfen an geeigneten Gebäuden (entsprechend der Bauabschnitte) vor Beginn der Abrissarbeiten aufhängen,
 - b) 5 Fledermausgroßraumböden, 3 Fledermausböden und 3 Fledermausflächböden aufhängen; neben den Fledermausböden ist jeweils ein Hödenkasten für Brutvögel (Meisenkasten) anzubringen,
 - c) 3 Hödenbrüterböden, 3 Nischenbrüterböden und 1 Sperlingskolonieboden aufhängen.

Die Nisthilfen, Höden und Brutböden sind über einen Zeitraum von 20 Jahren einmal jährlich fachgerecht zu warten (Prüfung auf Schadhaftigkeit, ggf. Ersatz des Kastens, Reinigung). Die zeitliche Umsetzung der Maßnahmen a) und b) muss so gestaltet sein, dass die Funktionsfähigkeit der Lebens- und Fortpflanzungsstätte spätestens zum Beginn der nächsten sommerlichen Aktivitätsphase der Tiere nach dem winterlichen Rückbaubeginn (1. März des Folgejahres) vollständig wiederhergestellt ist.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

8. Fassadenmaterialien und Dachform

- 8.1 Als Fassadenmaterial der Hauptgebäude ist nur roter bis rotbrauner Fassadenstein (Klinker) mit hellen Fugen zulässig.
- 8.2 Naturstein- und Klinkerimitationen sowie spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien sind als Fassadenmaterialien für Haupt- und Nebengebäude unzulässig.
- 8.3 Im gesamten Plangebiet sind nur Flachdächer zulässig. (Die Dachflächen sind gemäß textl. Festsetzung 6.1 zu begrünen.)

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Die Alleebäume in der Ratzeburger Allee sind gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 3 des Landesnaturschutzgesetzes vom 24. Februar 2010 i.V.m. § 1 Nr. 8 der Biotopverordnung vom 22. Januar 2009 ein besonders geschütztes Biotop im Sinne des § 30 Abs. 2 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes

IV. HINWEISE

- A Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können archäologisch bedeutsame Funde nicht ausgeschlossen werden. Es wird auf die allgemeine Meldungs- und Dokumentationspflicht nach § 15 Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde ist rechtzeitig (spätestens 4 Wochen vor Baubeginn) zu informieren.
- B Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchgeführt werden; Bäume mit einem Stammumfang von 20 cm und mehr dürfen dabei erst ab dem 1. Dezember gefällt werden.
- C Abrissarbeiten an Gebäuden dürfen nur in der Zeit zwischen 1. Dezember und 28./29. Februar durchgeführt werden. Die rückzubauenden Gebäude, insbesondere die Dachböden, sind dabei im Vorfeld einer Begehung durch ausgewiesenes Fachpersonal zu unterziehen, um eventuelle Quartiersnutzungen auszuschließen. Abweichungen hiervon können nur durch die untere Naturschutzbehörde zugelassen werden.

Anhang: Pflanzlisten

Pflanzliste 1 - Hecken- und Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
Heckenpflanzungen	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Strauchpflanzungen	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avelana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen
Genista tinctoria	Färberginster
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus spec.	Brombeer Wildarten
Salix purpurea	Purpurweide
Salix aurita	Öhrchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 2 - Bäume

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus minor	Feldulme

BEGRÜNDUNG

zum

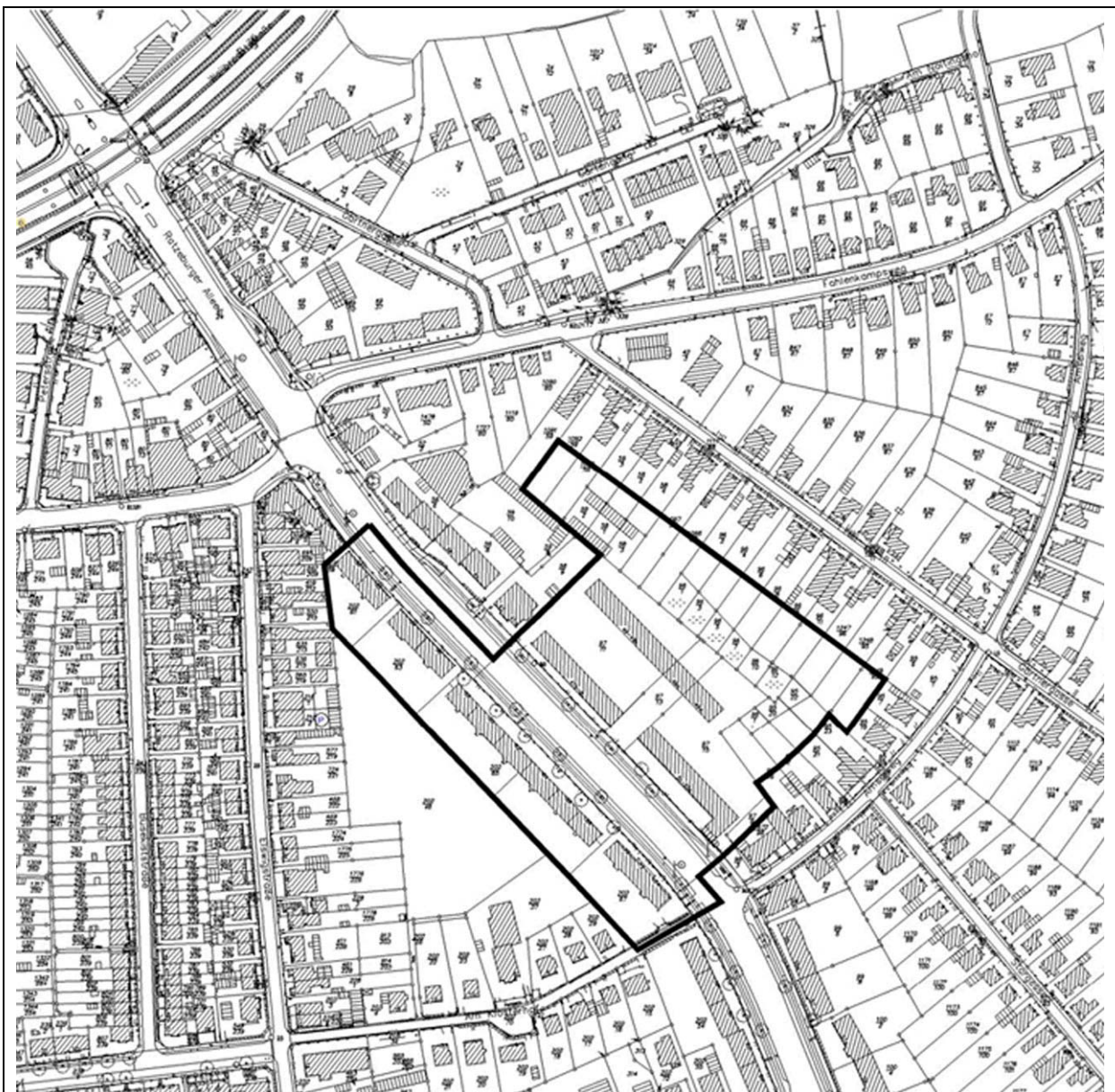
Bebauungsplan 02.11.00

- Ratzeburger Allee / Gärtnergasse -

Entwurf

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

Fassung vom 25.04.2014



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung in
Zusammenarbeit mit TOPOS Stadtplanung Landschaftsplanung Stadtforschung, Berlin

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	5
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	6
1.4	Städtebauliche Varianten	7
2.	Ausgangssituation	7
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	7
2.2	Natur und Umwelt	8
2.3	Eigentumsverhältnisse	9
2.4	Bisheriges Planungsrecht	10
3.	Übergeordnete Planungen	10
3.1	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	10
3.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	10
3.3	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	10
4.	Ziele und Zwecke der Planung	10
5.	Inhalt der Planung	11
5.1	Flächenbilanz	12
5.2	Planinhalt und Begründung einzelner Festsetzungen	12
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2.2	Bauweise, Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	13
5.2.3	Lärmimmissionen	14
5.2.4	Baugestalterische Festsetzungen	14
5.3	Erschließung	14
5.3.1	Äußere und innere Erschließung	14
5.3.2	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr	15
5.3.3	Oberirdische Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen	15
5.3.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	16
5.3.5	Ver- und Entsorgung	16
5.4	Grün, Natur und Landschaft	16
5.4.1	Grünflächen	16
5.4.2	Pflanz- und Erhaltungsbindung	17
5.4.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
6.	Umweltbericht	17
6.1	Einleitung	17
6.2	Kurzdarstellung Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	18
6.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und -planungen	18
6.3.1	Fachgesetze	18

6.3.2	Fachpläne	19
6.4	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	19
6.4.1	Schutzgut Boden	19
6.4.2	Schutzgut Wasser	21
6.4.3	Schutzgut Klima/Luft	22
6.4.4	Schutzgut Pflanzen/Biotoptypen	23
6.4.5	Schutzgut Tiere	25
6.4.6	Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild und Erholungsnutzung	25
6.4.7	Schutzgut Mensch	26
6.4.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	27
6.4.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	27
6.4.10	Schutzgebietsausweisungen	29
6.5	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	29
6.5.1	Schutzgut Boden	30
6.5.2	Schutzgut Wasser	31
6.5.3	Schutzgut Klima/Luft	31
6.5.4	Schutzgut Pflanzen/Biotoptypen	32
6.5.5	Schutzgut Tiere	33
6.5.6	Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild und Erholungsnutzung	34
6.5.7	Schutzgut Mensch	35
6.5.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	37
6.5.9	Schutzgebietsausweisungen	37
6.6	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	37
6.7	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	38
6.7.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	38
6.7.2	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	39
6.7.3	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)	45
6.7.4	Ausgleichsmaßnahmen	46
6.8	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	49
6.9	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	49
6.10	Alternative Planungsmöglichkeiten	49
6.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	49
7.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	50
7.1	Auswirkungen auf die Umwelt	50
7.2	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	50
7.3	Verkehrliche Auswirkungen	50
7.4	Folgebedarfe	50
7.5	Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen	51
8.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	51
9.	Finanzielle Auswirkungen	51

10.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	51
10.1	Verfahrensübersicht	51
10.2	Rechtsgrundlagen	52
10.3	Fachgutachten	53

Plananhang:

Anhang 1:

Städtebaulicher Entwurf, 1. Preis des Wettbewerbs (Dissing und Weitling mit TOPOS)

Anhang 2:

Städtebaulicher Entwurf für den ersten Bauabschnitt (Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfes als Grundlage für den Bebauungsplan)

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil St. Jürgen Stadtbezirk Hüntertor–Mühlentor-Gärtnergasse.

Es umfasst die folgenden Grundstücke östlich und westlich der Ratzeburger Allee in einem Abschnitt nördlich der Einmündungen der Straßen "Am Klosterhof" und "Amselweg":

Ratzeburger Allee 47 b bis 51 c (ungerade), Ratzeburger Allee 50 bis 70 (gerade) sowie die rückwärtigen Teile der Grundstücke Gärtnergasse 18 bis 48 (gerade) und Amselweg 1 bis 7 (ungerade).

Folgende Flurstücke aus Flur 13 der Gemarkung St. Jürgen befinden sich im Geltungsbereich:

Östlicher Teilbereich: 58/1, 58/3, 59/2, 95/20, 95/22, 96/1, 96/3, 96/5, 96/7, 96/10, , 97/11, 97/13, 97/15, 98/1, 1802, teilweise: 58/2, 58/4, 59/3, 95/21, 95/23, 96/2, 96/4, 96/6, 96/8, 96/9, 96/11, 8/2, 1092/59, 1093/59, 1098/58, 1247/96, 1248/95, 1249/95, 1803, 1808, 1809, 1810, 1811. Verkehrsflächen der Ratzeburger Allee. Westlicher Teilbereich: 202/61, 202/63, 202/65, 202/67

Begrenzt wird das ca. 3,3 ha große Plangebiet durch:

Osten: Ungefähr mittige Grundstückstiefen der Grundstücke an der Gärtnergasse.

Süden: Teilweise mittige Grundstückstiefen der Grundstücke am Amselweg und Verkehrsfläche Am Klosterhof.

Westen: Kleingartenanlage und hintere Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung an der Elswigstraße.

Norden: Ratzeburger Allee Nr. 47 und Nr. 48.

In Abbildung 1 erfolgt die zeichnerische Darstellung des Geltungsbereiches.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

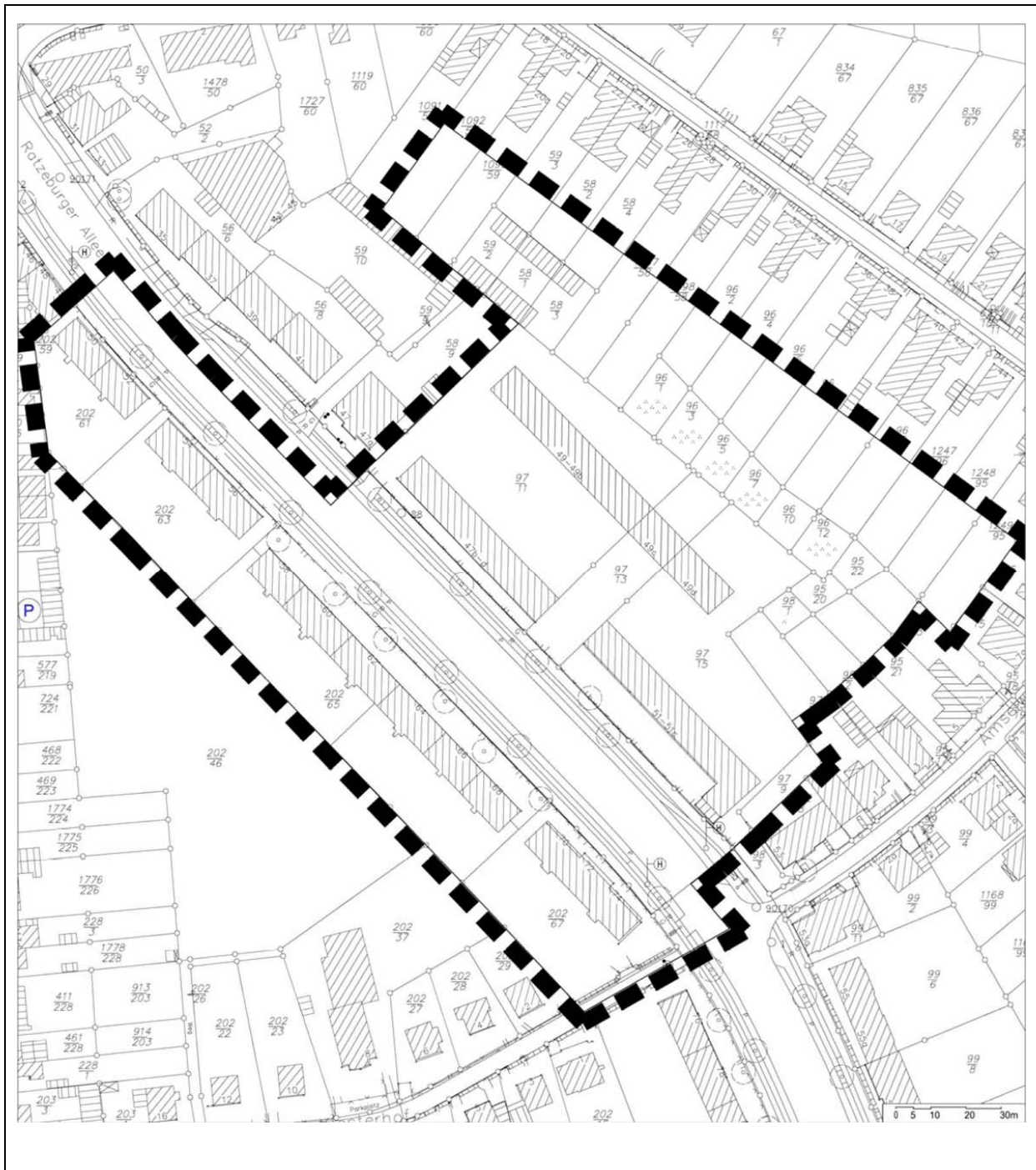
Anlass der Planung ist die Absicht des Lübecker Bauvereins eG, die langgestreckten Wohngebäude, die zu Beginn der 1950er Jahre beidseitig der Ratzeburger Allee entstanden sind, durch Neubauten zu ersetzen. Der derzeitige Gebäudebestand weist erhebliche Mängel verglichen mit den heutigen Baustandards auf. Zudem entsprechen die Wohnungsgrundrisse nicht mehr den Anforderungen an ein zeitgemäßes Wohnen.

Eine Modernisierung der Gebäude ist somit wirtschaftlich nicht vertretbar, da die geschätzten Aufwendungen über den Neubaukosten liegen würden. Daher hat sich der Lübecker Bauverein eG entschlossen, anstelle einer aufwendigen Sanierung und Modernisierung den alten Gebäudebestand beidseitig der Ratzeburger Allee durch neue Gebäude zu ersetzen.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation beidseits der stark befahrenen Einfallstraße im Süden des Stadtzentrums von Lübeck bestehen besondere Anforderungen an die städtebauliche und architektonische Qualität einer Bebauung in diesem Bereich. Daher wurde 2012 ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt und daran anknüpfend entschieden, den Entwurf des ersten Preisträgers DISSING + WEITLING architecture aus Kopenhagen mit TOPOS aus Berlin zu realisieren. Die Umsetzung des Entwurfs soll durch die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan vorbereitet werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die geplante Neubebauung nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig ist.

Abbildung 1: Geltungsbereich B-Plan 02.11.00



1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan 02.11.00 wird als qualifizierter B-Plan in einem normalen Bauleitplanverfahren mit den nach §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Beteiligungsverfahren aufgestellt. Gemäß § 2a BauGB ist im Aufstellungsverfahren neben der dem Entwurf des Bauleitplanes beizulegenden Begründung ein Umweltbericht zu erarbeiten, in dem gemäß § 2a Nr. 2 BauGB nach Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 (4) ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Nach § 2a Satz 3 BauGB stellt dieser einen gesonderten Teil der Begründung dar.

1.4 Städtebauliche Varianten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücksfläche des Lübecker Bauvereins eG sowie Teilbereiche der rückwärtigen Gärten von Privatgrundstücken der Gärtnergasse und des Amselweges. Die Verwaltung der Hansestadt Lübeck entschied im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu prüfen, ob die rückwärtigen Gärten nach Auslaufen der Erbbaupachtverträge hinsichtlich einer weiteren Innenentwicklung bebaut werden können. Aufgrund der großen Grundstücke besteht grundsätzlich die Möglichkeit, die Grundstücke zu teilen und in die städtebauliche Planung für eine Einfamilienhaus-Bebauung einzubeziehen.

Die möglichen Flächenentwicklungen wurden in zwei städtebaulichen Varianten im Vorentwurf zum Bebauungsplan dargestellt und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen im August 2013 der Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgestellt.

In Variante 1 wurde der im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens prämierte Bebauungsvorschlag dargestellt. Auf den Flächen des Lübecker Bauvereins eG östlich der Ratzeburger Allee war eine quartiersbegrenzende Bebauung in Form von Hausgruppen mit Südwestorientierung vorgesehen, umgeben von den bestehenden privaten Grünflächen.

In Variante 2 wurde ebenfalls der im Rahmen des Wettbewerbs prämierte Bebauungsvorschlag übernommen, allerdings mit einem alternativen Bebauungsvorschlag der dritten Baureihe, die hier in Form von Hausgruppen mit südostorientierter Baukörperausrichtung vorgesehen war. Damit hätte im Sinne der Innenentwicklung ein zusätzliches Angebot an städtischen Wohnbaugrundstücken durch Einbeziehung des angrenzenden Gartenlandes generiert werden können.

Nach Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurde die Variante 1 als Entwurfsgrundlage für das weitere Bauleitplanverfahren bestimmt.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Der Straßenraum der Ratzeburger Allee wird im Bereich südlich des St.-Jürgen-Rings durch eine straßenbegleitende Zeilenbebauung mit Ziegelfassaden und roten Satteldächern aus den 50er Jahren geprägt. Diese Ausprägung setzt sich auch im Anschluss an die Wohnungsbaubestände auf den Baugrundstücken des Lübecker Bauvereins in Richtung Süden fort und bestimmt heute maßgeblich das städtebaulich einheitliche Erscheinungsbild im südlichen Abschnitt der Ratzeburger Allee. Auf dem zu überplanenden Gelände befinden sich langgestreckte Wohngebäude beidseitig der Ratzeburger Allee, die von angrenzenden Freiflächen und Erschließungsflächen umgeben sind. Die sieben Wohnzeilen umfassen insgesamt 233 Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten und ein Servicebüro.

Veränderungsabsichten

Der Lübecker Bauverein eG hat die Bewohner der Bestandsgebäude Ratzeburger Allee über die geplanten Abriss- und Neubaumaßnahmen informiert und mit den betroffenen Mietern Übergangsmaßnahmen abgestimmt. Es ist vorgesehen ab Juli 2014 im 1. Bauabschnitt

westlich der Ratzeburger Allee mit dem Abriss der Bestandsgebäude und daran anschließend mit der Neubebauung zu beginnen. Die Umsetzung der gesamten Baumaßnahmen soll in drei Bauabschnitten (1-3) westlich der Ratzeburger Allee und in drei Bauabschnitten (4-6) östlich der Ratzeburger Allee erfolgen.

Verkehrliche Erschließung

Die Baugrundstücke des Lübecker Bauvereins sind verkehrlich über die Ratzeburger Allee erschlossen. Die Bestandsgebäude der hinteren Baugrundstücke östlich der Ratzeburger Allee werden über eine Grundstückszufahrt und eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit parallel zur Ratzeburger Allee erschlossen. In Verlängerung der Grundstückszufahrt endet die Fahrstraße an einem Garagenhof.

Die Ratzeburger Allee ist Teil des Hauptverkehrsstraßennetzes der Hansestadt Lübeck. Als radial auf die Altstadt ausgerichtete Straße ist sie für die Anbindung aus Richtung Süden eine Straße mit erheblicher Erschließungs- und Anbindungsfunktion. Mit dem Bau der B207n wurde zwar eine Entlastungsstraße für die Ratzeburger Allee realisiert, aktuelle Verkehrszählungen dokumentieren aber weiterhin die übergeordnete verkehrliche Funktion und große Bedeutung dieser Straße.

In Höhe des Plangebietes hat die Ratzeburger Allee eine Gesamtbreite von ca. 31 m. Der symmetrische Querschnitt gliedert sich in: zweimal Gehweg mit je ca. 3 m Breite, zweimal Radweg mit ca. 1,60 m Breite, zweimal Parkstreifen mit ca. 2,20 m Breite sowie zwei Baumstreifen mit ca. 1,50 m Breite und eine 14 m breite Fahrbahn, die sich in vier Fahrstreifen aufteilt.

Die Kfz-Verkehrsbelastung auf der Ratzeburger Allee beträgt nach Zählungen der Hansestadt Lübeck vom April 2013 etwa 22.000 Kfz/24h; davon sind etwa 1.000 Kfz dem Schwerverkehr (auch Linienbusverkehr) zuzurechnen.

ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist im unmittelbaren Umfeld über die Haltestellen „Amselweg“ und „Fahlenkampsweg“ des städtischen Linienbusverkehrs an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des 2. Regionalen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck (2004-2009).

2.2 Natur und Umwelt

(siehe auch Ausführungen im Umweltbericht)

Topographie

Das Plangebiet ist bei Geländehöhen zwischen 11 m und 13 m ü.NHN weitestgehend eben. Das Plangebiet liegt nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten der Trave, so dass Belange des Hochwasserschutzes bei der Bauleitplanung nicht zu berücksichtigen sind.

Landschaftsbild und Erholung

Das Stadtbild der Plangebietsumgebung wird bestimmt durch die bestehenden zeilenförmigen Wohnbebauungen beidseits der Ratzeburger Allee. Die Wohnbauten sind eingebettet in Freiflächen mit geringer Differenzierung (Abstandsgrün) sowie Erschließungsflächen.

Prägende Elemente für das Stadt- und Landschaftsbild sind die westlich und östlich an die Bebauung angrenzenden Gartenflächen. Insbesondere die Kleingärten südwestlich des Plangebietes weisen eine hohe Vielfalt an Vegetation und Nutzungsstrukturen auf. Entlang der Ratzeburger Allee befindet sich zudem ein prägender Baumbestand.

Die Freiflächen des Geschosswohnungsbaus weisen nur ein begrenztes Nutzungsangebot für die wohnungsnah Freiraumversorgung auf. Mit der Wakenitz-Niederung befindet sich ein großes Naherholungsgebiet im näheren Umfeld des Plangebietes.

Natur- und Artenschutz

Im Plangebiet befinden sich keine für den Natur- und Artenschutz relevanten Flächen, für den Artenschutz von Bedeutung ist in erster Linie der vorhandene Vegetationsbestand. Angrenzend auf der südwestlichen Seite liegt eine Kleingartenanlage mit einer hohen Vielfalt an unterschiedlichen Vegetationsbeständen. Diese Fläche wird durch die geplante Bebauung nicht direkt beeinträchtigt.

Im erweiterten Umfeld liegt das Naturschutzschutzgebiet "Wakenitz". Es gibt keine direkte Verflechtung mit dem Plangebiet, da ein breiter Streifen an besiedelter Fläche dazwischen liegt.

Boden, Wasser, Altlasten

Das Gebiet umfasst eine innerhalb des besiedelten Bereichs liegende Fläche mit bestehender Wohnbebauung. Große Teile des Geltungsbereichs sind bereits durch Wohngebäude, Garagen, und Erschließungsflächen versiegelt und sind somit vorbelastet. Im Gebiet sowie unmittelbar angrenzend befinden sich keine offenen Wasserflächen.

Altlastenflächen, auf denen ausweislich durchgeführter Untersuchungen schädliche Bodenverunreinigungen vorkommen bzw. von denen sonstige Gefahren ausgehen, sind für den B-Planumgriff nicht bekannt. Allerdings gibt es für einige Grundstücksadressen im Umgriff des B-Plans im hiesigen Boden- und Altlastenkataster Hinweise auf potenziell altlastenverdächtige gewerbliche Altnutzungen zu den Adressen Ratzeburger Allee 49d, 51c und 74 (allesamt mit Angaben zu ehem. Malerbetrieben).

Darüber hinaus gibt es zur Adresse Gärtnergasse 28 einen Prüffall-Eintrag (Metallbau bis 1998), wobei dort nur der rückwärtige langgestreckte Gartenteil im Umgriff des B-Plans liegt.

Kleinere Gartenanteile zu Amselweg 1 (Bau- und Straßenbaubetrieb bis 1972) und zu Amselweg 7 (Schlosserei bis 1963) als Prüffälle des Boden- und Altlastenkatasters liegen noch knapp innerhalb des B-Planumgriffs.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Der größte Teil der Grundstücke befindet sich im Eigentum des Lübecker Bauvereins eG. Die öffentlichen Verkehrsflächen der Ratzeburger Allee und der Straße „Am Klosterhof“ sowie die Erbbaugrundstücke an der Gärtnergasse und am Amselweg befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck. Auch die außerhalb des Plangebietes gelegenen Kompensationsflächen befinden sich im Besitz des Lübecker Bauvereins eG.

2.4 Bisheriges Planungsrecht

Unbeplanter Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB

Planungsrechtlich befinden sich die Grundstücke des Geltungsbereiches im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Nach dieser Vorschrift ist eine straßenbegleitende Bebauung beidseits der Ratzeburger Allee planungsrechtlich zulässig. Das gilt nicht für eine Bebauung in zweiter und dritter Baureihe.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die mit dieser Bebauungsplanung beabsichtigte Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten, Verkehrsflächen und Grünflächen ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit entsprochen.

3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Im ISEK 2010 werden die Gestaltung der Stadteingangsstraße (Ratzeburger Allee) und die Verbesserung des ÖPNV-Angebotes thematisiert, ohne daraus konkrete auf das Plangebiet bezogene Projekte abzuleiten.

3.3 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Im Plan „Entwicklung“ des Landschaftsplanes der Hansestadt Lübeck ist das Plangebiet als Siedlungsbereich dargestellt. Folgende allgemeine Forderungen werden im Landschaftsplan für das Plangebiet formuliert:

Entwicklung/Wiederherstellung der Allee an der Ratzeburger Allee (Pflanzung von zusätzlich 6 Straßenbäumen pro Kilometer) und stärkere Einbeziehung privater Freiflächen (Hausgärten, Abstandsgrünflächen, Höfe etc.) in die Erholungsnutzung.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 02.11.00 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohngebäuden in Überplanung des bestehenden Siedlungsbestandes beidseitig eines Teilabschnitts der Ratzeburger Allee gesichert werden.

Im Plangebiet sollen zukünftig Gebäude mit einem differenzierten Angebot aus verdichtetem, mehrgeschossigem Wohnungsbau sowie aus Stadt- bzw. Reihenhäusern entstehen. Die Umsetzung soll in insgesamt 6 Bauabschnitten erfolgen, um ein stufenweises Umsetzen der Bewohner aus den bestehenden in die neuen Wohngebäude zu ermöglichen.

Die Bebauungsstruktur staffelt sich von der verdichteten Mehrfamilienhausbauweise mit drei bis vier Geschossen beidseitig der Ratzeburger Allee über die in zweiter Reihe angeordneten Gebäudetypen mit zwei bis drei Geschossen bis hin zu den östlich der Ratzeburger Allee geplanten zwei- bis dreigeschossigen sogenannten „Triplexhäusern“ (Dreiflügelhäusern) und als dritter Typologie zu zweigeschossigen Reihenhausergruppen.

Die urbane Dichte und weitgehende Geschlossenheit des Straßenraumes Ratzeburger Allee löst sich in den hinteren Grundstücksbereichen zugunsten einer kleinteiligeren Bauweise mit individuellen Wohnformen auf.

5. Inhalt der Planung

Leitgedanke

Ausgangspunkt des Konzepts ist der Kontrast zwischen der straßenseitigen Bebauung längs der Ratzeburger Allee sowie deren rückwärtiger Bereiche. Die Struktur ist durch eine klare lineare bis zu 4-geschossige Straßenbebauung einerseits und durch eine kleinteilige zumeist 2-geschossige Reihen- und Einzelhausbebauung im rückwärtigen Bereich andererseits gekennzeichnet. Die Fassung des Straßenraums wird beibehalten und durch platzartige Erweiterungen und Öffnungen gegliedert. Die Baukörper entlang der Straße bieten einen baulichen Lärmschutz gegen die stark befahrene Straße und vermitteln mit abnehmender Baudichte und dem höheren Grünanteil zu den angrenzenden Einfamilienhaus-Bereichen.

Städtebau

Der Straßenraum der Ratzeburger Allee wird durch straßenbegleitende Baukörper unterschiedlicher Länge sowohl im Osten als auch im Westen räumlich gefasst. Die Bebauung variiert zwischen drei und vier Geschossen und wird durch drei Baukörper im Osten und drei Baukörper im Westen, die rechtwinklig zur Straßenrandbebauung stehen, aufgelockert. Die Öffnungen zum östlichen und westlichen Quartier innerhalb der Bebauungsstruktur berücksichtigen die geplanten Bauabschnitte und gliedern die Neubebauung. Sie vermitteln zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den Quartiersinnenbereichen und bieten vielfältige Ein- und Ausblicke. Die Zonierung und Identitätsstiftung wird verstärkt durch einen ca. 1 m erhöhten Geländesprung zwischen Straßenraum und Wohnumfeld, der durch die darunterliegende Tiefgarage bedingt ist.

Gestaltungskonzept

Ziel ist ein Angebot an unterschiedlich nutzbaren Räumen/Flächen zu schaffen. Der Straßenraum der Ratzeburger Allee wird durch einen Wechsel von geschlossener und offener Bauweise gegliedert. Auf der Ostseite erhält die Wohnbebauung einen erhöhten Vorbereich. Gefasst durch eine 1 m hohe Mauer und eine niedrige Hecke kann hier ein besonnener Aufenthaltbereich für die EG-Wohnungen entstehen. Auf der Westseite soll ein Pflanzstreifen die Gliederung zwischen dem Gehweg und der Wohnbebauung bilden.

Vom öffentlichen Straßenraum führen beidseitig der Ratzeburger Allee Treppen in den um ca. 1 m erhöht liegenden halböffentlichen Freiraum der Wohnbebauung. Dieser Freiraum ist für alle Bewohner nutzbar. Ein durchgehender Weg bindet die Freiräume zusammen. Ein barrierefreier Weg wird von der rückseitigen Zuwegung (Rettungsweg) ermöglicht. Auf der Südwestseite bildet das Kleingartengelände das Umfeld der Wohnbebauung. Auf der Nordostseite bilden die Reihenhäuser mit ihren Gärten und dem Spielbereich den stadträumlichen weichen Übergang. Der Anteil an versiegelter Fläche soll auf den Flächen, die nicht durch die Tiefgarage unterbaut sind, auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden.

Vorgesehen sind Flachdächer, die bis auf die viergeschossigen Gebäude extensiv begrünt oder als Einzel- oder Gemeinschaftsdachterrassen ausgebildet werden sollen. Die unterkellerten Bereiche längs der straßenbegleitenden Zeilenbebauung nehmen u.a. Garagenparkplätze auf.

Das gesamte Untergeschoss ist lediglich ca. 1,8 m tief ins Erdreich eingebunden, so dass oberhalb der vorhandenen Geländeoberfläche ein Sockel von ca. 1 m Höhe gebildet wird. Die über den Tiefgaragenarealen befindlichen erhöhten Innenhofbereiche werden durch Erschließungswege, Pflanzbereiche und Terrassen genutzt und gestaltet.

5.1 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 18.953 qm
davon in den Teilen WA1 / WA 2 / WA 3	8.514 qm / 7.826 qm / 2.613 qm
Private Grünflächen (Hausgärten)	ca. 6.365 qm
Verkehrsberuhigte Straße	ca. 1.317 qm
<u>Sonst. öfftl. Straßen (Ratzeburger Allee etc.)</u>	<u>ca. 6.300 qm</u>
Geltungsbereich Bebauungsplan	ca. 32.935 qm

Das Konzept beinhaltet eine Erhöhung der Bruttogeschossfläche von ca. 16.000 qm im jetzigen Gebäudebestand um 25 % auf ca. 20.000 qm im Wohnungsneubau. Für die Baugrundstücke des Lübecker Bauvereins wird hierdurch eine durchschnittliche GFZ von 1,0 erzeugt.

5.2 Planinhalt und Begründung einzelner Festsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Zur Sicherung der Entwicklung einer Wohnbebauung in Überplanung des bestehenden Siedlungsbestandes erfolgt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets auf den Flächen östlich und westlich der Ratzeburger Allee. Das städtebauliche Konzept sieht eine differenzierte Bebauungsstruktur orientiert an der Lage im Gebiet vor.

Das Gebiet soll in erster Linie dem Wohnen dienen. Allgemein zulässig sind hier daher nach § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke.

Die in einem allgemeinen Wohngebiet § 4 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sollen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Die in einem allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbegebiete, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese Nutzungen den Zielen des Bebauungsplanes und dem zu entwickelnden Gebietscharakter widersprechen. Eine Ansiedlung derartiger Nutzungen ist aus städtebaulichen Gründen im Plangebiet nicht realisierbar ohne dass funktionale und gestalterische Beeinträchtigungen zu befürchten sind. Diese Nutzungen stehen aufgrund ihrer flächenmäßigen Ausdehnung, des zusätzlichen Zielverkehrs und der von den möglichen Nutzungen ausgehenden Emissionen mit der angestrebten Entwicklung eines hochwertigen Wohngebietes im Widerspruch.

Zur Unterstützung des Zieles, das Gebiet in erster Linie dem Wohnen vorzubehalten, wird ergänzend festgesetzt, dass oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnnutzungen zulässig sind.

5.2.2 Bauweise, Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bebauungsstruktur staffelt sich von der verdichteten Mehrfamilienbauweise mit 3 bis 4 Geschossen entlang der Ratzeburger Allee über die in zweiter Reihe angeordneten Gebäudetypen mit 2 bis 3 Geschossen bis hin zu den im östlichen Gebiet geplanten dreigeschossigen „Triplexhäusern“ und als dritter Bautyp zu zweigeschossigen Reihenhaushgruppen im östlichen Baufeld.

Die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes entsprechend des prämierten Wettbewerbsergebnisses soll durch eine enge Baukörperausweisung sichergestellt werden. Für das Wohngebiet WA3 wird für die Reihenhaushzeilen eine maximale Baukörperlänge von 25 m festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Das Maß der Nutzung wird weiterhin bestimmt durch die Anzahl der maximal zulässigen Geschosse mit Aufenthaltsräumen.

Die festgesetzte GRZ kann in den Wohngebieten WA1 und WA2 bis zu einer GRZ von 0,8 durch unterirdische Stellplätze (inkl. Ihrer Zufahrten) überschritten werden. Die Geländeoberfläche der Tiefgarage ist zu mindestens 40% dauerhaft zu begrünen.

Die Planung auf den Flächen des Lübecker Bauvereins beinhaltet damit eine durchschnittliche GFZ von 1,0.

Die Höhenentwicklung der Hauptgebäude wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Vollgeschosszahl begrenzt. Ergänzend wird in 2.2 der textlichen Festsetzungen bestimmt, dass oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses ist kein weiteres Geschoss mit Aufenthaltsräumen zulässig ist. Mit dieser Festsetzung soll die Umsetzung des Wettbewerbssiegerentwurfs gewährleistet werden, der eine ruhige kubische Architektur mit Flachdach und ohne Staffel- oder Dachgeschosse vorsieht.

Auf die Festsetzung von Gebäudehöhen wird verzichtet.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA1, WA2) ist entsprechend dem städtebaulichen Konzept im Bereich zur Ratzeburger Allee eine höhere bauliche Dichte, im Übergang zum Innenbereich eine mittlere Dichte und im Innenbereich eine geringere bauliche Dichte vorgesehen. Um den Anforderungen der Abstandsregelungen gerecht zu werden und den Schutz gegenüber des Verkehrslärmes der Ratzeburger Allee zu verbessern, wurde der Wettbewerbssentwurf geringfügig überarbeitet und die Anzahl der Gebäudeunterbrechungen von 9 auf 6 Baulücken reduziert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet (WA3) werden durch Baufenster festgesetzt, die entsprechend dem städtebaulichen Konzept einen Gestaltungsspielraum zur Gebäudedisposition bieten. Zur Umsetzung der nach Wettbewerbsergebnis für diesen Bereich vorgesehenen Unterbrechungen der Baukörper und Öffnung zum angrenzenden Gartenland werden auch Festsetzungen zur Bauweise getroffen.

Für Vordächer werden Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen festgesetzt, für die übrigen Fassaden wird bis auf wenige Abweichungen (s. textliche Festsetzungen 3.3) ein ruhiger kubischer Gebäudecharakter erreicht werden. Im Bereich der Abweichungen werden Wohnangebote angestrebt, die aufgrund spezifischer Förderrahmenbedingungen geänderte Grundriss- und Erschließungslösungen erfordern.

Im Bebauungsplan werden im Allgemeinen Wohngebiet WA1 bei einzelnen Seiten von insgesamt drei Baufeldern aus städtebaulichen Gründen vom Bauordnungsrecht abweichende

Maße der Abstandsflächentiefe festgesetzt. Das städtebauliche Konzept sieht eine kleinteilige Abfolge von Innenhöfen und Freiflächen südlich der Ratzeburger Allee vor. Deshalb wird aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, dass an die Baugrenzen zwischen den Punkten ab, cd, ef, gh, ij, kl, mn, op, qr und st bis zur höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse herangebaut werden darf, auch wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsflächentiefe von 0,4 unterschritten wird. Die bauordnungsrelevanten Aspekte wie die Sicherung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung werden berücksichtigt, da in den betreffenden Bereichen aufgrund ihrer Südwestorientierung und der Höhenstaffelung von II-geschossigen zu III/IV-geschossigen Baukörpern alle Aufenthaltsräume der betroffenen Gebäudefronten ausreichend belichtet und belüftet werden.

5.2.3 Lärmimmissionen

Durch geeignete Festsetzungen zum passiven Lärmschutz werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Die im Plan festgesetzten erhöhten Anforderungen an den baulichen Lärmschutz stellen einen verträglichen Schallpegel innerhalb der geplanten Gebäude sicher.

5.2.4 Baugestalterische Festsetzungen

In Anlehnung an die traditionelle Farbgebung der Gebäudefassaden in der Hansestadt Lübeck und der im unmittelbaren Plangebietsumfeld vorhandenen Gebäudefassaden wird festgesetzt, dass als Fassadenmaterial der Hauptgebäude nur roter bis rotbrauner Fassadenstein mit hellen Fugen zulässig ist. Zur Vermeidung störender Lichtreflexionen werden zudem reflektierende bzw. spiegelnde Materialien ausgeschlossen.

Um eine harmonische Dachlandschaft zu erzielen und um eine übermäßige Höhenentwicklung der Gebäude zu vermeiden, werden nur Flachdächer zugelassen, die mit Ausnahme der viergeschossigen Gebäude zu begrünen sind, soweit sie nicht für Dachterrassen genutzt werden.

Müllsammelplätze und überdachte Fahrradabstellanlagen sind einzugrünen, um ihre bauliche Wirkung zu mildern und diese Nutzungen in das Grünkonzept einzubeziehen.

5.3 Erschließung

5.3.1 Äußere und innere Erschließung

Die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes WA1 erfolgt direkt von der Ratzeburger Allee aus. Die Erschließung der allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA3 erfolgt sowohl von der Ratzeburger Allee über eine zentrale Tiefgaragenzufahrt als auch über eine öffentliche, verkehrsberuhigte Planstraße, die ausgehend von der bereits vorhandenen Grundstückszufahrt im Bereich des Bankgebäudes, die Anbindung der im hinteren Teil des Grundstücks geplanten Bebauung sicherstellt.

Im Bereich der Tiefgaragenzufahrten sollen die Geh- und Radwegefurten der Ratzeburger Allee farblich und/oder durch Belagwechsel gekennzeichnet werden und die Haltesichtfenster (Sichtdreiecke) durch z.B. Pflanzflächen wirksam vor Beparken geschützt werden..

Die Leistungsfähigkeiten der Ratzeburger Allee einschließlich der dem Plangebiet zugeordneten Knoten sind ausreichend, da kein nennenswerter Neuverkehr entsteht und gleichzeitig die Kfz-Belegung mit Fertigstellung der B207n weiter abnehmen wird.

Die Erschließung der allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA3 erfolgt über eine Erschließungsstraße im Zweirichtungsverkehr und ist als Verkehrsberuhigter Bereich (StVO Z325) auszuweisen. Im Rahmen des konkreten Straßenausbaus ist durch die bauliche Gestaltung der Aufenthaltscharakter des Straßenraumes zu betonen und damit die angestrebte Schrittgeschwindigkeit für Kraftfahrzeuge zu gewährleisten. Maßnahmen zum verkehrsberuhigten Ausbau sind z.B. Pflanzinseln in unterschiedlicher Breite mit Bodendeckern. Die notwendige Vorsorge für den ruhenden Verkehr wird u.a. durch ein Stellplatzangebot am Ende der Stichstraße getroffen.

Die Erschließungsstraße endet in einem Wendehammer, der an die Anforderungen von Wendemanövern von 3-achsigen Fahrzeugen ausgerichtet ist. Der Querschnitt der Erschließungsstraße ist im hinteren Bereich mit einer Breite von 5,5 m für den eingeschränkten Begegnungsfall LKW-Pkw ausgelegt. Im zur Ratzeburger Allee zuführenden Bereich ist eine Aufweitung der Erschließungsstraße auf 7,50 geplant, damit sich begegnende Ab- und Einbiegevorgänge ohne Einschränkungen abgewickelt werden können und dabei für die Fußgänger ein ausreichender Wegebereich verbleibt.

Zwischen der vorderen Gebäudezeile im Allgemeinen Wohngebiet WA2 und der hinteren Bebauung mit Triplexhäusern wird zusätzlich eine befestigte Umfahrt als Rettungsweg angelegt, die von der Erschließungsstraße mit versenkbaren oder umklappbaren Pollern o.ä. abgetrennt ist. Diese Umfahrt kann auch von Rettungsfahrzeugen und in Ausnahmefällen von Lieferverkehren genutzt werden. Die Umfahrt wird auch als zusätzliche Erschließung für den Fußgänger- und Radverkehr eingerichtet mit einer zusätzlichen Anbindung an die Ratzeburger Allee.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA1 ist lediglich eine Umfahrt mit 3,50 m Breite als Rettungsweg vorgesehen. Die Anbindung erfolgt hier direkt an die Ratzeburger Allee.

Die Notbefahrbarkeit der hinteren Grundstücksflächen durch die Feuerwehr und von Rettungsfahrzeugen ist in WA1 und WA2 durch ein Fahrrecht gesichert.

5.3.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr entspricht den Standards des aktuellen regionalen Nahverkehrsplanes (RNVP) der Hansestadt Lübeck. Das Plangebiet ist im öffentlichen Nahverkehr mit zwei Buslinien des Stadtverkehrs Lübeck angebunden. Die Haltestellen „Fahlenkampsweg“ und „Amselweg“ liegen jeweils in direkter Nachbarschaft der Lichtsignalanlagen über die Ratzeburger Allee.

5.3.3 Oberirdische Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Der ruhende Verkehr wird in Tiefgaragen auf beiden Straßenseiten der Ratzeburger Allee untergebracht. Hierbei werden für den Südteil eine separate Zu- bzw. Ausfahrt und für den Nordteil eine zentrale Zu- bzw. Ausfahrt vorgesehen. Für die Tiefgaragen ist eine natürliche Be- und Entlüftung vorgesehen. Hierzu wird die Oberkante der Tiefgarage um ca. 1 m über dem Gelände angeordnet. Der Geländesprung wird in der Freiraumgestaltung aufgegriffen und stärkt die Gliederung der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräume.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 werden Stellplätze in Tiefgaragen und – zu einem geringen Teil oberirdisch auf den Grundstücksflächen – eingerichtet. Für das WA3 erfolgt die Anordnung der Stellplätze im Wesentlichen in den vorderen Bereichen der Baugrundstücke. Darüber hinaus bestehen Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum. Im

nördlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA1 sind 5 oberirdische Stellplätze und südöstlichen Bereich im Allgemeinen Wohngebiet WA3 ebenfalls 5 oberirdische Stellplätze am Ende der Stichstraße innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche eingerichtet. Die Parkplätze für Besucher werden zudem über die Längsparkstände entlang der Ratzeburger Allee abgedeckt (diese werden derzeit auch von den Bewohner/-innen des Quartiers genutzt).

5.3.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In den allgemeinen Wohngebieten werden mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Neben der Sicherung einer fußläufigen Durchquerungsmöglichkeit des Wohnquartiers für Fußgänger sollen damit Geh- und Fahrrechte zugunsten von Anliegern, Fahrrechte der Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen und Leitungsrechte für Versorgungsträger gesichert werden.

5.3.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gesichert. Nebenanlagen zur Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser sowie zur Abwasserentsorgung können gemäß § 14 (2) BauNVO in den Baugebieten ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine konventionelle gasbetriebene Thermenanlage. Unterstützend zu dieser Anlage wird es eine Wärmeenergienutzung aus dem Schmutzwasser-Netz der Entsorgungsbetriebe Lübeck geben. Hierzu wird über eine Wärmetauscheranlage im Schmutzwassersammler mittels einer Wärmepumpe dem Schmutzwasser ein gewisser Teil Wärmeenergie entzogen, um diese dem Pufferspeicher der Neubaumaßnahme zuzuführen.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 wird auf Grund baulicher Gegebenheiten auf eine Regenwasserversickerung durch Rigolen verzichtet. Das anfallende Regen- und Schmutzwasser wird getrennt in die Ratzeburger Allee eingeleitet. Jeder Bauabschnitt erhält separate Anschlüsse an das Entwässerungsnetz der Lübecker Entsorgungsbetriebe. In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 wird im Rahmen der weiteren Vertiefung der Planung die Möglichkeit einer Niederschlagsversickerung geprüft. Sollte keine Niederschlagsversickerung möglich sein erfolgt neben dem Schmutzwasser auch eine Entsorgung des Regenwassers über das Leitungsnetz der Entsorgungsbetriebe Lübeck.

5.4 Grün, Natur und Landschaft

5.4.1 Grünflächen

Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen rückwärtigen Grundstücksflächen der Baugrundstücke Gärtnergasse 18 bis 48 (gerade) und Amselweg 1 bis 7 (ungerade) setzt der Bebauungsplan als private Hausgärten fest. Eine bauliche Nachverdichtung, die der Bebauungsplan hier hätte vorbereiten und ordnen können, wird unter Berücksichtigung der im Bauleitplanverfahren vorgebrachten Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer und –nutzer ausgeschlossen.

Die vom Lübecker Bauverein für die Anlage eines Kinderspielplatzes zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehene Fläche am Ende der Wendeanlage (im nördlichen Teilbereich) setzt der Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz fest.

5.4.2 Pflanz- und Erhaltungsbindung

Als Pflanzbindungen werden Hecken- und extensive Strauchpflanzungen auf den festgesetzten Flächen in der Planzeichnung vorgesehen. Zum Erhalt werden die hochwertigen Allee-bäume in der Ratzeburger Allee festgesetzt.

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

Die im Rahmen der Umweltprüfung als Maßnahmen zur Eingriffsminderung sowie zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelten Maßnahmen werden im Bebauungsplan als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Da der erforderliche Ausgleich nicht vollständig durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes geleistet werden kann, werden dem allgemeinen Wohngebiet darüber hinaus gemäß § 9 Abs. 1a BauGB Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet, die auf Flächen außerhalb des Plangebietes durchzuführen sind. Zur Herleitung der festgesetzten Maßnahmen wird auf die diesbezüglichen Ausführungen im nachfolgenden Umweltbericht verwiesen.

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

Die Stadtverwaltung der Hansestadt Lübeck hat am 17.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes 02.11.00 Ratzeburger Allee / Gärtnergasse beschlossen.

Gemäß § 2a BauGB ist im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplanes neben der Begründung ein Umweltbericht beizufügen, in dem gemäß § 2a Nr. 2 BauGB nach Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 (4) ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Nach § 2a Satz 3 BauGB stellt dieser einen gesonderten Teil der Begründung dar.

Mit dem Europarechtsanpassungsgesetz (EAG Bau) ist die Umweltprüfung als umfassendes Prüfverfahren für grundsätzlich alle Bauleitverfahren eingeführt worden. Die Umweltprüfung wird in das Verfahren der Bauleitplanung integriert. Es gibt keine zusätzlichen Verfahren. Für die Bestimmung der Prüfungsdichte wird in § 2 (4) Satz 3 BauGB erklärt, dass sich die Umweltprüfung auf das bezieht, was nach dem gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Grundlage des Umweltberichtes sind die vorliegenden Untersuchungen zu den einzelnen Schutzgütern gemäß UVPG sowie zu den übrigen Anforderungen des Naturschutz- und des Gemeinschaftsrechtes. Wesentliche Basis hierfür ist der Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck vom 04.03.2008, die erarbeiteten Fachgutachten (Verkehr, Schallschutz, Baugrund) sowie eigene Erhebungen im Rahmen der Eingriffsregelung. Darüber hinaus wurden für das Untersuchungsgebiet Kartierungen zur Erfassung der floristischen und faunistischen Ausstattung durchgeführt, um mögliche artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen zu ermitteln (Biotoptypenkartierung, faunistische Potenzialanalyse mit artenschutzrechtlicher Prüfung).

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a (3) BauGB i.V.m. § 18 (1) BNatSchG ist in ihrer Relevanz auf die Planaufstellung zu berücksichtigen und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen zu sichern.

6.2 Kurzdarstellung Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht des Lübecker Bauvereins, die langgestreckten Wohngebäude, die zu Beginn der 1950er Jahre beidseitig der Ratzeburger Allee entstanden sind, durch Neubauten zu ersetzen. Eine Modernisierung ist wirtschaftlich nicht vertretbar, da die geschätzten Aufwendungen deutlich über den Neubaukosten liegen würden. Daher hat sich der Lübecker Bauverein entschlossen, anstelle einer aufwendigen Sanierung und Modernisierung den alten Gebäudebestand beidseitig der Ratzeburger Allee durch neue Gebäude zu ersetzen.

Entsprechend der besonderen städtebaulichen Situation des Geltungsbereiches beiderseits der radial auf die Altstadt ausgerichteten Einfallstraße von Südosten bestehen besondere Anforderungen an die städtebauliche und architektonische Qualität. 2012 wurde daher ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt, aus dem das Architekturbüro DISSING + WEITLING aus Kopenhagen in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro TOPOS aus Berlin als erster Preisträger hervorging. Die Umsetzung des Entwurfs soll durch die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan vorbereitet werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die geplante Neubebauung nach § 34 BauGB nicht in Gänze genehmigungsfähig ist. Eine straßenbegleitende Bebauung beiderseits der Ratzeburger Allee ist zulässig, nicht hingegen eine Bebauung in zweiter Reihe sowie auf den rückwärtigen Flächen der Grundstücke an der Gärtnergasse und am Amselweg.

6.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und -planungen

6.3.1 Fachgesetze

Der Umweltbericht erfordert die Darstellung der für die Berücksichtigung der Umweltziele relevanten Fachgesetze. Innerhalb der Fachgesetze sind die für die Schutzgüter gemäß UVPG geltenden Normen und Ziele festgelegt, die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind.

Schutzgut	Ziele des Umweltschutzes in folgenden Gesetzen
Boden	- Baugesetzbuch (BauGB) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Wasser	- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Landeswassergesetz (LWG) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Klima/Luft	- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) - TA Luft
Pflanzen/Biototypen/Tiere	- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) - ggf. Landeswaldgesetz (LWaldG)
Landschaftsbild/Ortsbild und Erholungsnutzung	- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) - Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Mensch und Gesundheit	- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) - TA Lärm/TA Luft - DIN 18005
Kultur- und sonstige Sachgüter	- Denkmalschutzgesetz (DSchG) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Tab. 1: Übersicht schutzgutbezogene Umweltziele in den Fachgesetzen

6.3.2 Fachpläne

In den übergeordneten Fachplänen sind die wesentlichen Ziele des Umweltschutzes für die Hansestadt Lübeck festgelegt. Diese ergeben sich in erster Linie aus den formulierten Ziel-aussagen des Landschaftsprogramms Schleswig-Holstein (Mai 1999), des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum II (Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck, November 2003) und des Landschaftsplans für die Hansestadt Lübeck (März 2008).

Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein

Das Plangebiet sowie das unmittelbare Umfeld sind von keinen Darstellungen im Landschaftsprogramm betroffen.

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II

Im Landschaftsrahmenplan werden große Teile des Lübecker Stadtgebietes inklusive dem Plangebiet als Wasserschongebiet dargestellt. Weiterhin ist die im Umfeld des Plangebietes östlich gelegene Wakenitz-Niederung als Landschaftsschutzgebiet sowie als Naturschutzgebiet ausgewiesen.

Landschaftsplan Hansestadt Lübeck

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Hansestadt Lübeck stellt für das Plangebiet sowie das nähere Umfeld folgende Maßnahmen dar:

- Anlage und Wiederherstellung der Allee entlang der Ratzeburger Allee südlich des Plangebietes.

Weiterhin enthält der Landschaftsplan diverse Aussagen zur Bewertung des Bestandes einzelner relevanter Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima, Pflanzen, Tiere, Lebensräume, Landschaftsbild, Erholung).

6.4 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

6.4.1 Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil des schleswig-holsteinischen Jungmoränengebietes im Bereich der Bodenlandschaft des Lübecker Beckens. Gemäß den Aussagen des Landschaftsrahmenplanes wird das Lübecker Becken weitestgehend von feinkörnigen Sedimenten eines ehemaligen Eisstausees aufgebaut. Bei den oberflächennah anstehenden Ablagerungen handelt es sich jeweils zur Hälfte um schluffige, steinfreie Feinsande und um tonige Schluffe. Bei den Böden aus sandigen Ablagerungen mit Flugsanddecke handelt es sich um Gley-Podsole und bei fehlendem Grundwassereinfluss und fehlender Flugsandde-

cke meist um Braunerden. Im Bereich der schluffig-tonigen Beckenablagerungen haben sich hingegen Pseudogleye und deren Übergänge zu den Gleyen ausgebildet. Zudem haben die Ablagerungen eine weitgehend ebene Geländeoberfläche geschaffen, die arm an Relief gestaltenden Elementen ist. Aufgrund der Überbauung auf Lübecker Stadtgebiet sind große Teile des Lübecker Beckens hinsichtlich des Bodeninventars überprägt oder vollständig verändert.

Entsprechend den Darstellungen im Landschaftsplan ist das Bodengefüge des Plangebietes hinsichtlich des oberflächennahen Bodenwasserhaushaltes dem Perkolationstyp zuzuordnen. Es handelt sich dabei vorwiegend um von Sanden bestimmte Böden, die durch geringe bis mittlere Humusgehalte, mittlere bis hohe Infiltrationsraten und geringe bis mittlere Speicherkapazität gekennzeichnet sind. Potentielle Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen des Perkolationstyps bestehen durch Winderosion, Versiegelung, Auswaschung von Nährstoffen in das Grundwasser und Verfälschung der Flora durch Düngung.

Weitergehende detaillierte Informationen zum anstehenden Bodengefüge innerhalb des Geltungsbereiches enthält das vorliegende Baugrundgutachten der Baukontor Dümcke GmbH vom 28.09.2011. Demnach wurden für die generelle Untergrunderkundung des Plangebietes sieben Sondierungen ausgeführt. Im Ergebnis zeigt sich, dass sich unterhalb der Oberbodenschicht (Mutterboden) großflächig eine Auffüllung aus Feinsand befindet, die mit Mutterboden vermischt und dunkel verfärbt ist. Es handelt sich dabei im Bereich der Wohnblocks z. T. um die Baugrubenverfüllung und die Auffüllung des Geländes, die mit dem Aushubboden erstellt worden ist. Sie weist insgesamt Stärken zwischen 0,70 m und 2,50 m auf. Auf der Nordostseite (Sondierung SB 1 bis SB 3) der Ratzeburger Allee folgt in größerer Tiefe Feinsand. Im Bereich der Sondierung SB 3 ist in einer Tiefe von 4,00 m bis 4,80 m eine Beckenschluffschicht eingelagert, auf der sich Wasser staut. Im Bereich der Gebäude Nr. 52 bis Nr. 54 ist gartenseitig unter der Auffüllung ebenfalls eine Beckenschluffschicht vorhanden, die bis zu einer Tiefe von 2,90 m erfasst wurde. In größerer Tiefe steht weiterhin Feinsand an. Die Beckenschluffschicht weist im oberen Bereich aufgrund von Austrocknung eine steife Konsistenz auf. Im Umfeld der Gebäude Nr. 58 bis 74 ist die Auffüllung 1,30 m bis 1,70 m stark und wird durch Feinsand unterlagert. Im Bereich der Sondierung SB 7 (Gebäude Nr. 72, 74) ist eine Schluff-Feinsand-Einlage in einer Tiefe von 2,50 m bis 4,20 m vorhanden, die ebenfalls aufgrund der geringen Durchlässigkeit zur Stauwasserbildung führt.

Bewertung

Gemäß den Darstellungen im Landschaftsplan sind die dem Perkolationstyp zugeordneten Böden als überwiegend hochwertig bis sehr hochwertig einzustufen. Sie sind gekennzeichnet durch geringe bis mittlere Humusgehalte, mittlere bis hohe Infiltrationsraten und geringe bis mittlere Speicherkapazität.

Entsprechend den Ergebnissen des vorliegenden Baugrundgutachtens weisen die Böden im Plangebiet jedoch aufgrund der Beckenschluffeinlagen teilweise eine verminderte Durchlässigkeit auf, so dass die Einstufung des Landschaftsplanes für einzelne Teilbereiche zu relativieren ist. Weiterhin sind große Teile der anstehenden Böden bereits durch die vorhandenen Wohngebäude, Garagen und Erschließungsflächen großflächig versiegelt und somit stark vorbelastet. Durch die vorhandene Auffüllung besteht eine deutliche Überformung

Generell besteht für die Böden im Geltungsbereich eine Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung, Verdichtung sowie Bodenabtrag- und -auftrag.

Die Empfindlichkeit von Böden gegenüber Versiegelung besteht grundsätzlich für nahezu alle Bodentypen, da hierdurch die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zerstört werden.

Die Verdichtung von Böden entsteht in der Regel durch das Einwirken mechanischer Kräfte auf das Bodengefüge. Es kommt infolge dessen u. a. zu einer Förderung von Erosionsvorgängen, geringerer Luftdurchlässigkeit sowie Wasseraufnahmefähigkeit. Abhängig ist die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Verdichtung im Wesentlichen von der Bodenart. Sie ist bei sandigen Böden sehr gering bis gering, bei bindigeren Böden mit beispielsweise hohen Schluffanteilen hingegen in Abhängigkeit vom Sandanteil mittel bis hoch.

Hinsichtlich Bodenabtrag und -auftrag wird die Empfindlichkeit des Bodens grundsätzlich als hoch eingestuft, da hiermit ein Verlust der Bodenfunktionen der abgetragenen Bodenschichten sowie eine Veränderung der Bodenfunktionen der durch Auffüllungen überdeckten Böden einhergeht.

Zusammenfassend sind die Böden im Plangebiet als überwiegend höherwertig einzustufen. Sie weisen aber eine starke Vorbelastung durch Auffüllung und Versiegelung auf. Des Weiteren besteht eine erhöhte Empfindlichkeit der anstehenden Böden gegenüber den im Zuge von Baumaßnahmen typischen Beeinträchtigungen (Versiegelung, Verdichtung, Bodenabtrag und -auftrag).

6.4.2 Schutzgut Wasser

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser sind grundsätzlich die Aspekte Grundwasser und Oberflächenwasser zu betrachten. Da sich im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes keine Oberflächengewässer befinden, werden im Folgenden ausschließlich die bestehenden Grundwasserverhältnisse im Geltungsbereich genauer erläutert. Weiterhin befindet sich das Plangebiet aufgrund seiner Höhenlage nicht in potentiellen Überschwemmungsgebieten oder überschwemmungsgefährdeten Bereichen der Trave und der Wakenitz, so dass im Rahmen der Bauleitplanung auch keine Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen sind.

Entsprechend den Darstellungen im Landschaftsrahmenplan befindet sich das Plangebiet innerhalb eines großflächigen Wasserschongebietes. Derartige Aussagen tragen grundsätzlich dazu bei, "dass im weiten Vorfeld einer möglichen Ausweisung von Wasserschutzgebieten dem Schutz von Trinkwassergewinnungsanlagen hinreichend Rechnung getragen wird" (vgl. Landschaftsrahmenplan, S. 56). Allgemein rechtsverbindliche Festsetzungen sind damit nicht verbunden. Sie treten erst mit der Ausweisung von Wasserschutzgebieten durch Rechtsverordnung in Kraft.

Im Landschaftsplan finden sich keine konkreten Hinweise zu den Grundwasserverhältnissen im Plangebiet. Es werden lediglich allgemeine Aussagen zum Grundwasserbestand im Lübecker Stadtgebiet aufgeführt. Entsprechend den anstehenden Böden im Geltungsbereich ist jedoch davon auszugehen, dass im Plangebiet eine mittlere bis hohe Grundwasserneubildungsrate vorherrscht. Weiterhin bestehen für das Grundwasser gemäß Landschaftsplan potentielle Gefährdungen durch flächenhaften Eintrag von Düngern und Pflanzenschutzmitteln, Eintrag von Luftstickstoffen über Niederschlag, unsachgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Baumaßnahmen im Grundwasserbereich, Verringerung der Regenwasserversickerung, Abgrabungen, Altlasten, flächenhafte Entwässerung sowie Absenkung des Tiefengrundwassers durch Grundwasserentnahmen.

Entsprechend dem Baugrundgutachten liegt der Grundwasserstand im Plangebiet bei 6,00 m unter OK Gelände. Auftretendes Stauwasser wurde insgesamt an zwei Standorten (SB 3 und SB 7) in einer Tiefe von 2,40 m und 2,50 m nachgewiesen. Angesammelt hat sich dies auf den tieferliegenden Beckenschluffschichten und den wenig durchlässigen, schluffigen Feinsandschichten. In Abhängigkeit der Niederschläge kann das Stauwasser auch noch anstei-

gen und kurzzeitig auch auf den oberen Schluffschichten auftreten. Für die anstehenden Feinsandschichten wird ein Durchlässigkeitsbeiwert (k_f -Wert) von 10^{-5} angesetzt, so dass eine Versickerung in tieferreichende Sandschichten generell möglich ist.

Bewertung

Grundsätzlich kommt dem Plangebiet eine Bedeutung für die lokale Grundwasserneubildung zu. Aufgrund der teilweise nur schwach bis undurchlässigen Schluffschichten sowie der erheblichen Vorbelastung durch die Bestandsversiegelung ist diese jedoch insgesamt als gering bis mittel einzustufen.

Eine Empfindlichkeit der Grundwasservorkommen gegenüber Schadstoffeinträgen ist entsprechend der bestehenden Durchlässigkeit der Böden generell gegeben, kann aber ebenfalls aufgrund der bestehenden Vorbelastung als gering bis mittel eingestuft werden.

6.4.3 Schutzgut Klima/Luft

Gemäß Landschaftsrahmenplan wird das Klima der Hansestadt Lübeck wesentlich durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt und ist als gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima zu bezeichnen. Vor allem atlantische Luftmassen, die mit Westdrift aus den gemäßigten Breiten herangeführt werden, bestimmen weitestgehend das Wettergeschehen. Aufgrund seiner Nähe zu Mecklenburgs subkontinental-trockenem Klima mit landesweit besonders niedrigen Winter- und hohen Sommertemperaturen weist der Lübecker Raum charakteristische Eigenarten auf.

Mit ca. 630 mm/a durchschnittlichem Jahresniederschlag liegt die Hansestadt Lübeck unter dem Landesdurchschnitt von Schleswig-Holstein mit ca. 720 mm/a. Die Hauptwindrichtung ist im Jahresmittel West und Südwest, die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt ca. 8,9 °C (Lübecker-Wetterservice.de, abgerufen am 06.08.2013).

Die Darstellung der Lübecker Klimasituation erfolgt im Landschaftsplan differenziert nach "Klimatopen". Es handelt sich dabei um Kleinklimate relativ klar umgrenzter Teilgebiete der Stadtlandschaft, die aufgrund ihrer spezifischen Oberflächen- und Nutzungsstruktur jeweils unterschiedliche Klimaverhältnisse aufweisen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Klimatops "Siedlungsklima", das in erster Linie für durchgrünte Wohngebiete mit vergleichsweise gutem Luftaustausch und geringer Erwärmung im Sommer charakteristisch ist. Hinsichtlich der Auswirkungen dieses Biotops auf die Wohnbevölkerung bestehen gute bioklimatische Verhältnisse für die Anwohner. Beeinträchtigungen bzw. Gefährdungen ergeben sich zum einen durch die Verringerung des Gehölzanteils und zum anderen durch bauliche Verdichtung.

Bezüglich der Luftqualität liegt das Plangebiet gemäß Landschaftsplan im Bereich mittlerer Qualität. Dieser umfasst vor allem durchmischte Gebiete (Wohngebiete, Waldgebiete, Grünflächen usw.) in direkter räumlicher Nachbarschaft zu kritisch belasteten Bereichen Lübecks wie der Innenstadt oder Genin. Das Verkehrsaufkommen der Ratzeburger Allee und der umliegenden Verkehrswege führt zu einer deutlichen Vorbelastung der örtlichen Luftqualität.

Bewertung

Durch die Lage des Plangebietes in einem für Siedlungsgebiete klimatisch gemäßigten Bereich mit relativ hohem Grünanteil (Abstandsgrün, Hausgärten) kann von einem weitestgehend ausgeglichenen Lokalklima ausgegangen werden. Die Empfindlichkeit der klimatischen Verhältnisse gegenüber einer zusätzlichen Bebauung ist generell als gering einzuschätzen,

da sich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend eine Kleingartenkolonie sowie ein zusammenhängender Bereich von Hausgärten mit entsprechendem Vegetationsbestand befinden.

In Bezug auf die Luftqualität ist aufgrund der Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zwischen dichter Bebauung (Randbereich der Innenstadt) und östlich bzw. südöstlich gelegener lockerer Einfamilienhaus-Bebauung von relativ günstigen Bedingungen auszugehen. Positiv wirken sich zudem die bestehenden Gehölzbestände auf der Fläche selbst, in den angrenzenden Gartenflächen sowie die Alleebäume an der Ratzeburger Allee aus, die als Grünstrukturen einen wichtigen Beitrag zur Luftreinhaltung bzw. -regeneration leisten.

6.4.4 Schutzgut Pflanzen/Biototypen

Zur Erfassung und Bewertung der im Geltungsbereich sowie in der unmittelbaren Umgebung befindlichen Biototypen und der entsprechend zugehörigen Vegetationsbestände wurde gemäß Standardliste der Biototypen in Schleswig-Holstein (Landesamt für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein, 2. Fassung) eine Biototypenkartierung erarbeitet.

Insgesamt befinden sich im Plangebiet sowie unmittelbar angrenzend acht unterschiedliche Biototypen, wovon fünf den Siedlungsbiotopen zugeordnet sind. Die vorhandene Zeilenbebauung entspricht dem Biototyp Zeilenbebauung (SBz), die angrenzende Einzelhausbebauung dem Biototyp Einzel- und Reihenhausbauung (SBe). Die die Zeilenbebauung unmittelbar umgebenden Grünflächen (inkl. Erschließungswege) sowie die nordöstlich und östlich angrenzenden Hausgärten (teilweise im Plangebiet) sind dem Biototyp Gärten (SGa) zugehörig. Die südwestlich unmittelbar angrenzende Kleingartenkolonie entspricht dem Biototyp Kleingartenanlage (SGk). Weiterhin befinden sich im Geltungsbereich mehrere Erschließungs- und Stellplatzflächen die dem Biototyp der Straßenverkehrsflächen (SVs) zuzuordnen sind. Für alle genannten Biototypen der Siedlungsbiotope besteht kein Schutzstatus gemäß § 30 BNatSchG und § 21 LNatSchG.

Eine Besonderheit hinsichtlich der vorhandenen Biototypen stellt der Baumbestand entlang der Ratzeburger Allee dar. Er ist dem übergeordneten Biototyp der Gehölze und sonstige Baumstrukturen zugehörig und weitergehend dem nach § 21 LNatSchG geschützten Biototyp Allee (HGa). Gemäß Landschaftsplan besteht für den Bestand innerhalb des Plangebietes jedoch kein Schutzstatus.

Weitere im Plangebiet vorkommende Biototypen sind eine kleinteilige Ruderalfläche, die dem Biototyp Ruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte zuzuordnen ist sowie die vorhandenen Einzelbäume und Baumgruppen (HGb).

Geprägt wird der vorhandene Vegetationsbestand (Sträucher und Bäume) in erster Linie durch typische Arten der Siedlungsgehölze überwiegend nicht heimischer Arten sowie durch artenarme Rasenflächen. Zu berücksichtigen hinsichtlich des Baumbestandes ist, dass ein Großteil der ursprünglich erfassten Bäume zum vorliegenden Planstand bereits gem. § 3 Abs. 2 Nr. 2 der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck genehmigungsfrei durch den Vorhabenträger gefällt wurde (siehe Schreiben der Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz/3.391 – Naturschutz vom 20.02.2013).

Bewertung

Für die Bewertung der ermittelten Biototypen wird eine sechsstufige Bewertungsskala (Biotopwertstufen) herangezogen, die auf folgenden, allgemein gebräuchlichen Bewertungskriterien des Arten- und Biotopschutzes beruht: Naturnähe, Seltenheit, Nutzungsintensität, Viel-

falt und besondere Standortbedingungen. Berücksichtigt werden auch eventuelle Vorbela-
stungen. Die nachfolgende Tabelle gibt die Biotopwertstufen mit den jeweiligen Bewertungs-
kriterien wieder. Die innerhalb des Plangebietes vorkommenden sowie unmittelbar angren-
zenden Biotoptypen sind entsprechend ihrer Wertigkeit eingeordnet.

Wertstufe	Definitionen/Kriterien	Biotoptypen im und am Plangebiet
5	sehr hoher Biotopwert sehr wertvolle, naturnahe Biotoptypen, Reste der ehemaligen Naturlandschaft, Lebensstätte für viele seltene oder gefährdete Arten, exten- siv bis gar nicht genutzt, zum Teil sehr lange Regenerationszeit, kaum oder gar nicht er- setzbar/ausgleichbar	im Geltungsbereich und angrenzend nicht vorhanden
4	hoher Biotopwert naturnahe Biotoptypen mit wertvollen Rück- zugsfunktionen für viele teilweise gefährdete Arten, mäßig bis geringfügig genutzt, lange bis mittlere Regenerations- zeit	Alleebestand (HGa) mittlerer bis hoher Alters- stufe an der Ratzeburger Allee (Platanen)
3	mittlerer Biotopwert relativ extensiv genutzte Biotoptypen inner- halb intensiv genutzter Räume mit Rückzugs- und/oder Vernetzungsfunktion; Gebiet mit lokaler Bedeutung für den Arten- und Biotop- schutz, mäßige Nutzungs-intensität, relativ rasch regenerierbar	südwestlich angrenzende Kleingartenanlage (SGk) nordöstlich und östlich gelegene, teilweise im Plangebiet befindliche Hausgärten (SGa) nördlich im Plangebiet gelegene Ruderalfläche (RHm) innerhalb des Plangebietes befindliche Einzelbäume und Baumgruppen (HGb)
2	geringer Biotopwert stark anthropogen beeinflusste Biotoptypen mit geringer Artenvielfalt, Vorkommen nur noch weniger standortspezifischer Arten; Lebensraum für häufig vorkommende Arten, kurzfristig entstehend bzw. schnell ersetzbar	umgebende Grünflächen der vorhandenen Zeilenbebauung (SGa)
1	sehr geringer Biotopwert Biotoptypen ohne Rückzugsfunktion, inten- siv genutzt, mit weitgehend schnell ersetzbaren Strukturen; extrem artenarm bzw. lediglich für einige häufig vorkommende Arten von Bedeu- tung, stark belastet	im Geltungsbereich und angrenzend nicht vorhanden
0	kein Biotopwert überbaute oder vollständig versiegelte Flä- chen	vorhandene Zeilenbebauung (SBz) angrenzende Einzel- und Reihenhausbebauung (SBe) vorhandene Erschließungs- und Stellplatzflächen (SVs)

Tab. 2: Biotopwertstufen

Eine hohe Wertigkeit weisen die Baumreihen entlang der Ratzeburger Allee auf. Von mittlerem Wert sind die angrenzende Kleingartenanlage sowie die nordöstlich und östlich angrenzenden und teilweise im Plangebiet befindlichen Hausgärten. Ebenso kommt der nördlich im Plangebiet befindlichen Ruderalfläche sowie den innerhalb des Plangebietes befindlichen Einzelbäumen und Baumgruppen eine mittlere Wertigkeit zu. Als geringwertig sind die artenarmen, umgebenden Grünflächen der Zeilenbebauung einzustufen. Keinen nennenswerten Biotopwert weisen die überbauten und weitestgehend vollständig versiegelten Gebäude-, Erschließungs- und Stellplatzflächen auf.

Hinsichtlich besonders streng geschützter Pflanzenarten im Plangebiet liegen derzeit keine Erkenntnisse vor und konnten im Rahmen der erarbeiteten Biotoptypenkartierung auch nicht ausgemacht werden.

Alle mit Vegetationsbeständen ausgestatteten Biotoptypen sind grundsätzlich gegenüber Überbauung und Flächenverlust empfindlich.

Zusammenfassend ist dem bestehenden Mosaik der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen in seiner Gesamtheit eine mittlere Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz zuzuweisen. Es handelt sich somit um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

6.4.5 Schutzgut Tiere

Zur Erfassung der faunistischen Ausstattung des Plangebietes wurde ein Fachgutachten in Auftrag gegeben, dass durch das Büro BBS Umwelt aus Kiel erarbeitet wurde. Untersucht wurde dabei schwerpunktmäßig das Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen innerhalb des Geltungsbereiches. Weiterhin wurde auch das Vorkommen von Amphibien und Reptilien anhand einer Potentialabschätzung erfasst.

Das aktuelle Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen wurde in einem Abschlussbericht zusammengefasst.

6.4.6 Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild und Erholungsnutzung

Das Plangebiet ist hinsichtlich der landschaftlichen Gliederung des Stadtgebietes gemäß Landschaftsplan der Kategorie Stadtlandschaft – Siedlung zuzuordnen.

Lokal wird das Landschaftsbild des Plangebietes in erster Linie durch die vorhandene, straßenbegleitende Zeilenbebauung mit Ziegelfassaden und roten Satteldächern aus den 50er Jahren geprägt. Diese Ausprägung setzt sich im Anschluss an den Geltungsbereich in südlicher Richtung fort und bestimmt heute maßgeblich das städtebaulich einheitliche Erscheinungsbild im südlichen Abschnitt der Ratzeburger Allee.

Östlich unmittelbar angrenzend schließt sich nahe zur Wakenitz ein überwiegend in den 30er Jahren entstandenes Einfamilienhausgebiet mit einem hohen Anteil an privaten Hausgärten an. Westlich erstrecken sich unmittelbar angrenzend eine Kleingartenanlage und ein heterogener Gebäudebestand mit gemischten und teilweise gewerblichen Nutzungen.

Hinsichtlich vorhandener Grünflächen stellen in erster Linie die östlich und westlich an die bestehende Bebauung angrenzenden Gartenflächen prägende Elemente für das Stadt- und Landschaftsbild dar. Insbesondere die südwestlich unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Kleingärten weisen eine hohe Vielfalt an Vegetations- und Nutzungsstrukturen auf. Vor allem im Übergangsbereich zu den Baugrundstücken befinden sich diverse Einzelbäume. Weiterhin befindet sich entlang der Ratzeburger Allee eine prägende Platanenallee.

Die Freiflächen des Geschosswohnungsbaus weisen hingegen nur eine begrenzte Vegetationsvielfalt und ein begrenztes Nutzungsangebot auf. Sie fungieren in erster Linie als Abstandsgrün und sind weitgehend durch eine artenarme und wenig strukturierte Gestaltung mit geringer Erholungsfunktion geprägt. Mit der Wakenitz-Niederung befindet sich jedoch ein großes Naherholungsgebiet im näheren Umfeld, das gleichzeitig einen besonders wertvollen Landschaftsbereich innerhalb des Stadtgebietes darstellt (Ausweisung als LSG und teilweise NSG).

Bewertung

Gemäß Landschaftsplan werden zur Bestimmung und Bewertung der unterschiedlichen Landschaftsbildtypen der Hansestadt Lübeck die drei landschaftsästhetisch wirksamen Kriterien "Vielfalt", "Naturnähe" und "Eigenart" festgelegt. "Anhand dieses Bewertungsansatzes kann die ästhetische Qualität des Lübecker Orts- und Landschaftsbildes, das im Rahmen von geplanten Eingriffen gemäß § 8 LNatSchG besonders zu berücksichtigen ist, systematisch in Entscheidungen über die Flächennutzung eingebracht werden" (Landschaftsplan, S. 78).

Entsprechend der Darstellung im Landschaftsplan sind die vorhandene Zeilenbebauung und das unmittelbare Freiflächenumfeld dem Landschaftsbildtyp der Wertstufe 4 zuzuordnen. Es handelt sich dabei aus landschaftsästhetischer Sicht um Bereiche mit sehr geringer bis keiner Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie für die Erholung.

Die angrenzenden Gartenflächen und Kleingärten sind dem Landschaftsbildtyp der Wertstufe 3 zuzuordnen. Sie sind in Lübeck charakteristisch für diesen Landschaftsbildtypus und erfüllen die wertbestimmenden Kriterien Vielfalt, Naturnähe und Eigenart bedingt. Sie haben aus landschaftsästhetischer Sicht eine mittlere Wertigkeit und eine begrenzte Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie für die Erholung.

Hochwertig hinsichtlich des Landschaftsbildes ist der Alleebestand (Platanen) entlang der Ratzeburger Allee zu bewerten. Er erfüllt in hohem Maße die wertbestimmenden Kriterien und ist somit der Wertstufe 2 zuzuordnen. Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes sowie der Erholungsfunktion weist er einen hohen Wert auf. Ein Schutzstatus der Bäume gemäß § 21 LNatSchG besteht nicht.

6.4.7 Schutzgut Mensch

Im Vordergrund der Betrachtung stehen die schutzgutbezogenen Aspekte Wohnen, Wohnqualität/Erholung, Gesundheit und Wohlbefinden.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil St.Jürgen und flankiert mit seiner Bebauung östlich und westlich der Ratzeburger Allee den Stadteingang aus Richtung Ratzeburg. Der Stadtteil St. Jürgen gehört zum Kranz der Stadterweiterungsgebiete rund um die Lübecker Altstadt. Mit seinen historischen Bauten, der Nähe zum Zentrum und zur Wakenitz sowie der großen Angebotsvielfalt an Einkaufsmöglichkeiten und Aktivitäten zählt St. Jürgen zu den begehrtesten Wohngebieten Lübecks. Bezeichnend für diesen Stadtteil sind zudem seine großzügigen Grünanlagen, z. B. am Kanal, das LSG Wakenitz oder auch Lübecks jüngster Park, der Carlebach-Park im Hochschulstadtteil. Die Altstadt ist fußläufig auf direktem Weg über den Mühlenortplatz in kurzer Zeit zu erreichen.

Der derzeitige Gebäudebestand im Plangebiet weist erhebliche Mängel verglichen mit den heutigen Baustandards auf. Zudem entsprechen die Wohnungsgrundrisse nicht mehr den Anforderungen an ein zeitgemäßes Wohnen. Die die Gebäude unmittelbar umgebenden

Frei- und Erschließungsflächen sind ebenfalls von untergeordneter Qualität und bieten nur sehr wenige Nutzungsmöglichkeiten für die wohnungsnaher Erholung. Lediglich die auf der östlichen Seite an die Baugrundstücke angrenzenden Hausgärten innerhalb des Geltungsbeereiches bieten den Anwohnern der Gärtnergasse ausreichende Strukturen für eine Erholungsnutzung. Das gleiche gilt für die westlich an das Plangebiet angrenzende Kleingartenanlage, deren Erholungswert aufgrund der hohen Strukturvielfalt noch über dem der Hausgärten liegt.

Hinsichtlich der Aspekte Gesundheit und Wohlbefinden sind in erster Linie die Emissionen des Verkehrsaufkommens der Ratzeburger Allee von Bedeutung. Als Bestandteil des Hauptverkehrsstraßennetzes der Hansestadt Lübeck und der radialen Ausrichtung auf die Altstadt kommt ihr für die Anbindung aus Richtung Südosten eine große Bedeutung zu. Sie hat sowohl eine erhebliche Erschließungs- als auch Transportfunktion. Mit der Realisierung der Bundesstraße B 207 neu wurde zwar eine Entlastungsstraße geschaffen, die aktuellen Verkehrswerte spiegeln jedoch die weiterhin große Verkehrsbedeutung dieser Straße für alle Verkehrsteilnehmer wider. Die Verkehrsbelastung beläuft sich im Straßenabschnitt des Plangebietes auf eine Größenordnung von 20.400 Kfz/24h, wovon 1.000 Kfz dem Schwerlastverkehr (inkl. Linienbusverkehr) zuzurechnen sind.

Bewertung

Die derzeitige Wohnqualität ist insgesamt als gering bis mittel einzustufen. Negativ wirken sich vor allem der aktuelle Zustand der Gebäude (eingeschränkter Baustandard) sowie die nur eingeschränkt nutzbaren umliegenden Frei- und Erschließungsflächen aus. Positiv sind in erster Linie die Lage des Plangebietes innerhalb eines zentrumsnahen, attraktiven Stadtteils mit guter Nahversorgung sowie die direkte Nähe zu einem weitläufigen Landschafts- und Naturschutzgebiet mit wichtiger Naherholungsfunktion zu bewerten.

Hinsichtlich der Aspekte Gesundheit und Wohlbefinden wirkt sich das erhebliche Verkehrsaufkommen der Ratzeburger Allee als negativ aus. Es bestehen Belastungen in Form von Lärm, Schadstoff- und Lichtimmissionen.

6.4.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter vorhanden. Nächstgelegenes relevantes Objekt ist ein nach § 17 LNatSchG geschütztes Naturdenkmal nördlich des Plangebietes. Weiter in nördlicher Richtung befindet sich in unmittelbarer Nähe ein kulturhistorischer Landschaftsbestandteil in Form eines Flur- und Grenzsteins. Es handelt sich dabei um mit Hoheits- und Eigentumszeichen versehene Steine, die alte Grenzverläufe markieren. Sie sind in einer großen Anzahl über das gesamte Stadtgebiet verteilt und gehen auf einen Entstehungszeitpunkt zwischen dem 16. und 19. Jahrhundert zurück. Eventuelle Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen dieser Objekte bestehen in der Verlagerung vom ursprünglichen Standort sowie in der Beseitigung.

6.4.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bei den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern handelt es sich grundsätzlich um komplexe Stoff- und Energieflüsse zwischen den einzelnen Bestandteilen des Naturhaushaltes. Diese sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung ebenfalls zu berücksichtigen und entsprechend darzustellen.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist das Wirkungsgeflecht zwischen den Schutzgütern, wie in besiedelten Bereichen üblich, besonders durch die Auswirkungen menschlichen Handelns geprägt. Die natürlichen Funktionen der Schutzgüter sind durch Vorbelastungen teilweise reduziert und in ihren Wechselwirkungen eingeschränkt.

Im Wesentlichen sind folgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Boden	– Abhängigkeit der Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen – Boden als Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere und Menschen sowie als Standort für Biotope und Pflanzengesellschaften – Boden in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Filter und Puffer, Grundwasserdynamik) – anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung, Versiegelung)
Wasser (Grundwasser)	– Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, bodenkundlichen, vegetationskundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren – oberflächennahes, verfügbares Grundwasser als Standortfaktor für Biotope und faunistische Lebensgemeinschaften – anthropogene Vorbelastungen (intensive Nutzung, Stoffeinträge)
Klima/Luft	– Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen und als Standortfaktor für Pflanzen und Tiere – Luft als Lebensgrundlage für Menschen, Pflanzen und Tiere – Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktion – anthropogene Vorbelastungen des Klimas (Aufheizung versiegelter Flächen) – anthropogene Vorbelastungen der Luft (Stoffeinträge, Lufthygiene)
Pflanzen/Biotop-typen	– Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standortfaktoren (Bodengefüge, Geländeklima, Grundwasserabstand, Oberflächengewässer) und der menschlichen Nutzung – Bestandteil/Strukturelement des Landschaftsbildes (Erholungsfunktion für Menschen) – anthropogene Vorbelastungen der Pflanzen/Biotopstrukturen (Überbauung, Standortveränderungen)
Tiere	– Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation/Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Boden, Klima, Wasserhaushalt) – anthropogene Vorbelastungen der faunistischen Lebensgemeinschaften und Lebensräume (Störung, Verdrängung)
Landschaftsbild/Ortsbild Erholungsnutzung	– Abhängigkeit des Landschaftsbildes und der Erholungseignung von den Landschaftsfaktoren Relief, Vegetation, Nutzung und Gewässervorkommen – Grundlage für die Erholungsnutzung des Menschen – anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes und des Landschaftsraumes (Überbauung, technische Überformung)
Mensch	– Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen, Tiere und Landschaft bilden die Lebensgrundlage des Menschen und sind Voraussetzung für seine Erholung

Tab. 3: Übersicht Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Insofern für das geplante Vorhaben relevante Wechselwirkungen und funktionale Beziehungen innerhalb von Schutzgütern und zwischen Schutzgütern bestehen, werden diese im

Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt. Wesentliche Beeinträchtigungen der Wechselwirkungen ergeben sich generell durch den Verlust dem Naturhaushalt zur Verfügung stehender Flächen aufgrund von Bebauung bzw. Versiegelung.

6.4.10 Schutzgebietsausweisungen

Schutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes und unmittelbar angrenzend nicht vorhanden. Nächstgelegenes Schutzobjekt ist ein nach § 17 LNatSchG geschütztes, punktuell Naturdenkmal nördlich des Plangebietes.

Weiterhin befindet sich im näheren Umfeld die Wakenitz-Niederung die sowohl als LSG gemäß § 15 LNatSchG als auch in Teilen als NSG gemäß § 13 LNatSchG ausgewiesen ist. Zudem stellt sie generell einen naturnahen, besonders wertvollen Landschaftsbereich innerhalb des Stadtgebietes dar und fungiert als wichtiges Naherholungsgebiet für die Stadtbevölkerung.

6.5 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Zur Beschreibung und Darstellung der prognostizierten Entwicklung des Umweltzustandes durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens bzw. der geplanten Ausweisung werden die im Rahmen einer Umweltprüfung gängigen projektspezifischen Wirkfaktoren zugrunde gelegt. Diese stellen sich wie folgt dar:

Baubedingte Auswirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung des geplanten Vorhabens, welche nach Bauende wieder eingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraumes kommt es in der Regel vor allem durch die Lagerung von Baumaterialien und dem Einsatz von Baumaschinen auch außerhalb der Baufelder zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

- Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb und Materiallagerung
- Bodenverdichtung durch Materiallagerung
- Lärm und Erschütterungen durch Baumaschinen
- vorübergehender Verlust an potentieller Biotopfläche
- Immissionen durch Baustellenverkehr und Materialanlieferung

Anlagebedingte Auswirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Sie beeinflussen das Landschaftsbild und den angrenzenden Landschafts- und Siedlungsraum und stellen sich im Wesentlichen folgendermaßen dar:

- Flächenversiegelung
- Flächenverbrauch durch Geländemodellierungen
- Störungen des Landschaftsbildes

Betriebsbedingte Auswirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/Nutzung der Baulichkeiten. Nennenswerte Wirkfaktoren sind dabei:

- Durch die Nutzung verursachte Emissionen (Luftverunreinigungen, Lärmbelastungen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)
- steigende Immissionsbelastungen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen

6.5.1 Schutzgut Boden

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase, besonders im Rahmen der Abbrucharbeiten, kommt es im Einsatzbereich der Baumaschinen und Baufahrzeuge (Kran, Bagger etc.) großflächig zu Verdichtungen des Bodens und somit zu partiellen zeitweiligen Störungen der Bodenfunktionen der bisher unversiegelten Bereiche. Ebenso führen die von den Baumaschinen verursachten Erschütterungen und Vibrationen zu Beeinträchtigungen und strukturellen Veränderungen der oberen, belebten Bodenschichten.

Durch den Baustellenbetrieb und die zugehörigen Lagerflächen ist temporär mit einem Flächenentzug und Schadstoffeintrag in den Bodenkörper zu rechnen. Insbesondere im Bereich der potenziellen Altlastenverdachtsflächen ist mit einem erhöhten Gefährdungspotenzial zu rechnen. Der baubedingte Bodenauf- und -abtrag führt zu generellen Veränderungen des Bodenaufbaus sowie zu erosionsbedingtem Abgang von Boden.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung erfolgt gegenüber der Bestandsituation eine zusätzliche Versiegelung durch die vorgesehenen Gebäude und Erschließungsflächen in einer Größenordnung von ca. 10.360 m². Es kommt im Bereich der vollversiegelten Flächen zum vollständigen und dauerhaften Verlust sämtlicher Bodenfunktionen. Im Bereich der teilversiegelten Flächen (Vegetationsflächen auf Tiefgarage, Feuerwehrumfahrt) sind die Beeinträchtigungen als weniger erheblich einzustufen, da zumindest partiell noch einzelne Funktionen erhalten bleiben.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Beeinträchtigungen des Bodens durch betriebsbedingte Emissionen sind aufgrund der vorgesehenen Nutzung als allgemeines Wohngebiet weitestgehend ausgeschlossen. Durch den unsachgemäßen Umgang mit Abfall oder sonstigen Gefahrenstoffen (Heizöl, Chemikalien) kann es im Einzelfall zu einer betriebsbedingten, kleinräumigen Kontamination des Bodens im Plangebiet kommen. Zusätzliche verkehrsbedingte Belastungen bzw. nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

Fazit

Durch die geplanten Maßnahmen sind trotz der erhöhten Empfindlichkeit der anstehenden Böden gegenüber baubedingten Beeinträchtigungen langfristig keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten. Hinsichtlich der potenziellen Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet wird empfohlen, die Erd- und Tiefbauarbeiten mit gutachterlicher Begleitung durchzuführen, um beim Antreffen von Auffälligkeiten eine fachgerechte Verwertung des Bodens zu gewährleisten. Kleinräumige Verunreinigungen sollten im Zuge der Aushubarbeiten vollständig entfernt werden, wobei die Bodenmassen entsprechend den behördlichen Vorgaben zu verwerten bzw. zu entsorgen sind.

Anlagebedingt erfolgt durch die zusätzliche geplante Versiegelung ein erheblicher und dauerhafter Eingriff in das Schutzgut Boden. Trotz Berücksichtigung der Wiederherstellung und Begrünung einzelner unversiegelter Flächen ist mit verbleibenden nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Aufgrund der bestehenden Vorbelastung (Versiegelung, Auffüllung) sind diese jedoch als ausgleichbar zu betrachten.

Betriebsbedingt sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

6.5.2 Schutzgut Wasser

Baubedingte Auswirkungen

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser können im Zuge der Baumaßnahmen durch Flächenbeanspruchung, durch Bodenverdichtung in Folge des Baubetriebes und durch Lagerung von Baumaterialien Beeinträchtigungen entstehen. Dies betrifft in erster Linie die in Teilen als hoch eingestufte Grundwasserneubildung. Weiterhin entstehen Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr, Material- und Bodentransporte, die sich nachteilig auf das Grundwasservorkommen im Plangebiet auswirken können. Aufgrund des ermittelten Grundwasserstandes von 6,00 m unter OK Gelände ist bei einer ordnungsgemäßen Abwicklung der Baustelle eine potentielle baubedingte Gefährdung durch flächenhaften Schadstoffeintrag als äußerst unwahrscheinlich anzusehen. Insgesamt ist daher mit geringen baubedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu rechnen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Eine erhebliche anlagebedingte Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes stellt die dauerhafte zusätzliche Flächenversiegelung von 10.360 m² durch die geplanten Gebäude und Erschließungsflächen dar. Die weitere Überbauung/Versiegelung der Flächen führt zu einer Verringerung der Versickerung von Niederschlagswasser und somit einer Reduzierung der Grundwasserneubildung im Plangebiet.

Gleichzeitig kann die zusätzliche Versiegelung zu einer Verminderung möglicher Schadstoffeinträge in den Boden und damit auch in das Grundwasser führen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes durch betriebsbedingte Emissionen der geplanten Wohnbebauung sind grundsätzlich nicht zu erwarten. Da das anfallende Niederschlagswasser voraussichtlich größtenteils nicht innerhalb des Plangebietes versickert wird, sind potenzielle, geringfügige Schadstoffeinträge weitestgehend auszuschließen. Im Bereich der Altlastenverdachtsflächen sollte grundsätzlich keine Versickerung bzw. erst nach einer entsprechenden Sanierung des Bodens erfolgen.

Verkehrsbedingte Immissionen aufgrund des zusätzlichen Anliegerverkehrs und damit einhergehende zusätzliche Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers sind nicht zu erwarten. Es bestehen bereits hohe Vorbelastungen durch das starke Verkehrsaufkommen der Ratzeburger Allee.

Fazit

Für das Schutzgut Wasser ist bau- und betriebsbedingt nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu rechnen. Anlagebedingt ist aufgrund der zusätzlichen Versiegelung der Bodenoberfläche und der Verringerung der Versickerung mit deutlichen Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung zu rechnen.

6.5.3 Schutzgut Klima/Luft

Baubedingte Auswirkungen

Während des Abbruchs der Bestandsgebäude sowie bei der Errichtung der Neubauten und der Erschließungsflächen sind die im Rahmen von Baumaßnahmen üblichen Beeinträchtigungen bezüglich des Schutzgutes Klima/Luft zu erwarten. Besonders durch den Einsatz

von schweren Baumaschinen kann es verstärkt zu Abgas- und Staubemissionen und somit zu temporären Beeinträchtigungen der lufthygienischen Bedingungen im Plangebiet kommen. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass es durch baubedingte Material- und Bodentransporte zeitweise zu einer Erhöhung der verkehrsbedingten Emissionen durch zusätzlichen Schwerlastverkehr in der Ratzeburger Allee kommt.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Beeinträchtigungen ergeben sich in erster Linie durch die zusätzliche Neuversiegelung im Plangebiet. Durch den weiteren Verlust an unversiegelten Grünflächen kommt es zu Veränderungen der kleinklimatischen Verhältnisse durch die für Siedlungsgebiete typische Aufheizung der Bausubstanz. Damit einhergehend ist mit einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur sowie einer Abnahme der Luftfeuchtigkeit zu rechnen. Des Weiteren kann es durch die neuen Gebäudekörper auch zu einer nachteiligen Veränderung des Luftaustausches kommen. Umliegende Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete werden durch die geplante Ausdehnung der Versiegelung nicht beeinflusst. Ebenso werden sich keine erheblichen Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen der bestehenden guten bioklimatischen Verhältnisse ergeben, da im Rahmen der Außenanlagengestaltung des Wohnquartiers eine großflächige Begrünung (Baum- und Heckenpflanzungen) der Freiflächen vorgesehen wird. Weiterhin wirken sich die geplanten Dachbegrünungen positiv auf das Kleinklima aus und binden Staub und Schadstoffe.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Eine Erhöhung der Konzentration einzelner Luftschadstoffe ist aufgrund des sich im Rahmen der geplanten Ausweisung nicht ändernden Verkehrsaufkommens der Ratzeburger Allee und der umliegenden Verkehrswege nicht zu erwarten. Die Belastung durch Schadstoffimmissionen der Heizungsanlagen wird sich gegenüber der Bestandssituation voraussichtlich deutlich verbessern, da davon auszugehen ist, dass in den geplanten Neubauten zeitgemäße, energieeffiziente Anlagen sowie entsprechende Gebäudedämmungen gemäß den Anforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung (ENEV 2014) zum Einsatz kommen.

Fazit

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Luft kommt es durch die geplante Ausweisung bau-, anlage- und betriebsbedingt zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen. Durch neue zeitgemäße Bauweise, insbesondere hinsichtlich Dämmung und verwendeter Heizsysteme ist mit einer Reduktion des Energieverbrauchs und des CO₂-Ausstoßes zu rechnen.

6.5.4 Schutzgut Pflanzen/Biotoptypen

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt ist in erster Linie mit erheblichen Beeinträchtigungen im Rahmen der Baufeldfreimachung bzw. der Abbruchmaßnahmen und der Aushubarbeiten zu rechnen. Im Bereich der für die Errichtung der geplanten Neubauten erforderlichen Baugruben kommt es zum vollständigen Verlust sämtlicher Vegetationsbestände (Bäume (HGb), Sträucher/Hecken und Rasenflächen). Weiterhin sind auch temporäre nachteilige Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Vegetationsstrukturen der Haus- und Kleingärten sowie auf den Baumbestand entlang der Ratzeburger Allee nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von potenziellen Beeinträchtigungen werden entsprechende Maßnahmen vorgesehen (siehe Punkt 6.7.1).

Hinsichtlich der baubedingt beeinträchtigten Biotoptypen kommt es ebenfalls weitgehend zum vollständigen Verlust der im Bereich der Baugruben befindlichen Biotope. Betroffen sind davon in erster Linie die die vorhandene Zeilenbebauung umgebenden, geringwertigen Grünflächen (SGa), Teile der im Baubereich befindlichen Hausgärten (SGa) sowie die nördlich im Geltungsbereich befindliche Ruderalfläche (RHm). Keine Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft ergeben sich durch den Verlust der im Plangebiet befindlichen Biotope Zeilenbebauung (SBz) sowie Erschließungs- und Stellplatzflächen (SVs) im Zuge der geplanten Abrissarbeiten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch das geplante Vorhaben ergeben sich anlagebedingt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/Biotoptypen. Durch die vorgesehene Neuanlage von artenreichen Grünflächen mit weitgehend standortgerechter, heimischer Vegetation (Bäume, Sträucher, Stauden- und Rasenflächen) im Rahmen der Freiraumplanung ergibt sich gegenüber der Bestandsituation eine ökologische Aufwertung der Flächen. Weiterhin entstehen durch die vorgesehenen extensiven, artenreichen Dachbegrünungen im Rahmen der Hochbauplanung zusätzliche Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Die grundsätzliche anlagebedingte Verringerung dem Naturhaushalt zur Verfügung stehender Biotopfläche durch die geplante bauliche Verdichtung kann somit weitestgehend kompensiert werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aus der geplanten Wohnnutzung ergeben sich im Geltungsbereich im Hinblick auf Pflanzen und Biotope keine nachteiligen Auswirkungen.

Fazit

Im Wesentlichen gehen baubedingt große Teile der im Plangebiet befindlichen geringwertigen, artenarmen Grünflächen der bestehenden Zeilenbebauung verloren. Weiterhin kommt es zum Verlust der im Baubereich befindlichen Vegetationsstrukturen (Bäume, Sträucher, Rasenflächen). Durch die geplante Neuanlage von artenreichen Grünflächen mit standortgerechter, heimischer Vegetation im Rahmen der Freiraumplanung sowie den vorgesehenen Dachbegrünungen kann der Eingriff und der damit verbundene Verlust an Biotopfläche jedoch weitestgehend kompensiert werden.

6.5.5 Schutzgut Tiere

Die nachfolgenden Ausführungen sind weitestgehend der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeiteten faunistischen Potenzialanalyse mit artenschutzrechtlicher Prüfung entnommen und fassen die ermittelten Ergebnisse der wesentlichen Auswirkungen der Planung im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange zusammen (vgl. Punkt 8 Faunistische Potenzialanalyse mit Artenschutzrechtlicher Prüfung, Stand: 28.04.2014, BBS Büro Greuner-Pönicke, Kiel):

Die durchgeführten Untersuchungen im Plangebiet zeigen, dass artenschutzrechtliche Betroffenheiten bei den europäisch geschützten Gruppen der Vögel und der Fledermäuse zu erwarten sind. Durch die Beseitigung von Gehölzen und den Abriss von Gebäuden gehen Brut- und Lebensstätten sowie Nahrungshabitate von den genannten europäisch geschützten Arten dauerhaft verloren.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes "Fang, Verletzung, Tötung" nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG kann durch entsprechende Anpassung der Abriss-, Bau- und Rodungszeiten ver-

meiden werden. Im Falle der Fledermäuse ist zudem eine weitere Überprüfung der Gebäude im geräumten Zustand auf das Vorhandensein von Massenquartieren erforderlich, da die betroffenen Bereiche (Dachböden) im noch genutzten Zustand nicht ausreichend zugänglich waren bzw. einsehbar sind. Die Begehungen müssen nach Räumung und vor Abriss der Gebäude erfolgen. Die Ergebnisse und Konsequenzen der Begehung sind im weiteren Verfahrensverlauf zu beachten.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes "Erhebliche Störung" nach § 44 (1) Nr.2 BNatSchG kann ausgeschlossen werden, da sich die Störungen auf die Abriss- und Bauzeiten beschränken werden. Nutzungsbedingt ist mit keinen weiteren erheblichen Störungen der Fauna zu rechnen, da nach Abschluss der Arbeiten der Betrieb der Flächen in ähnlicher Weise wie bisher wieder aufgenommen wird (Wohnnutzung).

Das Eintreten des Verbotstatbestandes "Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten" nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG kann durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vermeiden werden. So werden für Vögel und Fledermäuse der Gebäude geeignete Ersatzquartiere ausgebracht.

Für die Vögel und Fledermäuse der Gehölze muss ein Gehölzausgleich mindestens im Verhältnis 1:1 erfolgen, woraus sich ein Kompensationsbedarf von 52 Einzelbäumen sowie 905 m² allgemeiner Gehölzfläche ergibt. Die planungsseitig vorgesehenen Neupflanzungen auf den Planflächen selbst sowie auf zwei externen Flächen decken den Kompensationsbedarf vollständig ab und sind aus artenschutzrechtlicher Sicht geeignet, das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG sicher zu vermeiden.

Für die Fledermäuse der Gehölze werden zusätzlich als CEF-Maßnahme künstliche Ersatzquartiere ausgebracht und über einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren gesichert, um den Lebensstättenverlust bis zum Funktionsausgleich durch die bis dahin gewachsenen Gehölze zu kompensieren.

Für die nachgewiesene Dohlenkolonie ist weiterhin eine CEF-Maßnahme erforderlich, welche in der fachgerechten Anbringung von speziellen Dohlennisthilfen an geeigneter Stelle und in ausreichender Zahl besteht.

Ein aktuelles Vorkommen von Wochenstuben, Tages- und Balzquartieren der in Schleswig-Holsten sehr seltenen Zweifarbfledermaus konnte durch die Experten-Begehung ausgeschlossen werden. Weder zur Wochenstubenzeit, noch zur Balzzeit konnten Individuen der Spezies im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Ein belegter Nachweis eines einzelnen Männchens aus dem Winter 2010 ist als Zufalls- bzw. Einzelfund zu werten und stellt keinen Hinweis auf weitere Vorkommen oder gar Massenquartiere der Art dar.

6.5.6 Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild und Erholungsnutzung

Baubedingte Auswirkungen

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ergeben sich während der Bauphase insbesondere durch den Einsatz bzw. das Aufstellen großer Baumaschinen (Kräne, Bagger etc.) sowie durch die Lagerung von Baumaterialien im Plangebiet. Weiterhin kommt es im Zuge der Abbrucharbeiten temporär zu erheblichen Einschränkungen der Erholungsnutzung in den unmittelbar an die Baufelder angrenzenden Gartenflächen und Kleingärten durch Schall- und Schadstoffemissionen bzw. Erschütterungen. Mit einer baubedingten Beeinträchtigung des geschützten Naherholungsgebietes Wakenitz-Niederung ist aufgrund der Entfernung (ca. 230 m) und der dazwischen liegenden Bebauung mit umliegenden Gärten nicht zu rechnen.

Hinsichtlich der vorhandenen Vegetationsbestände im Bereich der Baufelder ergeben sich im Rahmen der Bauarbeiten nachteilige Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch den nahezu vollständigen Verlust der bestehenden Strukturen (Bäume, Sträucher/Hecken, Rasen). Durch die vorgesehene großflächige Begrünung des Plangebietes mit Baum- und Heckenpflanzungen im Rahmen der Außenanlagengestaltung kann dies langfristig in vollem Umfang kompensiert werden. Die nachteilige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist somit als vorübergehend und folglich nicht als erheblich einzustufen. Zum Schutz der Bäume an der Ratzeburger Allee vor baubedingten Beeinträchtigungen werden entsprechende Maßnahmen vorgesehen (siehe Punkt 6.7.1).

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch das geplante Vorhaben sind grundsätzlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild zu erwarten. Die geplanten Neubauten sowie die umliegenden Freiflächen werden entsprechend des prämierten Wettbewerbsentwurfes voraussichtlich mit hoher gestalterischer Qualität umgesetzt werden, so dass im Rahmen der Realisierung des Vorhabens gegenüber der Bestandssituation (wenig gegliederte Zeilenbebauung, wenig differenzierte Freiflächengestaltung (Abstandsgrün) mit geringer Erholungseignung) von einer Aufwertung des lokalen Landschafts- und Ortsbildes ausgegangen werden kann. Weiterhin sind zur strukturellen Gliederung des Plangebietes sowie zur optischen Einbindung der geplanten Gebäudekörper Hecken- und Baumpflanzungen in den Freiflächen vorgesehen (siehe Punkt 6.7.4), die ebenfalls zur gestalterischen Optimierung des Geltungsbereiches beitragen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Mögliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild und Erholungsnutzung sind durch die geplante Wohnnutzung nicht zu erwarten. Geringe punktuelle Belastungen können sich im Bereich der vorgesehenen TG-Zufahrten ergeben. Mit einer nennenswerten Zunahme gegenüber der derzeitigen Situation ist jedoch nicht zu rechnen. Weiterhin ergeben sich Verbesserungen für die Erholungsnutzung durch zusätzliche Angebote an wohnungsnahen Aufenthalts- und Spielbereichen im Rahmen der Freiraumgestaltung.

Fazit

Anlage- und betriebsbedingt sind keine erheblichen dauerhaften Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild/Ortsbild und Erholungsnutzung zu erwarten. Lediglich im Zuge der Bauarbeiten, insbesondere der Abbrucharbeiten, kann es vorübergehend zu Einschränkungen der Erholungsnutzung der unmittelbar an die Bauflächen angrenzenden Haus- und Kleingärten kommen.

6.5.7 Schutzgut Mensch

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Bautätigkeit im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens sind Schall- und Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr, Material- und Bodentransporte zu erwarten. Insbesondere der Abriss der Bestandsgebäude kann während der Abbruchzeit zu einem erhöhten Lärmaufkommen führen. Betroffen sind in erster Linie die nördlich und östlich angrenzenden Wohngebäude an der Gärtnergasse und am Amselweg sowie die südlich und westlich angrenzenden Wohn- bzw. Gewerbebauten am Klosterhof und an der Elswigstraße. Die Auswirkungen auf Wohnen und Erholung können teilweise erheblich sein, wer-

den sich jedoch auf kurze Zeiträume während der Abbruchphasen am Tage beschränken. Zu berücksichtigen sind auch die bestehenden Vorbelastungen durch die verkehrsbedingten Schallemissionen der Ratzeburger Allee und der angrenzenden gewerblichen Nutzungen.

Zur grundsätzlichen Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen des unmittelbaren Umfeldes und zur Einhaltung der erforderlichen Richtwerte sind die Arbeiten zwingend gem. den Anforderungen der AVV-Baulärm durchzuführen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch das geplante Vorhaben ergeben sich anlagebedingt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Durch die Umsetzung der Planung ergibt sich vielmehr eine deutliche Aufwertung der Wohnqualität im Plangebiet. Ebenso verbessert sich durch die geplanten vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten (Spiel/Sport/Aufenthalt) in den Freianlagen die Situation der wohnungsnahen Erholung deutlich gegenüber der Bestandsituation. Eine geringfügige Beeinträchtigung für die unmittelbar angrenzenden bzw. teilweise im Plangebiet befindlichen Hausgärten kann sich durch die Nutzung der Freianlagen in Form von Lärmbelastungen ergeben.

Hinsichtlich der Aspekte Gesundheit und Wohlbefinden sind in erster Linie die Emissionen des Verkehrsaufkommens der Ratzeburger Allee von Bedeutung.

Entsprechend der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung vom 18.11.2013 (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 02.11.00 Ratzeburger Allee - Gärtnergasse der Hansestadt Lübeck, ALN Akustik Labor Nord GmbH) weisen die geplanten Gebäude tagsüber beidseitig der Ratzeburger Allee straßenzugewandt einen Beurteilungspegel von 68-69 dB(A) auf. An dem geplanten Gebäude an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze treten tagsüber Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) auf. In der Nachtzeit werden an den straßenzugewandten Fassaden östlich der Ratzeburger Allee Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) prognostiziert. Westlich der Ratzeburger Allee werden an den straßenzugewandten Fassaden Beurteilungspegel von 60-61 dB(A) prognostiziert. Die ermittelten Beurteilungspegel an den straßenzugewandten Fassaden der geplanten Wohngebäude überschreiten somit die Orientierungswerte nach DIN 18005 um bis zu 15/16 dB tags/nachts. Zur Tageszeit wird die Gesundheitsschwelle von 70 dB(A) an straßenzugewandten Fassaden in einem Teilbereich im Nordwesten des Plangebietes erreicht. In der Nachtzeit wird an straßenzugewandten Fassaden die Gesundheitsschwelle von 60 dB(A) erreicht oder überschritten. Weiterhin zeigt die schalltechnische Prognose unter Einbeziehung der vorhandenen Bebauung, dass die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) an den von der Schallquelle abgewandten Gebäudeseiten und in rückwärtigen Teilen des Geltungsbereiches eingehalten werden.

Aufgrund der ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die im Bebauungsplan entsprechend den zugewiesenen Lärmpegelbereichen festgesetzt werden (siehe textliche Festsetzung Bebauungsplan Nr. 7). Die Wohnnutzungen in den zukünftigen Wohngebäuden werden somit einen deutlich besseren Lärmschutz als in der Ausgangssituation aufweisen.

Im Hinblick auf die Schadstoffemissionen des Verkehrsaufkommens der Ratzeburger Allee sind gegenüber der Bestandsituation keine nennenswerten Veränderungen zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Lärm und Schadstoffbelastung durch das Verkehrsaufkommen der Ratzeburger Allee wird sich gegenüber der Ausgangssituation nicht wesentlich verändern. Entsprechend der

verkehrstechnischen Untersuchung ist nicht mit einer Zunahme des Anliegerverkehrs zu rechnen (vgl. Präsentation zur verkehrlichen Erschließung und Anbindung "Wohnquartier Ratzeburger Allee", urbanus GbR Lübeck vom 16.09.2013)

Die betriebsbedingten Emissionen werden sich hingegen durch die vorgesehene Verwendung von modernen, energieeffizienten Heizungsanlagen erheblich reduzieren. Ebenso ergibt sich durch die gesetzlich vorgeschriebene Anwendung der Energieeinsparverordnung (EnEV) eine deutliche Optimierung des Betriebsenergiebedarfs der geplanten Gebäude und somit auch eine erhebliche Reduktion des effektiven Schadstoffausstoßes.

Fazit

Baubedingt ist zeitweise mit deutlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu rechnen. Im Zuge der Bauarbeiten kommt es zu Einschränkungen der schutzgutbezogenen Aspekte Wohnen und Erholung im Plangebiet und unmittelbar angrenzend. Anlage- und betriebsbedingt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Hinsichtlich der Wohnqualität kommt es durch die Umsetzung des Vorhabens zu einer deutlichen Aufwertung. Dies gilt auch für den Aspekt der wohnungsnahen Erholung. Weiterhin verringert sich durch die Verwendung moderner, energieeffizienter Heizungsanlagen in den geplanten Neubauten sowie der Anwendung der gesetzlich vorgeschriebenen Energieeinsparverordnung der effektive Schadstoffausstoß. Mit einer Zunahme des Anliegerverkehrs durch die geplante Ausweisung ist nicht zu rechnen. Ebenso ergeben sich durch die geänderten Gebäudestandorte keine zusätzlichen verkehrsbedingten Lärmbelastungen für die unmittelbar angrenzenden Wohn- und Erholungsgrundstücke.

6.5.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Da im Geltungsbereich keine schützenswerten Kulturgüter vorhanden sind, ist nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Im Bereich der vorgesehenen Baufelder können jedoch bei Bodeneingriffen in bisher noch unbebauten Bereichen Kulturdenkmale aus vor- und frühgeschichtlicher und mittelalterlicher Zeit zu Tage treten, die durch Mitarbeiter der Hansestadt Lübeck, Bereich Archäologie und Denkmalpflege erfasst, geborgen und dokumentiert werden müssen. Die zur Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Bodeneingriffe sind daher mindestens vier Wochen vor Baubeginn dem Bereich Archäologie und Denkmalpflege anzuzeigen.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen der umliegenden Gebäude sind bei Einhaltung aller relevanten bauspezifischen Vorschriften, Normen, Regelwerke und Gesetze nicht zu erwarten.

6.5.9 Schutzgebietsausweisungen

Bau-, anlage- und betriebsbedingt sind durch das geplante Vorhaben keine Beeinträchtigungen von Schutzgebietsausweisungen zu erwarten.

6.6 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft voraussichtlich keine wesentlichen Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben. Die bestehende Wohnnutzung würde fortgesetzt, die vorhandenen Grünflächen weiter intensiv gepflegt werden.

6.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

6.7.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft werden festgelegt:

- Schutz des Oberbodens nach § 202 BauGB und DIN 18300/18915.
- Einhaltung der AVV Baulärm, Vermeidung von staubenden Abbrucharbeiten durch Befechtung.
- Vermeidung von Erschütterungen bei Abbrucharbeiten und ggf. Beweissicherung an bestehenden Gebäuden.
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung (LED-Lampen oder Natriumdampf-Niederdruck-Lampen).
- Abzäunung der angrenzenden Haus- und Kleingärten zum Schutz der Vegetation während der Bauphase.
- Befestigung der Wege, Stellplätze und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (vgl. textliche Festsetzung Bebauungsplan Nr. 7.4)
- Abrissarbeiten an Gebäuden sowie Fällarbeiten an Bäumen mit Stammdurchmesser ab 20 cm und mehr dürfen nur im Zeitraum zwischen dem 01.12. und dem 28/29.02 des jeweiligen Folgejahres durchgeführt werden. Abweichungen von diesem Zeitraum sind ausschließlich mit Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde zulässig.
- Sonstige Rodungsarbeiten sowie alle weiteren Arbeiten zur Baufeldfreimachung dürfen nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 14.03. des jeweiligen Folgejahres durchgeführt werden. Abweichungen von diesem Zeitraum sind ausschließlich mit Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde zulässig.
- Die rückzubauenden Gebäude, insbesondere die Dachböden sind im Vorfeld der Abrissarbeiten einer Begehung und Überprüfung durch ausgewiesenes Fachpersonal zu unterziehen, um eventuelle Quartiersnutzungen auszuschließen. Sollte sich aus den Ergebnissen der Gebäudebegehung ein artenschutzrechtlicher Kompensationsbedarf ergeben, ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde ein fallbezogen festzulegender Quartiersausgleich auszuführen. Dieser hat zeit- und ortsnah, vornehmlich auf den Eingriffsflächen selbst, zu erfolgen.
- Die Dachflächen von Gebäuden mit nicht mehr als drei Vollgeschossen sind mit einem Schichtaufbau von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen (vgl. textliche Festsetzung Bebauungsplan Nr. 7.1).
- Die festgesetzten Flächen für Tiefgaragen sind mit einem Schichtaufbau von mindestens 25 cm intensiv zu begrünen. Der Anteil der begrünten Flächen an der Gesamtfläche der jeweiligen Tiefgarage darf 40 % nicht unterschreiten (vgl. textliche Festsetzung Bebauungsplan Nr. 7.2).
- Zum Schutz der zum Erhalt festgesetzten Alleebäume an der Ratzeburger Allee sind während der Bauphase entsprechende Maßnahmen nach DIN 18920 und RAS-LP 4 zu ergreifen.

6.7.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Bewertung des Eingriffs sowie die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs erfolgen gemäß den Vorgaben des Runderlasses zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 03.07.1998. Demnach führen Baugebietsplanungen auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz zu erheblichen und damit ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen des Bodens, Wassers sowie des Landschaftsbildes. Vermeidungs- bzw. Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind auf die beeinträchtigten Funktionen und Werte dieser Schutzgüter auszurichten. Darüber hinaus ist zu beachten, dass sich diese Maßnahmen auch - soweit möglich - positiv auf die Schutzgüter "Arten und Lebensgemeinschaften" sowie "Klima/Luft" auswirken.

Zur Sicherstellung einer möglichst verträglichen Planung für Natur und Landschaft erfolgt nachfolgend auch eine Bilanzierung des Eingriffs in das Schutzgut Pflanzen und Biotope. Die Bilanzierung des Eingriffs in das Schutzgut Tiere wird gesondert im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellt.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden

Aus den Ergebnissen der Betrachtung des Schutzgutes Boden geht hervor, dass im Plangebiet ausschließlich Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz vorherrschen. Demzufolge ist gemäß Baurechtserlass den durch das Vorhaben beeinträchtigten Böden ein Ausgleichsfaktor von 0,5 zuzuordnen. Für die teilversiegelten Erschließungsflächen (Feuerwehrumfahrten, Stellplätze WA3) wird gemäß Baurechtserlass ein Faktor von 0,3 angesetzt. Ausgangslage für die Bilanzierung stellt die bestehende Versiegelung durch die vorhandenen Gebäude und Erschließungsflächen dar.

Zur Reduzierung des ermittelten Ausgleichsbedarfs kann gemäß Baurechtserlass die Hälfte der Flächen der geplanten Dachbegrünungen angerechnet werden. Dies gilt ebenso für die im Bereich der Tiefgaragen vorgesehenen Vegetationsflächen. Folgender Ausgleichsbedarf ergibt sich demnach für die Beeinträchtigungen des Bodens durch die geplante Neuversiegelung:

Art der Versiegelung	Größe in m²	Versiegelungsgrad	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf in m²
Bestand				
Gebäude	4.207	Vollversiegelung	--	+ 4.207
Erschließungsflächen*	2.421	Vollversiegelung	--	+ 2.421
Zwischensumme				+ 6.628
Planung (Eingriff)				
Gebäude	7.200	Vollversiegelung	0,5	- 3.600
Erschließungs- und Freiflächen*	7.750	Vollversiegelung	0,5	- 3.875
Erschließungsflächen (Feuerwehrumfahrten, Stellplätze WA3)	2.042	Teilversiegelung	0,3	- 613

Planung (Ausgleich/Ermäßigung)				
Dachbegrünung (extensiv)	4.836	--	0,5	+ 2.418
Vegetationsflächen auf Tiefgaragen (intensiv)	1.912	--	0,5	+ 956
Zwischensumme				- 4.714
Gesamtsumme				+ 1.914

Tab. 4: Kompensationsbedarf für erhebliche unvermeidbare Beeinträchtigungen des Bodens (Grundlage Flächenermittlung Bestand: Lageplan M 1:500, ÖbVI Kerstin Kummer vom 01.08.2013; Grundlage Flächenermittlung Planung: Bilanzierung Flächenversiegelung in den Allgemeinen Wohngebieten Index E, BHF Landschaftsarchitekten vom 20.02.2014, Grundrisse H1.-3. BA, Roden & Kuhfeldt Architekten vom 06.12.2013)

*ohne Ratzeburger Allee und Am Klosterhof

Entsprechend der dargestellten Eingriffsbilanzierung ergibt sich insgesamt gegenüber der Bestandssituation eine geringere anrechenbare Versiegelung in einer Größenordnung von 1.914 m², so dass keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich des Schutzgutes Boden erforderlich sind.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser

Gemäß Baurechtserlass gilt ein Eingriff in das Schutzgut Wasser grundsätzlich als ausgeglichen, wenn gering verschmutztes Niederschlagswasser z.B. von Dach- und Wegeflächen im Untergrund versickert wird. Ist eine entsprechende Versickerung nicht möglich bzw. nicht gewollt, ist zu prüfen, ob sonstige Maßnahmen zum Ausgleich möglich sind.

Gemäß des aktuellen Standes der Gebäude- und Freianlagenplanung ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im südwestlichen Teil des Plangebietes (WA1) aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht möglich. Für den nordöstlichen Teil des Plangebietes (WA2, WA3) kann erst im Rahmen der weiteren Vertiefung der Planung eine entsprechende Prüfung einer möglichen Versickerung des Niederschlagswassers erfolgen. Um im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine umfassende Ermittlung und Berücksichtigung des erforderlichen Kompensationsbedarfs hinsichtlich des Schutzgutes Wasser zu gewährleisten, wird daher im Folgenden der Ausgleichsbedarf für das gesamte Plangebiet ermittelt und bilanziert. Sollte sich im Zuge der weiteren Fortschreibung der Planung herausstellen, dass eine entsprechende Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser für den nordöstlichen Teil des Plangebietes besteht, kann der ermittelte Ausgleichsbedarf in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde entsprechend reduziert werden.

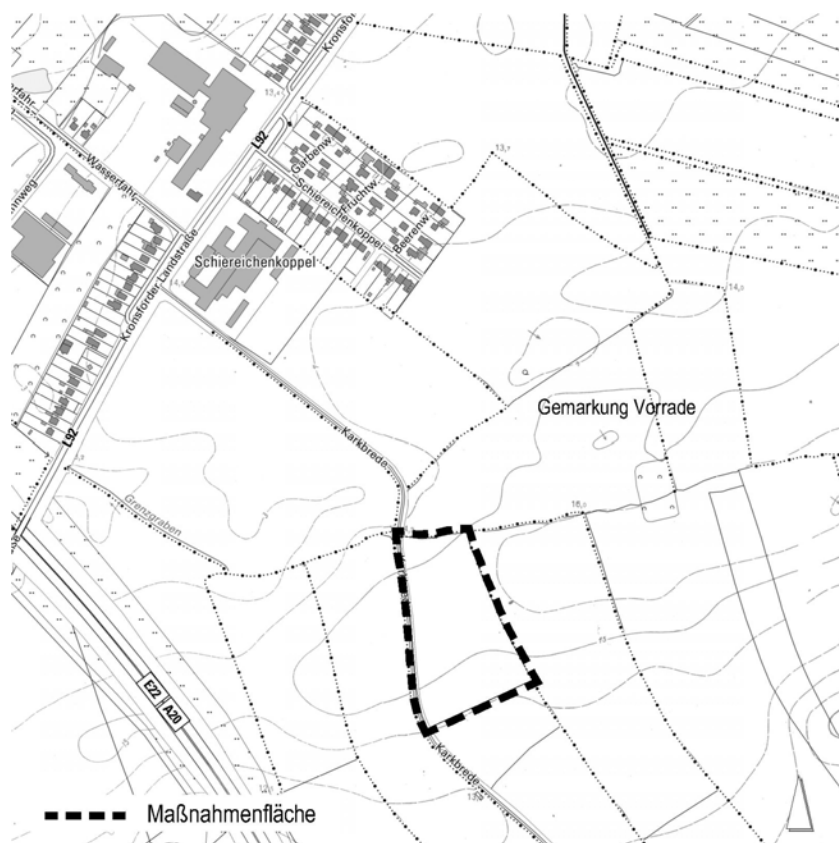
Folgender Ausgleichsbedarf ergibt sich demnach für den geplanten Eingriff in das Schutzgut Wasser (Bilanzierungsansatz gem. Schreiben der Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, Abt. 3.390.2 - Vorsorge und Zukunftsplanung vom 14.04.2014):

Art der Versiegelung	Größe in m²	Versiegelungsgrad	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf in m²
Planung (Eingriff)				
Gebäude	7.200	Vollversiegelung	0,1	- 720
Erschließungs- und Freiflächen*	7.750	Vollversiegelung	0,1	- 775

Erschließungsflächen (Feuerwehrumfahrten, Stellplätze WA3)	2.042	Teilversiegelung	0,05	- 103
Zwischensumme				- 1.598
Planung (Ausgleich)				
Entwicklung naturnaher Biotop (extern)	1600	--	1,0	+ 1.600
Zwischensumme				+ 1.600
Gesamtsumme				+ 2

Tab. 5: Kompensationsbedarf für erhebliche unvermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser (Grundlage Flächenermittlung Planung (Eingriff): Bilanzierung Flächenversiegelung in den Allgemeinen Wohngebieten Index E, BHF Landschaftsarchitekten vom 20.02.2014, Grundrisse H1.-3. BA, Roden & Kuhfeldt Architekten vom 06.12.2013) *ohne Ratzeburger Allee und Am Klosterhof

Entsprechend der Bilanzierung des geplanten Eingriffs in das Schutzgut Wasser ergibt sich insgesamt ein Kompensationsbedarf von 1.598 m². Als entsprechender Ausgleich sind gemäß den Bilanzierungsvorgaben der Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, Abt. 3.390.2 - Vorsorge und Zukunftsplanung in der ermittelten Größenordnung naturnahe Biotop in Form von Gehölzpflanzungen und Sukzessionsflächen auf dafür geeigneten Flächen zu entwickeln. Da innerhalb des Plangebietes eine Umsetzung der Kompensationsmaßnahme nicht möglich ist, wird der erforderliche Ausgleich auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche westlich des Stadtzentrums der Hansestadt Lübeck zugeordnet (MF2, Gemarkung Vorrade, Flur 1, Flurstück 18/4). Die Maßnahme dient auch der artenschutzrechtlich erforderlichen Kompensation von Baumverlusten.



Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild

Durch das geplante Vorhaben sind grundsätzlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten. Die geplanten Neubauten sowie die umliegenden Freiflächen werden entsprechend des prämierten Wettbewerbsentwurfes voraussichtlich mit hoher gestalterischer Qualität umgesetzt werden, so dass sich im Rahmen der Realisierung des Vorhabens gegenüber der Ausgangssituation (wenig gegliederte Zeilenbebauung, wenig differenzierte Freiflächengestaltung (Abstandsgrün) mit geringer Erholungseignung) vielmehr eine Aufwertung des lokalen Landschaftsbildes ergibt. Eine Bilanzierung der Planung hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild ist daher nicht notwendig. Ebenso sind keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Verlust von Pflanzen und Biotopen innerhalb des Plangebietes

Bei der Bewertung der durch den geplanten Eingriff beeinträchtigten Vegetationsbestände (Hecken und Sträucher) wird aufgrund ihrer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz ein Regelkompensationsfaktor von 1,0 angesetzt. Somit wird sichergestellt, dass die im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens entfallende Vegetation in gleicher Größenordnung innerhalb des Plangebietes wiederhergestellt wird.

Art der Vegetation	Flächengröße in m ²	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf in m ²
Bestand			
Hecken und Sträucher	905	1,0	- 905
Zwischensumme			- 905
Planung (Ausgleich)			
Hecken	796	1,0	+ 796
Sträucher (extensiv)	114	1,0	+ 114
Zwischensumme			+ 910
Gesamtsumme			+ 5

Tab 6: Kompensationsbedarf für erhebliche unvermeidbare Beeinträchtigungen des Vegetationsbestandes (Hecken und Sträucher) (Grundlage Flächenermittlung Bestand: Biotopkartierung zum Bebauungsplan 02.11.00 Ratzeburger Allee/Gärtnergasse, TOPOS Stadtplanung Landschaftsplanung Stadtforschung vom 20.01.2014; Grundlage Flächenermittlung Planung: Bilanzierung Flächenversiegelung in den Allgemeinen Wohngebieten Index E, BHF Landschaftsarchitekten vom 20.02.2014)

Aus der Bilanzierung des Verlustes des vorhandenen Vegetationsbestandes (Hecken und Sträucher) ergibt sich insgesamt ein Kompensationsbedarf von 905 m². Dieser kann durch die im Rahmen der Freianlagenplanung vorgesehenen Hecken- und Strauchpflanzungen vollständig ausgeglichen werden, so dass keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Es ergibt sich gegenüber der Bestandssituation eine Zunahme von 5 m² an Gehölzflächen.

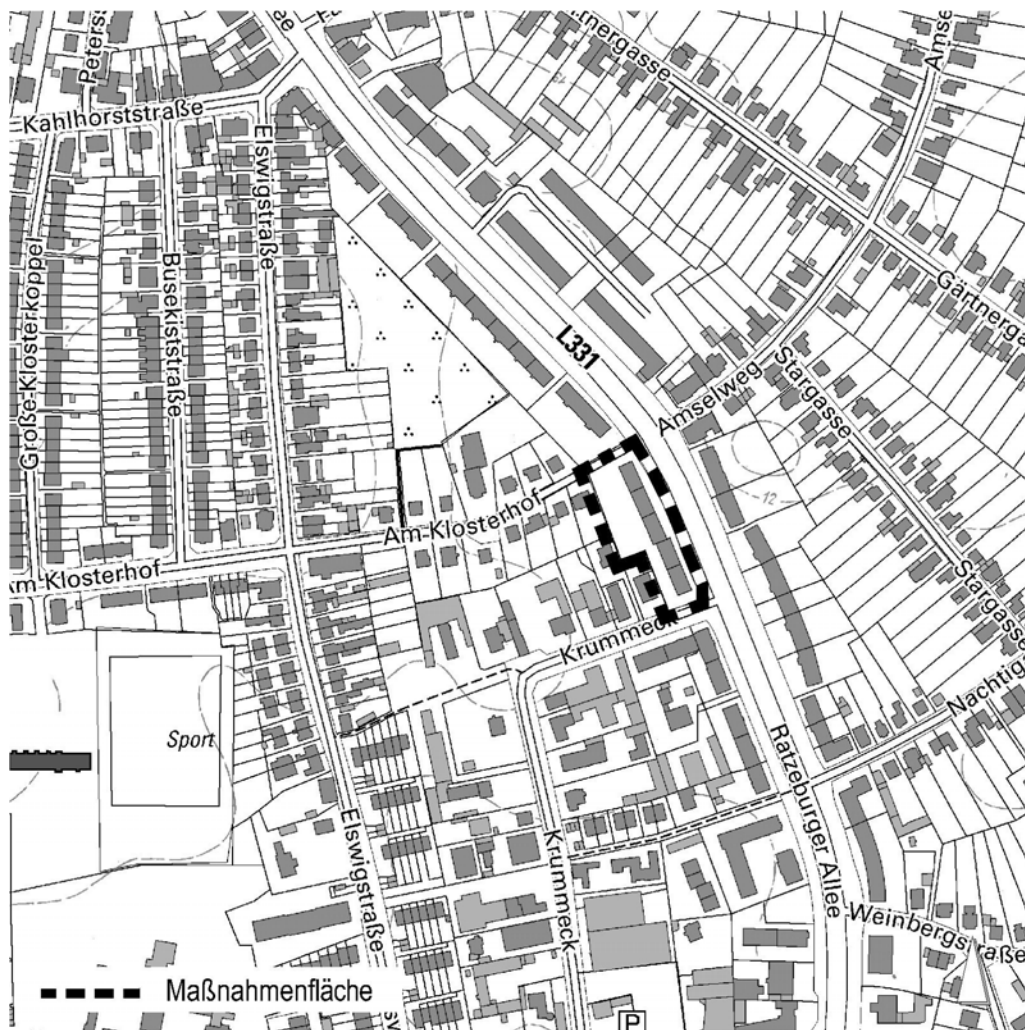
Hinsichtlich des vorhandenen Baumbestandes sind aufgrund der durchgeführten gem. § 3 Abs. 2 Nr. 2 der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck genehmigungsfreien Fällungen (siehe Schreiben der Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz / 3.391 - Naturschutz vom 20.02.2013) lediglich die verbliebenen zu fällenden Bäume im Plangebiet bilanzierungsrelevant. Grundlage der Bilanzierung bildet die geltende Fassung der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006 (siehe § 8 Abs. 2).

Baumnummer gem. Biotopkartierung	Baumart	Kronendurchmesser in m	Stammumfang in cm	Anzahl der erf. Ersatzpflanzungen
Bestand				
37	Tanne	4,00	80	1
38	Ahorn	8,00	110	2
40	Birke	14,00	250	4
43	Fichte	keine Angabe	80	1
44	Fichte	keine Angabe	80	1
45	Fichte	keine Angabe	80	1
46	Fichte	keine Angabe	80	1
47	Fichte	keine Angabe	80	1
48	Eibe	keine Angabe	35	0
49	Eibe	keine Angabe	35	0
54	Buche	12,00	110	2
55	Buche	12,00	60	1
56	Buche	12,00	2 x 60 = 120	2
57	Buche	12,00	110	2
58	Buche	12,00	2 x 60 = 120	2
Zwischensumme				- 21
Planung (Ausgleich)				
Baumpflanzungen in WA1, WA2 und WA3	gemäß Pflanzliste 2	--	mind. 12/14	19
Zwischensumme				+ 19
Gesamtsumme				- 2

Tab. 7: Einzelbäume und Baumgruppen, Verlust und Ausgleichsbedarf (Grundlage Bestandserfassung: Biotopkartierung zum Bebauungsplan 02.11.00 Ratzeburger Allee/Gärtnergasse, TOPOS Stadtplanung Landschaftsplanung Stadtforschung vom 20.01.2014; Grundlage Baumpflanzungen Planung: Bilanzierung Flächenversiegelung in den Allgemeinen Wohngebieten Index E, BHF Landschaftsarchitekten vom 20.02.2014)

Gemäß Baumschutzsatzung ergibt sich ein Bedarf von 21 einheimischen, standortgerechten Bäumen, die als Ausgleich für die entfallenden Bäume zu pflanzen sind. Im Rahmen der Freianlagenplanung sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 insgesamt 19 Baumpflanzungen vorgesehen, so dass sich gegenüber der Bestandssituation ein Defizit von 2 Bäumen ergibt. Zudem besteht aus artenschutzrechtlicher Sicht ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von 31 Bäumen (vgl. Faunistische Potenzialanalyse mit Artenschutzrechtlicher Prüfung, Punkt 7.3.3, Tabelle 2). Somit ergibt sich insgesamt ein Ausgleichsbedarf von 33 Baumneupflanzungen, die auf Flächen außerhalb des Plangebietes umgesetzt werden müssen. Als entsprechende Ausgleichsflächen stehen eine Wohnbaufläche südlich des Plangebietes (MF1, Gemarkung St. Jürgen, Flur 13, Flurstück 202/54) sowie eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche westlich des Stadtzentrums der Hansestadt Lübeck (MF2,

Gemarkung Vorrade, Flur 1, Flurstück 18/4, Lageplan s.o.) zur Verfügung. Beide Flächen befinden sich aktuell im Besitz des Lübecker Bauvereins eG.



Bei der Bewertung der durch den geplanten Eingriff beeinträchtigten Biotope werden die vorhandenen Zeilenbebauung umgebenden Grünflächen aufgrund ihrer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz mit einem Regelkompensationsfaktor von 0,5 bewertet. Sie weisen eine deutliche anthropogene Überprägung auf und sind durch eine geringe Artenvielfalt gekennzeichnet. Weiterhin werden sie intensiv gepflegt. Gemäß Baurechtserlass sind sie der Kategorie "kurzfristig widerherstellbare Funktionen und Werte" zuzuordnen. Für die nord-östlich im Bereich der Eingriffsflächen befindliche Ruderalfläche wird trotz ihrer ebenfalls allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz ein Faktor von 1,0 angesetzt, da sie gegenüber den Grünflächen der Zeilenbebauung eine höhere Wertigkeit aufweist. Gemäß Baurechtserlass ist sie ebenfalls der Kategorie "kurzfristig widerherstellbare Funktionen und Werte" zuzuordnen. Dies gilt ebenso für die unmittelbar vom geplanten Eingriff betroffenen Flächen der Hausgärten der angrenzenden Einzelhausbebauung (Erwerbsgrundstücke).

Zur Reduzierung des ermittelten Ausgleichsbedarfs kann bei Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (Hausgärten mit artenarmen Rasenflächen und Siedlungsgehölzen weitgehend nicht heimischer Arten) die Hälfte der Flächen der geplanten Dachbegrünungen angerechnet werden.

Folgender Ausgleichsbedarf ergibt sich demnach für den Verlust von Biotopen im Plangebiet:

Biotoptypen gemäß Biotopkartierung		Flächengröße in m ²	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf in m ²
Bestand				
SGa	Gärten bzw. Grünflächen um vorhandene Zeilenbebauung	12.956	0,5	- 6.478
SGa	Gärten angrenzende Einzelhausbebauung	575	1,0	- 575
RHm	Ruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	191	1,0	- 191
Zwischensumme				- 7.244
Planung (Ausgleich/Ermäßigung)				
SGa	Rasen-, Stauden- und Gehölzflächen gem. Freianlagenplanung	5.266	1,0	+ 5.266
	Dachbegrünung (extensiv)	4.836	0,5	+ 2.418
Zwischensumme				+ 7.684
Gesamtsumme				+ 440

Tab. 8: Ausgleichsbedarf für den Verlust von Biotopen (Grundlage Flächenermittlung Bestand: Biotopkartierung zum Bebauungsplan 02.11.00 Ratzeburger Allee/Gärtnergasse, TOPOS Stadtplanung Landschaftsplanung Stadtforschung vom 20.01.2014; Grundlage Flächenermittlung Planung: Bilanzierung Flächenversiegelung in den Allgemeinen Wohngebieten Index E, BHF Landschaftsarchitekten vom 20.02.2014)

Entsprechend der Bilanzierung der durch den geplanten Eingriff beeinträchtigten Biotope ergibt sich insgesamt ein Kompensationsbedarf von 7.244 m². Dieser kann durch die im Rahmen der Freianlagen- und Hochbauplanung vorgesehenen Grün- bzw. Vegetationsflächen vollständig ausgeglichen werden, so dass keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Es ergibt sich gegenüber der Bestandssituation rechnerisch eine Zunahme von 440 m² an anrechenbarer, gleichwertiger Biotopfläche.

6.7.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Entsprechend der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeiteten faunistischen Potentialanalyse mit artenschutzrechtlicher Prüfung sind folgenden CEF-Maßnahmen erforderlich:

CEF-Maßnahmen Koloniebrüter (Dohle *Corvus monedula*)

Es sind 20 spezielle Dohlen-Nisthilfen an geeigneten Gebäuden in unmittelbarer Umgebung der Planungsflächen vor Beginn der Arbeiten fachgerecht aufzuhängen und über einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren ebenso fachgerecht zu warten. Sollten die Arbeiten abschnittsweise über mehrere Brutperioden erfolgen, können die Nisthilfen auch in den jeweils nicht von den Arbeiten betroffenen Gebieten der Planflächen ausgebracht werden. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Standorte über die jeweilige gesamte Brutperiode ungestört bleiben (vgl. textliche Festsetzung Bebauungsplan Nr. 7.9a).

Die zeitliche Umsetzung der Maßnahme muss so gestaltet sein, dass die Funktionsfähigkeit der Lebens- und Fortpflanzungsstätte spätestens zum Beginn der nächsten sommerlichen Aktivitätsphase der Tiere nach dem winterlichen Rückbaubeginn (01.03. des Folgejahres) vollständig wiederhergestellt ist.

Zur Sicherstellung der fachgerechten Wartung wird der Abschluss eines Wartungsvertrages mit örtlichen Naturschutzverbänden oder Fachbüros empfohlen.

CEF-Maßnahmen Fledermäuse der Gehölze

Der Gehölzausgleich für die Fledermäuse kann multifunktional auf den Ausgleichsflächen für die Brutvögel erfolgen (siehe Punkt 6.7.4). Bis zur Entstehung von neuen Höhlungen in den Bäumen sind über einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren Ersatzquartiere in Form von Höhlen- und Spaltenquartieren an Gebäuden oder Bäumen im Siedlungsbereich aufzuhängen. Es sind also ohne zeitlichen Verzug mindestens 5 Fledermausgroßraumhöhlen, 3 Fledermaushöhlenkästen und 3 Fledermaus-Flachkästen (oder vergleichbare Ersatzquartiere) fachgerecht aufzuhängen. Neben den Fledermaushöhlen ist ein Höhlenkasten für Brutvögel anzubringen (Meisenkasten) um zu verhindern, dass Vögel die Fledermauskästen besetzen (vgl. textliche Festsetzung Bebauungsplan Nr. 7.9b). Es ist sicherzustellen, dass die Kästen einmal im Jahr gewartet werden (Prüfung auf Schadhaftigkeit, ggf. Ersatz des Kastens, Reinigung).

Die zeitliche Umsetzung der Maßnahme muss so gestaltet sein, dass die Funktionsfähigkeit der Lebens- und Fortpflanzungsstätte spätestens zum Beginn der nächsten sommerlichen Aktivitätsphase der Tiere nach dem winterlichen Rückbaubeginn (01.03. des Folgejahres) vollständig wiederhergestellt ist.

Zur Sicherstellung der fachgerechten Wartung und damit der Wirksamkeit der Maßnahme wird der Abschluss eines Wartungsvertrages mit örtlichen Naturschutzverbänden oder Fachbüros empfohlen.

6.7.4 Ausgleichsmaßnahmen

Allgemeine Ausgleichsmaßnahmen

- Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vollflächig Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste 1 (s.u.) zu pflanzen und durch extensive Pflege dauerhaft zu unterhalten (vgl. textliche Festsetzung Bebauungsplan Nr. 7.6).
- Anlage einer mindestens 1 m hohen und 1 m breiten zweireihigen Laubholzhecke gemäß Pflanzliste 1 (s.u.) entlang der nordwestlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze in WA1, entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze in WA2 und entlang der Grundstücksgrenze zu den angrenzenden Hausgärten in WA3. (vgl. textliche Festsetzung Bebauungsplan Nr. 7.5).
- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 sind insgesamt mindestens 540 m² Laubholzhecken gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (vgl. textliche Festsetzung Bebauungsplan Nr. 7.7b).
- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 sind insgesamt mindestens 19 Laubbäume gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (vgl. textliche Festsetzung Bebauungsplan Nr. 7.7a).

Da es nicht möglich ist, den naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich vollständig innerhalb des Plangebietes nachzuweisen, ist die Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen notwendig. Als entsprechende Ausgleichsflächen stehen eine Wohnbaufläche südlich des Plangebietes (MF1, Gemarkung St. Jürgen, Flur 13, Flurstück 202/54) sowie eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche westlich des Stadtzentrums der Hansestadt Lübeck (MF2, Gemarkung Vorrade, Flur 1, Flurstück 18/4) zur Verfügung. Beide Flächen befinden sich aktuell im Besitz des Lübecker Bauvereins eG.

- Auf der externen Maßnahmenfläche MF1 sind insgesamt 11 standortgerechte, heimische Laubbäume gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (vgl. textliche Festsetzung Bebauungsplan Nr. 7.8a).
- Auf der externen Maßnahmenfläche MF2 sind mindestens 1.600 m² Grundstücksfläche dauerhaft der natürlichen Sukzession zu überlassen. Als Initialpflanzung sind je 100 m² mindestens 3 standortgerechte, heimische Laubbäume gemäß Pflanzliste 2 und 10 standortgerechte, heimische Sträucher gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen (vgl. textliche Festsetzung Bebauungsplan Nr. 7.8b).

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Heckenpflanzungen</i>	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
<i>Strauchpflanzungen</i>	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen
Genista tinctoria	Färberginster
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus spec.	Brombeer Wildarten
Salix purpurea	Purpurweide
Salix aurita	Öhrchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Virburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Tab. 9: Pflanzliste 1 – Hecken- und Strauchpflanzungen

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus fragula	Faulbaum
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus minor	Feldulme

Tab. 10: Pflanzliste 2 - Baumpflanzungen

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

- Es sind 3 Höhlenbrüterkästen, 3 Nischenbrüterkästen und ein Sperlingskoloniekasten zeit- und ortsnahe sowie fachgerecht aufzuhängen. Es ist sicherzustellen, dass die Kästen einmal im Jahr über einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren gewartet werden (Prüfung auf Schadhafteit, ggf. Ersatz des Kastens, Reinigung). Es wird empfohlen für die fachgerechte Wartung einen Wartungsvertrag mit örtlichen Naturschutzverbänden oder Fachbüros abzuschließen (vgl. textliche Festsetzung Bebauungsplan Nr. 7.9c).
- Neuanlage bzw. Wiederherstellung der planungsbedingt beseitigten Gehölzflächen und Bäume im Verhältnis 1:1. Anzupflanzen sind heimische Bäume und Sträucher, nach Möglichkeit auch Obstbäume (vgl. textliche Festsetzungen Bebauungsplan Nrn. 7.5, 7.6, 7.7a, 7.7b, 7.8a, 7.8b).

Die im Folgenden dargestellte Ausgleichsmaßnahme ist nur erforderlich, wenn sich bei der Begehung der Gebäude eine entsprechende Nutzung herausstellen sollte, die einen artenschutzrechtlichen Ausgleich erforderlich macht:

- Ohne zeitlichen Verzug ist eine fallbezogen festzulegende Anzahl Fledermaushöhlenkästen, Spaltenkästen und Fledermausgroßraumhöhlen fachgerecht und ortsnahe im Siedlungsbereich aufzuhängen. Neben den Fledermaushöhlen ist ein Höhlenkasten für Brutvögel anzubringen (Meisenkasten) um zu verhindern, dass Vögel die Fledermauskästen besetzen. Es ist sicherzustellen, dass die Kästen einmal im Jahr über einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren gewartet werden (Prüfung auf Schadhafteit, ggf. Ersatz des Kastens, Reinigung). Es wird empfohlen für die fachgerechte Wartung einen Wartungsvertrag mit ortsansässigen Organisationen oder Fachbüros abzuschließen.

6.8 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Zur Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes wurde in erster Linie die Anlage 1 BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 verwendet. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde entsprechend den Vorgaben des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.07.1998 abgearbeitet. Die Bilanzierung der Baumverluste erfolgte anhand der Vorgaben der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006.

Die Bestandserhebungen und -bewertungen der einzelnen Schutzgüter erfolgten weitgehend anhand eigener Erhebungen und Kartierungen vor Ort, der Darstellungen im Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck (Beschlussfassung vom 04.03.2008) sowie der vorliegenden Fachgutachten (Verkehr, Lärm, Baugrund).

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Regelungen des Naturschutzrechtes wurde für den Bebauungsplan eine gesonderte faunistische Potenzialanalyse mit artenschutzrechtlicher Prüfung (BBS Umwelt, Beratender Biologe VBIO Stefan Greuner-Pönicke, Kiel) erarbeitet.

6.9 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen der Plandurchführung sind gemäß § 4 c BauGB zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe einzuleiten.

Die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen ist im Bauantrag nachzuweisen. Eine entsprechende Überprüfung empfiehlt sich ca. 1 Jahr nach Abschluss der Bauarbeiten des jeweiligen Bauabschnittes. Die abschließende Regelung erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Lübeck und dem Lübecker Bauverein eG.

Die Umsetzung der außerhalb des Plangebietes befindlichen Kompensationsmaßnahmen ist nach Fertigstellung zeitnah der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Anschließend ist über einen Zeitraum von 5 Jahren der Entwicklungszustand durch ein jährlich vorzulegendes Protokoll zu dokumentieren.

6.10 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen nicht. Es handelt sich bei dem geplanten Vorhaben um eine städtebauliche Innenentwicklung mit verdichteter Bebauung, die ausschließlich bereits bebaute bzw. genutzte Flächen beansprucht. Es findet somit ein "Recycling" von Bauflächen statt, das den unmittelbaren Bebauungsdruck im Außenbereich des Stadtgebietes verringert und damit einer unerwünschten Zersiedlung der freien Landschaft entgegenwirkt. Somit entspricht die Planung den gesetzlichen Anforderungen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB.

6.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die folgende Zusammenfassung verdeutlicht das Ausmaß der zu erwartenden Auswirkungen auf die jeweiligen im Rahmen einer Umweltprüfung zu berücksichtigenden Schutzgüter.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ist durch die geplanten Gebäude eine zusätzliche Versiegelung des Bodens erforderlich. Anlagebedingt stellt somit die vorgesehene Bebauung eine Veränderung des Bodens dar. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind im Wesentlichen für beide Teilbereiche des Plangebietes (südlich bzw. nördlich der Ratzeburger Allee) gleich und somit nicht unterschiedlich zu bewerten.

Wie in Punkt 6.7 dargestellt, werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich vorgesehen, so dass der geplante Eingriff weitestgehend vollständig kompensiert werden kann. Da innerhalb des Plangebietes nicht alle naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden können, sind zusätzliche externe Ausgleichsflächen notwendig. Diesen werden entsprechende Kompensationsmaßnahmen zugeordnet. Maßnahmenfläche 1 (MF1) befindet sich unmittelbar südlich des Plangebietes (Gemarkung St. Jürgen, Flur 13, Flurstück 202/54). Es handelt sich dabei um eine genutzte Wohnbaufläche. Maßnahmenfläche 2 (MF2) befindet sich westlich des Stadtzentrums der Hansestadt Lübeck (Gemarkung Vorrade, Flur 1, Flurstück 18/4) und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Beide Flächen befinden sich aktuell im Besitz des Lübecker Bauvereins eG.

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird auf die diesbezüglichen Darlegungen des Umweltberichtes im vorangehenden Kapitel der Begründung verwiesen.

7.2 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Die bisherige Wohnbebauung des Plangebietes wird durch die Neubauplanungen auf der Fläche des Lübecker Bauvereins eG vollständig ersetzt werden. Die bisherige Wohnnutzung bleibt auch beim Neubauvorhaben gesichert.

7.3 Verkehrliche Auswirkungen

Durch das Neubauvorhaben wird sich die Zahl der Wohneinheiten reduzieren. Die Anzahl der Bewohner wird sich nicht nennenswert bzw. verkehrsrelevant erhöhen, so dass es zu keinem signifikanten Neu- bzw. Mehrverkehr im Rahmen der Prognosegenauigkeit kommt. Eine detaillierte Prognoserechnung ist daher entbehrlich.

7.4 Folgebedarfe

Die Anzahl der Wohneinheiten wird bei Realisierung der gesamten Baumaßnahmen von bisher 233 WE auf ca. 206 WE abnehmen. Dabei werden entsprechend den heutigen Anforderungen die Wohneinheiten großzügiger geschnitten. Das Konzept sieht einen Mix aus teilweise geförderten Wohnsituationen vor (seniorengerechtes Wohnen, Studentenwohnen, kleine bis mittlere Wohnungen).

Es sind keine Folgebedarfe über den bisher bestehenden Ausstattungsgrad hinaus zu erwarten.

7.5 Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen

Durch die Planung eines Wohngebietes werden die Belange von Kindern und Jugendlichen insofern berührt, als die Realisierung eines Wohnungsbauvorhabens in der geplanten Größe gemäß Landesbauordnung einen Bedarf an Kinderspielplätzen auslöst. Gemäß § 8 Abs. 2 LBO kann dabei alternativ zum grundstücksbezogenen Einzelnachweis auch ein Nachweis über eine Gemeinschaftsanlage geführt werden. Ein solcher Gemeinschaftsspielplatz ist am östlichen Rand des nördlichen Blocks vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt die betreffende Fläche dementsprechend als (private) Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz fest. Errichtung und Unterhaltung des Spielplatzes liegen in der Zuständigkeit des Lübecker Bauvereins als Bauherr. Über ein mögliches Erfordernis weiterer kleiner und dezentral anzuordnender Einrichtungen für das Kleinkinderspiel (Sandkästen etc.) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Bauaufsichtsbehörde zu prüfen und zu entscheiden.

8. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

Erschließungsvertrag

Die Herstellung der geplanten Erschließungsanlagen einschließlich der Anbindung an die Ratzeburger Allee ist vom Vorhabenträger bzw. auf dessen Kosten durchzuführen. Genaues hierzu wird in einem Erschließungsvertrag geregelt werden, der als städtebaulicher Vertrag im Sinne des § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zwischen der Hansestadt Lübeck und dem Lübecker Bauverein geschlossen werden wird.

9. Finanzielle Auswirkungen

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Planung und deren Umsetzung keine Kosten. Die bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten sind vom Vorhabenträger zu tragen (siehe Pkt. 8).

10. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

10.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 17.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes 02.11.00 – Ratzeburger Allee / Gärtnergasse beschlossen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan 02.11.00 kann aus der Wohnflächendarstellung des geltenden Flächennutzungsplanes entwickelt werden, sodass der Flächennutzungsplan keiner Änderung bedarf.

Planungsanzeige gemäß § 16 (1) Landesplanungsgesetz

Der Abteilung Landesplanung des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein wurde die Planung mit Schreiben vom 13.08.2013 angezeigt. Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 19.08.2013 bis einschließlich 30.08.2013 durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangszeit bestand zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren haben sich insgesamt 55 Bürger und Bürgerinnen geäußert. In den Stellungnahmen werden insbesondere Einwände gegen die Variante 2, die eine Bebauung der rückwärtigen Erbbaugrundstücke vorsah, vorgebracht.

Kinder- und Jugendlichenbeteiligung

Kinder und Jugendliche hatten im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Äußerungen hierzu vorzubringen. Auf eine über die allgemeine Information und Beteiligung hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen konnte insbesondere auch deshalb verzichtet werden, da die bei Bebauungsplanung für ein Wohngebiet zu berücksichtigenden Belange von Kindern- und Jugendlichen frühzeitig ermittelt und durch die Festsetzung einer Fläche für einen Gemeinschaftsspielplatz in die Planung eingestellt worden sind (siehe hierzu auch Pkt. 7.5). Darüber hinaus war im Hinblick auf die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen zu berücksichtigen, dass es sich bei der Bebauungsplanung gemäß Baugesetzbuch um eine rein flächenbezogene Planung mit Nutzungszuweisungen für gegeneinander abzugrenzende Flächen handelt. Die konkrete gestalterische Ausformung von Spielplätzen, die Gegenstand der Beteiligung von Kindern und Jugendlichen sein könnte, entzieht sich hingegen der Bebauungsplanung und ist nachfolgenden Planungen der öffentlichen Hand oder – wie hier gegeben – des jeweiligen Bauherrn vorbehalten.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Insgesamt wurden 55 Stellen (2 Ministerien, 26 Städtische Bereiche und 27 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) angeschrieben. Davon sind 30 Stellungnahmen eingegangen (0 Ministerien, 19 städtische Bereiche und 11 Behörden/sonstige Träger öffentlicher Belange). In 29 Stellungnahmen werden keine Einwände gemacht (eine Stellungnahme wird offen gehalten). Davon werden bei 17 Stellungnahmen Anregungen zur Planung gemacht. Die Anregungen wurden in der weiteren Entwurfsbearbeitung berücksichtigt und zum Teil eingearbeitet.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes soll im Juni/Juli 2014 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt werden. Im Sinne der Verfahrensbeschleunigung soll gemäß § 4a (2) 2. Halbsatz BauGB die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB gleichzeitig mit der Auslegung nach § 3 (2) BauGB erfolgen.

10.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVObI. S. 3)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz) vom 24. Februar 2002 (GVObI. S. 301)

10.3 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Gutachten zur verkehrlichen Erschließung und Anbindung des Plangebietes, urbanus GbR Lübeck, Februar 2014
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 02.11.00, ALN Akustik Labor Nord GmbH Lübeck, Dezember 2013
- Faunistische Potenzialanalyse mit Artenschutzrechtlicher Prüfung, BBS Büro Greuner-Pönicke Kiel, Januar 2014
- Biotopkartierung zum Bebauungsplan 02.11.00 Ratzeburger Allee/Gärtnergasse, TOPOS Stadtplanung Landschaftsplanung Stadtforschung, Januar 2014

Lübeck, den 25.04.2014

Fachbereich 5, Planen und Bauen
5.610 – Stadtplanung

Bearbeitung:

Frau Katharina Belchhaus, Frau Alice-Yvonne Beyerle

in Zusammenarbeit mit

TOPOS Stadtplanung Landschaftsplanung Stadtforschung

Plananhang 1:

Städtebaulicher Entwurf, 1. Preis des Wettbewerbs (Dissing und Weitling mit TOPOS)



