



Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Karl-Heinz Bresch (E-Mail: karl-heinz.bresch@luebeck.de Telefon: 122-6134)

117. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich Am Ährenfeld - abschließender Beschluss, Bebauungsplan 07.44.00 - Am Ährenfeld - Satzungsbeschluss (5.610)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
07.03.2018	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
19.03.2018	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
20.03.2018	Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung	Öffentlich	zur Vorberatung
20.03.2018	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
22.03.2018	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) zum Entwurf der 117. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich Am Ährenfeld und zum Entwurf des Bebauungsplanes 07.44.00 – Am Ährenfeld – abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlichen Belange hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck geprüft und in die Abwägung eingestellt. Gleiches gilt für die Stellungnahmen aus vorangehenden Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB, soweit sie für die Abwägungsentscheidung zu den Bauleitplänen noch von Belang sind.
Der Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) gebilligt.
Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
2. Die 117. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 3) beschlossen.
Die zugehörige Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 4) gebilligt.
3. Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Änderung des Flächennutzungsplanes dem Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein gemäß § 6 Abs. 1 BauGB zur Genehmigung vorzulegen.

4. Auf Grund des § 10 Abs. 1 BauGB sowie gemäß § 84 der Landesbauordnung wird der Bebauungsplan 07.44.00 – Am Ährenfeld – in der vorliegenden Fassung (Anlage 5) als Satzung beschlossen.

Die zugehörige Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 8) gebilligt.

5. Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Erteilung der Genehmigung der 117. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 6 Abs. 5 BauGB sowie den Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

Die nachfolgend genannten Bereiche wurden im Rahmen der Bauleitplanverfahren beteiligt:

1.201 Haushalt und Steuerung
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
2.500 Soziale Sicherung
3.370 Feuerwehr
3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
3.700 Entsorgungsbetriebe
3.820 Stadtwald
4.041 Fachbereichsdienste
4.401 Schule und Sport
4.491 Archäologie und Denkmalpflege
5.651 Gebäudemanagement
5.660 Stadtgrün und Verkehr
5.691 Lübeck Port Authority

Ergebnis:

Überwiegend zustimmend; die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind geprüft und in die Abwägung eingestellt worden (s. Anlage 1).

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

☐
☒

Ja
Nein

Begründung:

Kinder und Jugendliche wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung gemäß § 47 f GO wurde nicht durchgeführt, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch die Bauleitpläne nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

☐
☐
☒

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

☒
☐

Nein
Ja (Anlage 1)
(zu den mittelbaren finanziellen Auswirkungen)

Begründung:

siehe Anlagen 4 und 8

Anlagen:

- 1 Prüf- und Abwägungsbericht zu den im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen
- 2 Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan für den Teilbereich der 117. Änderung
- 3 117. Änderung des Flächennutzungsplanes, Fassung zum abschließenden Beschluss
- 4 Begründung zur 117. Änderung der Flächennutzungsplanes, Fassung zum abschließenden Beschluss
- 5 Bebauungsplan 07.44.00, Fassung zum Satzungsbeschluss (Planoriginal)
- 6 Teil A - Planzeichnung mit Legende (DIN-A3-Druckfassung)
- 7 Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)
- 8 Begründung zum Bebauungsplan 07.44.00, Fassung zum Satzungsbeschluss

Senatorin Joanna Glogau

Bebauungsplan 07.44.00 - Am Ährenfeld – und zugehörige 117. Änderung des Flächennutzungsplanes
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen
Stand: 08.02.2018

Vorbemerkung:

Der vorliegende Prüf- und Abwägungsbericht ist nach den durchgeführten Beteiligungsschritten gegliedert. Im Einzelnen beinhaltet er die Prüfung und ggf. Abwägung der Stellungnahmen und Einwendungen aus folgenden Beteiligungsschritten:

Teil A: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, einschließlich erneute Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB

Teil B: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Teil C: Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Teil D: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

In den Teilen B, C und D werden all jene Stellungnahmen aus den vor der öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligungsverfahren behandelt, die für die abschließende Abwägungsentscheidung zum Bebauungsplan und zur Änderung des Flächennutzungsplans nach wie vor von Belang sind, z.B. weil sie im weiteren Verfahren keine Berücksichtigung gefunden haben.

Soweit Stellungnahmen aus den vor der öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligungsverfahren im weiteren Planungsverfahren berücksichtigt worden sind oder dieselben Einwender ihre Stellungnahmen in den nachfolgenden Beteiligungsverfahren aktualisiert haben, kann hier auf eine erneute Prüfung und Abwägung der inhaltlich überholten Stellungnahmen verzichtet werden. Gleiches gilt für Anregungen und Bedenken, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren zu solchen Planinhalten vorgebracht worden sind, die im weiteren Planungsverfahren aber nicht mehr weiterverfolgt worden sind. Dieses ist hier insbesondere deshalb von Belang, weil das der Bebauungsplanung zugrunde liegende städtebauliche Konzept nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung grundhaft überarbeitet worden ist.

Aufgestellt: Lübeck, den 8. Februar 2018

Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Abt. 5.610.2 / Bre

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro PROKOM, Lübeck

Bebauungsplan 07.44.00 - Am Ährenfeld – und zugehörige 117. Änderung des Flächennutzungsplanes
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen
Teil A: Auswertung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
Stand: 08.02.2018

Vorbemerkung: Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 07.44.00 - Am Ährenfeld – und der zugehörigen 117. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Zeit vom 20.12.2017 bis einschließlich 19.01.2018 durchgeführt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ging lediglich eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung ein (Nr. 1).

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.12.2017 über die Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt nachfolgend einwenderbezogen.

- a) Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit bebauungsplanrelevanten Inhalten eingegangen:
 2. HL, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 19.01.2018)
 3. Stadtverkehr Lübeck GmbH (Schreiben vom 05.01.2018)
 4. Handwerkskammer Lübeck (Schreiben vom 18.01.2018)
 5. HL, Bereich 3.390.2, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, Abt. Natur, Klima, Immissionen (Schreiben vom 30.01.2018)
 6. NABU Schleswig-Holstein (Schreiben vom 17.01.2018)
- b) Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen keine Anregungen und Bedenken vorgebracht und/oder nicht bebauungsplanrelevante Hinweise gegeben:
 7. HL, Bereich 4.401 Schule und Sport (Schreiben vom 09.01.2018)
 8. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein, Untere Forstbehörde (zwei Schreiben vom 17.01.2018)
 9. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein, Grundwasserschutz (Schreiben vom 11.01.2018)
 10. HL, Bereich 3.390, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, Abt. Wasser, Boden, Abfall (Schreiben vom 09.01.2018)
 11. HL, Bereich 3.370.1, Feuerwehr, Zivil- und Katastrophenschutz (Schreiben vom 15.01.2018)
 12. Vodafone Kabel Deutschland GmbH (zwei Schreiben vom 11.01.2018)
 13. Gemeinde Stockelsdorf (zwei Schreiben vom 19.12.2017)
 14. Gemeinde Ratekau (Schreiben vom 19.12.2017)
- c) Von den übrigen, nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Stellungnahmen eingegangen. Gemäß Klarstellung im Anschreiben wird hier davon ausgegangen, dass keine Anregungen und Hinweise vorzubringen waren.
 - Ministerium für Inneres, ländliche Räume u. Integration des Lands SH, Abt. IV 5 Bauen und Wohnen

- Ministerium für Inneres, ländliche Räume u. Integration des Lands SH, Abt. IV 6 Landesplanung und ländliche Räume (ehemals Staatskanzlei, Abt. 3) *(Die Landesplanungsbehörde hat bereits mit Schreiben vom 25.05.2016 mitgeteilt, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen und Ziele der Raumordnung den Planungsabsichten nicht entgegenstehen.)*
- Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes SH
- Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit und Technologie, Abt. VI 4 – Verkehr und Straßenbau über Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr
- Landeskriminalamt – Kampfmittelräumdienst
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein, Abt. 2 Landwirtschaft
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein, Abt. 5 Naturschutz und Forst
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume SH, Technischer Umweltschutz
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation SH, Katasteramt
- Netz Lübeck GmbH
- TenneT TSO GmbH
- Schleswig-Holstein Netz AG
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Vodafone GmbH – Region Nord
- Travekom Telekommunikationsgesellschaft mbH
- Telefonica Germany GmbH & Co. OHK
- Koordinierungsbüro Wirtschaft Lübeck
- Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH
- Industrie- und Handelskammer Lübeck
- Kreishandwerkerschaft
- Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein
- Polizeidirektion Lübeck, Sachgebiet 1.3
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.
- Landesnaturschutzverband LNV Schleswig-Holstein
- Arbeitsgemeinschaft der nach § 29 BNatSchG beteiligten Naturschutzverbände, AG29
- Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Lübeck und Umgebung (AGU)
- Stadtbeauftragter für Naturschutz / Beirat für Naturschutz Hansestadt Lübeck
- Kreis Herzogtum Lauenburg
- Stadt Bad Schwartau
- Amt Berkenthin
- Amt Nordstormarn
- Amt Schönberger Land

- Gemeinde Groß Grönau
- Gemeinde Bliestorf
- Gemeinde Krummesse
- Gemeinde Rondeshagen
- Gemeinde Timmendorfer Strand
- HL, Bereich 1.160 Frauenbüro
- HL, Bereich 1.201 Haushalt und Steuerung
- HL, Bereich 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
- HL, Bereich 2.500 Soziale Sicherung (Team Wohnungswesen)
- HL, Bereich 3.370 Feuerwehr, vorbeugender Brandschutz
- HL, Bereich 3.700 Entsorgungsbetriebe Lübeck – Abwasserbeseitigung/Planung und Neubau
- HL, Bereich 3.820 Stadtwald
- HL, Bereich 4.491.2, Bereich Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Archäologie
- HL, Bereich 4.491.3, Bereich Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Denkmalpflege
- HL, Bereich 5.610.5 Untere Bauaufsichtsbehörde
- HL, Bereich 5.610.3 Welterbebeauftragte
- HL, Bereich 5.691.3 Lübeck Port Authority – Wasserbau und Wasserwirtschaft
- Seniorenbeirat der Hansestadt Lübeck
- Behindertenbeauftragter der Hansestadt Lübeck
- Stadtschülersprecher der Hansestadt Lübeck

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 Bürgerin A (Schreiben vom 17.01.2018)		
1.1 <u>Erhalt von mehr Bäumen und Integration in das geplante Wohngebiet</u> Der Verlust von 74 Bäumen, die 50 bis 70 Jahre alt sind und somit lange und groß gewachsen, ist zu hoch, zumal es sich um fast jeden zweiten Baum handelt. Es sollte ermöglicht werden, noch viele dieser Bäume zu integrieren. Hingewiesen wird dabei v.a. auf die drei nachfolgend aufgeführten Fälle (siehe 1.2 bis 1.4).	<u>für den B-Plan: Die Realisierung dringend nötiger Wohnbebauung hat Vorrang vor einem Erhalt vorhandener Bäume</u> Hauptziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohngebietes als wesentlichen Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs in der Hansestadt Lübeck bis zum Jahr 2020. Die größtmögliche Einbindung der vorhandenen Baum- und Gehölzbestände in die geplante Bebauung war ein wesentliches Ziel des städtebaulichen Konzepts, sodass die Standorte der Baukörper weitgehend im Bereich der ehemaligen Schulgebäude oder sonstiger gehölzfreier Flächen wie Sportplatz, Schulhof, Parkplatz, Zufahrten, Wege oder Rasenflächen angeordnet wurden. Um die angestrebten Wohneinheiten realisieren zu können, ist es jedoch nicht zu vermeiden, dass Teile des Baumbestandes überplant werden. Hierbei hatte der dringende Wohnbedarf Vorrang gegenüber dem Schutz und der Erhaltung der Bäume. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die im Baumkataster aufgelisteten Bäume nicht den gesamten Baumbestand des Geländes wiedergeben, denn ein Großteil der Bäume innerhalb der geschlossenen Gehölzflächen im Westen und um den Sportplatz herum sind nicht einzeln erfasst worden, da sie von der geplanten Bebauung nicht betroffen sein würden. Insgesamt bleiben daher deutlich mehr Bäume im Geltungsbereich erhalten als es nach dem Baumkataster den Anschein hat. <u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>	nicht berücksichtigen
1.2 <u>Erhalt des Ginkgo-Baumes auf dem künftigen Kita-Grundstück</u> Der Ginkgo-Baum (Baum-Nr. 38) ist ein im Lübecker Stadtgebiet selten vorkommender Baum (drei davon stehen im Verzeichnis der Naturdenkmale der Hansestadt Lübeck). Dafür,	<u>für den B-Plan: Die Fällung des Ginkgo-Baumes ist gerechtfertigt.</u> Auf dem relativ kleinen Grundstück für die Kindertagesstätte bleiben insgesamt vier große Bäume erhalten, darunter ein hoch aufgewachsener Tulpenbaum (Baum-Nr. 37), der direkt	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
dass diese Bäume langsam wachsen, ist er großgewachsen und eindrucksvoll, er hat im Januar 2018 gemessen einen Stammumfang in 1,30 m Höhe von 87cm und nicht- wie in der Baumbestandsliste erfasst - von 78 cm. Außerdem wäre es sicher schön für den in seiner Nähe neu entstehenden Kindergarten so einen Baum in unmittelbarer Umgebung zu haben.	neben dem deutlich kleineren Ginkgo-Baum steht und ebenfalls recht selten im Lübecker Stadtgebiet ist. Der Ginkgo-Baum ist deutlich kleiner als der Tulpenbaum und hat mit seiner Doppelstämmigkeit/ Zwieselbildung bis in den Wurzelbereich an diesem Standort keinen nachhaltigen Erhaltungszustand oder Status. Er kann auch mit Pflegeschneidmaßnahmen nicht dahin erzogen werden. Auch nach Ansicht der Unteren Naturschutzbehörde bestehen für diese nichtheimische Baumart auch keine vorrangigen Erhaltungsgründe. <u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>	
1.3 <u>Verzicht auf die geplante Auslichtung im Bereich des ehemaligen Schulwaldes</u> Das Fällen von bis zu 7 Bäumen zur Auslichtung im Schulwald im Bereich Baum- Nr. 6-20 sollte unterbleiben. Durch den Klimawandel wird es vermehrt zu Hitze- und Starkregenereignissen kommen, dann können diese Bäume dazu beitragen, die Temperatur in den neuen Wohnungen im Sommer erträglich zu halten und ihre Wurzeln können viel Wasser aufnehmen, es weiterleiten und verdunsten, was auch gegen Überschwemmungen hilft. Auch werden durch eine Auslichtung die verbleibenden gemeinsam gewachsenen Bäume windanfälliger (Bruchgefahr).	<u>für den B-Plan: Die Fällung von 7 Bäumen am Rand des „Schulwaldes“ beeinflusst seine klimatischen Ausgleichsfunktionen nicht negativ</u> Der „Schulwald“ bleibt als zusammenhängender Bestand erhalten. Der Baumbewuchs ist hier aber so dicht ausgeprägt, dass die randlichen Bäume zum bisherigen Schulhof bzw. zukünftigen Baugrundstück einen starken Kronenüberhang entwickelt haben. Die Fällung von bis zu sieben Bäumen soll hier in Abwägung mit den Belangen der künftigen Wohnnutzung ermöglicht werden, um eine übermäßige Verschattung der geplanten Wohngebäude zu vermeiden, aber auch, um ggf. nicht mehr ausreichend standsichere Bäume entfernen zu können. Die zu fällenden Bäume sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt worden; für den verbleibenden Gehölzbestand ist dabei auch nach Einschätzung der UNB nicht von einer erhöhten Bruchgefahr auszugehen. Zudem sollen die Bäume in den Randbereichen mit heimischen Sträuchern unterpflanzt werden, sodass sich (analog zu natürlichen Waldsäumen) ein in der Höhe gestaffelter Gehölzbestand ergibt. Der Baumverlust ist im Verhältnis zum verbleibenden Bestand gering. Die klimatischen Ausgleichs- und Regenwasserrückhaltungsfunktionen des „Schulwaldes“ werden durch die Entnahme von sieben Bäumen auch im Hinblick auf den Klimawandel nicht negativ beeinflusst. Zudem ist das Lokalklima vor Ort an-	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	gesichts fehlender hochgradig versiegelter Bereiche, einer nur lockeren Bebauungsstruktur im Westen und Norden sowie ansonsten anschließender freier Landschaft auch nicht durch große sommerliche Überhitzungen geprägt. <u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>	
1.4 <u>Erhalt von mehr Bäumen im Bereich der Planstraße A</u> Auch das massive Abholzen für die Planstraße A sollte überdacht und eine andere Lösung gefunden werden, zum Beispiel durch ein Autoarmes Wohnquartier im Bereich WR4 - WR8.	<u>für den B-Plan: Es besteht kein Spielraum für eine geänderte Trassenführung mit weniger Baumverlusten</u> Auch wenn das von der Planstraße A erschlossene Wohnquartier als autoarmes Quartier entwickelt würde, müsste eine Erschließungsstrasse in das Wohngebiet für Feuerwehr und Krankenwagen, Müllfahrzeug und z.B. auch Umzugsfahrzeuge geschaffen werden. Für eine geänderte Trassenführung der Planstraße A mit weniger Baumverlusten besteht an diesem Standort kein Spielraum. Eine Verschiebung der Trasse aus der betroffenen Baumreihe heraus nach Südosten ist nicht möglich, da die benachbarte Fläche für die Anlage eines Regenwasserklärbeckens benötigt wird, das als Ersatz für das bisher im benachbarten Naturschutzgebiet liegende Rückhaltebecken hier anzulegen ist. Eine Verschiebung der Planstraße A in die andere Richtung nach Nordwesten würde einen Verzicht des dort geplanten Wohngebäudes bedeuten. Dies kommt in Anbetracht des bestehenden dringenden Wohnraumbedarfs in Lübeck nicht in Betracht. <u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>	nicht berücksichtigen
Nr. 2 Hansestadt Lübeck, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 05.01.2018)		
2.1 <u>Verbreiterung der Planstraße B</u> Zum Pkt. 3.1 der Abwägungstabelle wird festgestellt, dass die Verkehrsfläche der Planstraße B eine Breite von insgesamt 8,0 m aufweist. Während der letzten Planungsbesprechung am 05.12.2017 im Hause der KWL ist eine Breite von 8,5 m festgelegt worden, wenn dadurch Parkplätze am Fahrbahnrand gewonnen werden können. Dies ist per Mail am 07.12.2017 bestätigt worden.	<u>für den B-Plan: Die Planstraße B wird im nördlichen Abschnitt auf 8,50 m verbreitert</u> Gemäß Abstimmung mit dem Bereich Stadtgrün und Verkehr wird die Planstraße B im nördlichen Abschnitt auf 8,5 m verbreitert. Die Verbreiterung ermöglicht die Anlage einer 5,5 m breiten Fahrbahn, auf der am Fahrbahnrand geparkt werden kann, ohne dass hierdurch die erforderliche Durchfahrbreite für Müll-	teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Die Verkehrsfläche der Planstraße B soll daher auf insgesamt 8,5 m verbreitert werden.	und Rettungsfahrzeuge unterschritten wird. Die Verbreiterung geht hier zulasten des östlich angrenzenden Teilgebietes WA1. Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden, kann auf eine erneute Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfs verzichtet werden. Der Bereich Stadtgrün und Bereich, der die Straßenverbreiterung vorgeschlagen hat, hat der Änderung zugestimmt. Da darüber hinaus nur die Stadt als Grundstückseigentümerin betroffen ist, kann auf ein gesondertes Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB verzichtet werden. Im südöstlichen Teilabschnitt der Planstraße B, die als Mischverkehrsfläche angelegt werden soll, kann die bisher vorgesehene Breite von 8,0 m beibehalten werden. <u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>	
2.2 <u>Keine Vorgaben für eine extensive Pflege der öffentlichen Grün- und Wegeverbindung</u> In der Abwägungstabelle unter Pkt. 3.19 steht, dass die Begründung keine Festsetzungen zur Pflege treffen soll. Die Formulierung „soll [...] extensiv gepflegt werden“ wird aus Sicht des Sachgebietes Grün- und Objektplanung als Festsetzung verstanden. Es wird befürchtet, dass dies auch von anderen (UNB, Anwohnern) so verstanden werden könnte. Ob für die Grün- und Wegeverbindung die Funktion der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet oder die Wegeverbindung höher gewichtet wird, liegt in der Verantwortung des Bereichs Stadtgrün und Verkehr und sollte nicht durch Formulierungen in der Begründung eingeschränkt werden. In diesem Abschnitt der Begründung des Bebauungsplanes soll auf keinen Fall „extensiv gepflegt“ geschrieben werden, damit keine Missverständnisse entstehen können.	<u>für den B-Plan: Die Empfehlung zur extensiven Pflege ist begründet, aber keine Verpflichtung per Festsetzung</u> Im B-Plans wird keine verpflichtende Festsetzung zur Pflegeintensität für die öffentliche Grün- und Wegeverbindung getroffen. Die Ausführungen in der Begründung haben empfehlenden Charakter und gelten insbesondere für den gehölzbestandenen Teil der Grünverbindung, der naturnah ausgeprägt und Lebensraum der dort nachgewiesenen gefährdeten und streng geschützten Haselmaus ist. Daher hat die Grünflächenpflege hier auch Rücksicht auf Belange des Naturschutzes zu nehmen. Von einer verpflichtenden Festsetzung zur extensiven Pflege wurde aber bewusst abgesehen, um einer praxisorientierten Lösung nicht vorzugreifen. Die Ausführungen in der Begründung bleiben daher unverändert. <u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>	nicht berücksichtigen
2.3 <u>Festsetzung der randlichen Grünfläche im LSG als öffentlich zugängliche Grünfläche</u> Der Pkt. 3.20 der Abwägung „Da mittlerweile keine Regenrück-	<u>für den B-Plan: Die Festsetzung als private Grünfläche wird beibehalten.</u> Der mind. 20 m breite Grünflächenstreifen um das geplante	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
haltemulden mehr in diesem Bereich erforderlich werden, ...“ wird so verstanden, dass die Regenwasserbeseitigung auf den privaten WR- und WA-Flächen geschieht. Wenn dies so ist, kann die Fläche auch für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Weil es sich um eine LSG-Fläche handelt, regt der Bereich Stadtgrün und Verkehr an, dass diese Fläche wieder eine öffentliche Grünfläche wird, wenn (zwingende Bedingung!) die Regenwasserbeseitigung auf den privaten Flächen geschieht.	Einfamilienhausgebiet im Süden dient vorrangig als Pufferzone zwischen den Wohngrundstücken und dem Naturschutzgebiet sowie als Ausgleichsfläche für Eingriffe durch die Wohnbebauung. Aus diesen Gründen soll ein öffentlicher Zugang ausgeschlossen werden, so dass es bei der Festsetzung als private Grünfläche bleibt. <u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>	
2.4 Keine Festlegung auf extensive Pflege für die randliche Grünfläche „Naturnahe Wiese“ Zu Pkt. 3.21 der Abwägungstabelle möchte der Bereich Stadtgrün und Verkehr klarstellen, dass er ebenfalls für die Anlage einer naturnahen Wiese ist. Es ist aber fachlich falsch, dass eine naturnahe Wiese mit „extensiver“ Pflege gleichzusetzen ist. Ganz im Gegenteil! Die Anlage und der Unterhalt einer „naturnahen Wiese“ (= „extensives Grünland“) bedeutet eine intensive Pflege (Kosten, Arbeitseinsatz...). Außerdem ist die Festsetzung von „Regio-Saatgut“ eine nicht notwendige Einschränkung, wenn es sich um eine öffentliche Grünfläche handelt. Man kann naturnahe Flächen auch anders entwickeln, und hat trotzdem keinen fremden Genpool eingemischt. Der Abschnitt soll daher wie folgt geändert werden: „Naturnahe Wiese mit Regenrückhaltemulden Der mindestens 20 m breite südöstliche und -westliche Randstreifen um das Quartier 1, der im Landschaftsschutzgebiet verbleibt, wird insgesamt ebenfalls als öffentliche Grünfläche gesichert. Gleichzeitig werden diese Flächen als Standort für Rückhalte- und Versickerungsmulden benötigt. Insofern wird diese Fläche für die Öffentlichkeit nicht zugänglich sein. Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet soll die Grünfläche soweit wie möglich als extensive Wiese angelegt und gepflegt werden. Vorgesehen ist eine Ansaat mit Regio-Saatgut für extensives Grünland und eine extensive Pflege. Die hier geplanten Rückhalte- und Versickerungsmulden sind zwar ge-	<u>für den B-Plan: Die Vorgaben zur Anlage und Pflege der privaten Grünfläche „Naturnahe Wiese“ werden nicht geändert</u> Wie vorangehend ausgeführt, liegt die private Grünfläche im Landschaftsschutzgebiet und hat naturschutzrechtliche Ausgleichsfunktion. Insofern richten sich die Vorgaben zu Anlage und Pflege der Fläche zunächst nach naturschutzfachlichen Kriterien. Eine Ansaat mit Regio-Saatgut und eine extensive Pflege z.B. als einschürige Wiese ist für die Entwicklung als Ausgleichsfläche angemessen und wird auch von Seiten der unteren Naturschutzbehörde gefordert. Die konkret vorzusehenden Maßnahmen zur Unterhaltung /Pflege der Wiese sollen im Detail zwischen dem Bereich Stadtgrün und Verkehr und der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Die zitierte Textpassage im letzten Absatz der Stellungnahme entspricht im Übrigen nicht den Ausführungen der B-Plan Begründung mit Stand vom 03.11.2017, die zur öffentlichen Auslegung an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange versandt wurde, sondern stammt aus der überholten Entwurfsfassung zur Beteiligung der Behörden vom 09.08.2017. <u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
ichtet herzustellen, sollen aber ebenfalls soweit wie möglich naturnah gestaltet werden. Auf befestigte Unterhaltungswege soll hier soweit wie möglich verzichtet werden.“		
Nr. 3 Stadtverkehr Lübeck GmbH (Schreiben vom 05.01.2018)		
3.1 <u>Keine Beeinträchtigung der Haltestelle „Dreifelderweg“</u> In der aktuellen Variante (Anlage 3 Variante 1b) wird die Verbindungstraße zwischen der „Brandenbaumer Landstraße“ und „Am Ährenfeld“ mit einer Beschilderung „Spielstraße“ ausgeschildert, somit ist die Straße für den öffentlichen Individualverkehr geöffnet. Dieser Verkehr würde jedoch direkt über Haltestelle „Dreifelder Weg“ (stadtauswärts) in der Brandenbaumer Landstraße führen. Hier sehen wir zum einen ein großes Gefährdungspotenzial für unsere Fahrgäste. Zum anderen wäre durch einen abgesenkten Bordstein ein barrierefreier Ausbau der Haltestelle auch in Zukunft nicht mehr möglich. Deshalb gibt es aus unserer Sicht zwei Möglichkeiten: Entweder die Straße „Am Ährenfeld“ wird als Sackgasse ausgebildet und die Verbindung nur für Fußgänger und Radverkehr entsprechend frei gegeben. Oder die Haltestelle „Dreifelder Weg“ (stadtauswärts) wird verlegt.	<u>für den B-Plan: Die Verbindung zwischen Brandenbaumer Landstraße und Straße Am Ährenfeld bleibt Fuß- und Radweg.</u> Der Einwand bezieht sich auf die Darstellungen der Verkehrsuntersuchung vom August 2016, die an dieser Stelle aber so nicht in die Erschließungsplanung für den B-Plan übernommen worden sind. Die Verbindung zwischen der Brandenbaumer Landstraße und dem Wendepunkt Am Ährenfeld ist aktuell nur ein Fuß- und Radweg und soll das auch weiterhin bleiben. Entsprechend setzt der Bebauungsplan dort eine Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ fest. Die Straße Am Ährenfeld bleibt weiterhin eine Sackgasse. Die Haltestelle „Dreifelderweg“ ist somit nicht negativ durch die Planung betroffen. <u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>	klarstellen
Nr. 4 Handwerkskammer Lübeck (Schreiben vom 18.01.2018)		
4.1 <u>Bedenken gegenüber der eingeschränkten Zulässigkeit von Handwerksbetrieben im neuen Wohngebiet</u> Aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck bestehen nur insofern Bedenken, dass Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden sollen. Sollte diese Regelung nicht geändert werden, wird zumindest eine großzügige Handhabung erwartet. Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.	<u>für den B-Plan: Die generelle Zulässigkeit von Handwerksbetrieben ist an diesem Standort nicht geboten.</u> Entsprechend der Lage im Übergang zwischen Siedlung und freier Landschaft soll ein ruhiges Wohnquartier entstehen. Zudem erschwert die vorhandene Erschließungssituation mit den beiden schmalen Straßen Blütenweg und Am Ährenfeld (als Sackgasse) Besucher- und Anlieferungsverkehre, die z.B. durch Handwerksbetriebe erzeugt werden könnten. Daher werden generell Einschränkungen für ansonsten in allgemeinen und reinen Wohngebieten zulässige Nichtwohnnutzungen getroffen. Von den Einschränkungen sind nur solche Nutzungen und Betriebe ausgenommen, die keine wesentlichen Besucher-	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	verkehre erzeugen. An der Festsetzung wird daher weiterhin festgehalten. <u>für die FNP-Änderung: Keine Relevanz</u>	
Nr. 5 HL Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 30.01.2018)		
5.1 <u>Inaussichtstellung der Fällgenehmigungen</u> Die Fällgenehmigungen werden entsprechend den Ergebnissen der Ortsbesichtigungen in Aussicht gestellt, Einzelheiten sind in den jeweiligen Protokollen vermerkt. Zu den vorgebrachten Einwendungen gegen die Fällungen eines Ginkgo-Baumes auf dem Gelände der geplanten Kita nimmt die UNB wie folgt Stellung: Der Ginkgo-Baum hat mit seiner Doppelstämmigkeit/Zwiesel bis in den Wurzelbereich und seiner direkten Nähe zum erhaltenswerten sehr mächtigen Tulpenbaum keinen nachhaltigen Erhaltungszustand oder Status und kann auch mit Pflegeschnittmaßnahmen nicht dahin erzogen werden. Aus Sicht des Naturschutzes bestehen angesichts dieser nichtheimischen Baumart auch keine vorrangigen Erhaltungsgründe.	<u>für den B-Plan: Die Kennzeichnung der zu fällenden Bäume in der Nebenzeichnung zum Bebauungsplan kann unverändert beibehalten werden.</u> <u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>	zur Kenntnis nehmen
5.2 <u>In-Aussicht-Stellung erforderlicher Genehmigungen bzw. Befreiungen zur Regenwasserableitung durch LSG und NSG werden in Aussicht gestellt</u> Für die Entwässerung sind u.a. folgende bauliche Maßnahmen vorgesehen: Verlegung eines Regenrückhaltebeckens (RRB) aus dem Naturschutzgebiet (NSG) in die im B-Plangebiet vorgesehene Fläche, Einleitung des Regenwassers an zwei Einleitstellen in den Krögerlandgraben inkl. Herstellung der Zuleitung soweit nicht bereits vorhanden. Das neue RRB liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG), die vorgesehenen Leitungsverlegungen bzw. die Neuanlage eines Gewässers findet im LSG und NSG statt. Auf Grundlage der vorgestellten Ausführungsentwürfe und der protokollierten Besprechungsergebnisse wird eine Genehmigung bzw. Befreiung von den Vorschriften der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen in Aussicht gestellt.	<u>für den B-Plan: Die Regenwasserentsorgung ist gesichert.</u> Durch die Inaussichtstellung der erforderlichen Genehmigungen bzw. Befreiungen für die Ableitung des Regenwassers durch LSG- und NSG-Flächen in den Krögerlandgraben ist die Regenwasserentsorgung für das neue Wohngebiet gesichert. <u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
5.3 <u>Berücksichtigung der detaillierten fachgutachterlichen Vorgaben bei der Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen</u> Um die vollständige und rechtzeitige Umsetzung aller artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen im Detail zu gewährleisten, sollte die textliche Festsetzung Nr. 6.6 zur Durchführung artenschutzrechtlicher Maßnahmen folgendermaßen ergänzt werden: „Als Maßnahmen zum Artenschutz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Maßnahmen gemäß den detaillierten Vorgaben der Artenschutzrechtlichen Prüfung (BBS Büro Greuner-Pönicke 2017) durchzuführen: ...“	<u>für den B-Plan: Die detaillierten Vorgaben werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen</u> Eine Übernahme dieses Verweises in die textliche Festsetzung ist nicht erforderlich. Die detaillierten Vorgaben in der artenschutzrechtlichen Prüfung zur Maßnahmendurchführung wie auch die Details zur Durchführung der ansonsten festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden in den städtebaulichen Vertrag über Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen aufgenommen. Die artenschutzrechtliche Prüfung (BBS Büro Greuner-Pönicke 2017) wird Anlage des Vertrages werden. Insofern kann auf eine Ergänzung der Festsetzung 6.6 verzichtet werden. Diese Vorgehensweise wurde mit dem Einwender abgestimmt <u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>	teilweise berücksichtigen
5.4 <u>Korrektur von Fehlern in den textlichen Festsetzungen</u> Im Teil B – Text, Hinweis C zu den zeitlichen Vorgaben für Fäll-, Rückschnitt- und Rodungsmaßnahmen ist an zwei Stellen folgender Fehler zu korrigieren: statt „ ... bei Bäumen mit Stammdurchmessern ≤ 50 cm ...“ muss es richtigerweise heißen: „ ... bei Bäumen mit Stammdurchmesser ≥ 50 cm (50 cm oder mehr) ... “.	<u>für den B-Plan: Der Hinweis wird korrigiert</u> Es handelt sich um Tippfehler, der Hinweis C wird entsprechend korrigiert. <u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>	berücksichtigen
Nr. 6 NABU Schleswig-Holstein (Schreiben vom 17.01.2018)		
6.1 <u>Vertretbarkeit der Planung wegen der Wiedernutzung eines bereits bebauten Geländes anstelle einer Überbauung freier Landschaftsteile</u> Aus rein naturschutzfachlicher Sicht wäre eine Bebauung in diesem landschaftlich reizvollen, ökologisch herausgehobenen, durch parkähnliche Gehölzbestände und faunistische Besonderheiten geprägten Gelände eigentlich unvertretbar, zumal in unmittelbarer Nähe zu einem wertvollen NSG und LSG gelegen. Trotz schwerwiegender Bedenken erscheint die Planung	<u>für den B-Plan und die FNP-Änderung: Bestätigung der Bauleitplanung</u> Die Ausführungen des NABU bestätigen, dass die Überbauung des bisherigen Schul- und Sportplatzgeländes für ein neues Wohngebiet an diesem Standort trotz unmittelbarer Nähe zum Landschaftsschutz- bzw. Naturschutzgebiet grundsätzlich vertretbar ist.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
allerdings akzeptierbar, nachdem einerseits die politische Entscheidung hierfür wieder einmal leider längst getroffen wurde, andererseits die Tatsache zu berücksichtigen ist, dass hier bereits jahrzehntelang eine schulische Bebauung mit einer starken Besucherfrequenz bestand und sich dieser Bereich trotz dieser früheren Belastungen so - wie jetzt festgestellt - entwickeln konnte. Auch zeigen die Unterlagen auf ein hohes Maß an Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen hin. Überdies besteht Übereinstimmung, der Wiedernutzung eines bereits bebaut gewesenen Geländes Vorrang vor einer weiteren Überbauung freier Landschaftsteile zu geben.		
6.2 <u>Kontrolle und Monitoring der vorgesehenen Pflanz- und Erhaltungsbindungen sowie sonstigen Schutz-, Entwicklungs- und Ausgleichsmaßnahmen</u> Soweit irgend möglich, ist auf den Erhalt der bestehenden zusammenhängenden Gehölz- und Buschbestände größte Sorgfalt zu richten. Die Pflanz- und Erhaltungsbindungen der Tz. 5 des Satzungsentwurfs sind deshalb zu begrüßen und sollten während der Bauphase und danach einer ständigen Kontrolle und eines späteren Monitorings hinsichtlich ihrer Effektivität unterworfen bleiben. Gleichfalls die Schutz- und Entwicklungs- sowie Ausgleichsvorgaben der Tz. 6 (einschließlich der besonderen CEF-Maßnahmen lt. Tz. 6.6 a) b) werden ausdrücklich anerkannt.	<u>für den B-Plan: Die Umsetzung der Maßnahmen ist gesichert</u> Die Einhaltung und Durchführung der unter Nr. 5 und 6 des Teil B – Text festgesetzten Pflanz- und Erhaltungsbindungen sowie sonstiger Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden im städtebaulichen Vertrag über Ausgleichsmaßnahmen geregelt und dadurch in ihrer Umsetzung gesichert. Die dauerhafte Erhaltung der Strukturen obliegt anschließend den jeweiligen Grundstückseigentümern. Die geplante naturnahe Wiese als Ausgleichsfläche und die anzupflanzenden Ersatznahrungsgehölze für die Haselmaus liegen auf städtischen Flächen innerhalb des LSG bzw. NSG. Die Pflege der Wiese wird dem Bereich Stadtgrün und Verkehr übertragen. Dadurch sind Erhaltung und Entwicklung dieser Maßnahmen gesichert. Ein Monitoring wird derzeit nicht für erforderlich gehalten. <u>für den F-Plan: Keine Relevanz</u>	berücksichtigen
6.3 <u>Anbringen von Nistkästen für Dohlen an Gebäuden und Bäumen im Baugebiet</u> In diesem Zusammenhang folgende Anregung: Im nahen Bereich Brandenbaum-Marli wie auch im nahen Stadtteil Eichholz befinden sich noch kleinere Vorkommen von Dohlen, denen durch die Erneuerung der in den 1950-1960er	<u>für den B-Plan: Umsetzung als freiwillige Maßnahme möglich</u> Das Maßnahmenkonzept für das Baugebiet umfasst keine Nistkästen für Dohlen, da diese Art durch die Planung nicht betroffen ist. Insofern ist eine Umsetzung nur als zusätzliche freiwillige Maßnahme möglich. Die Anregung wird an die KWL weitergegeben.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Jahren errichteten Nachkriegs-Wohnblöcke und insbesondere infolge der zunehmenden Verschleißung älterer Schornsteine in diesen und anderen Bauten mehr und mehr Brutmöglichkeiten entzogen werden. Wir regen an, dass speziell für diese Vogelart geeignete Großnistkästen an höheren Gebäuden oder freistehenden Bäumen geplant und angebracht werden.	<u>für den F-Plan: Keine Relevanz</u>	
6.4 <u>Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen</u> Die Ausgleichsmaßnahmen der Tz. 7.1 erscheinen vertretbar. Es stellt sich allerdings die Frage, wer die Anpflanzung heimischer Laubbäume auf städtischem Grund letztlich tätigt und auf Vollzähligkeit überwacht.	<u>für den B-Plan: Die externe Anpflanzung von Ersatzbäumen erfolgt durch den Bereich Stadtgrün und Verkehr</u> Die Verpflichtung zur Anpflanzung der Ausgleichsbäume außerhalb des Plangebietes wird im Rahmen des Ausgleichsvertrages der KWL zugeordnet. Die Umsetzung erfolgt in Abstimmung mit dem Bereich Stadtgrün und Verkehr an verschiedenen Stellen innerhalb des Stadtgebietes. Bei der großen Anzahl der Ersatzbäume erfolgt die Umsetzung in mehreren Abschnitten, dabei wird die UNB jeweils informiert, wo und wie viele Bäume angepflanzt wurden. <u>für den F-Plan: Keine Relevanz</u>	berücksichtigen
6.5 <u>Schaffung von niedrigpreisigem Wohnraum</u> Angesichts des in Lübeck immer wieder deutlich werdenden Wohnbedarfs an niedrigpreisigem Wohnraum bleibt zu hoffen, dass diesem Bedarf hierorts auch Rechnung getragen wird und nicht wie in den letzten Jahren zunehmend nur Wohnraum für Besserverdienende geschaffen wird.	<u>für den B-Plan: Im Geschosswohnungsbau wird ein 30%-Anteil für den sozialen Wohnungsbau vertraglich vorgegeben.</u> Der Beschluss der Bürgerschaft vom 28.01.2016, bei der Entwicklung von neuen Baugebieten einen Anteil von 30 % für den sozialen Wohnungsbau vorzusehen, wird im geplanten Wohngebiet umgesetzt werden. Die Festsetzung der 30%-Quote im B-Plan ist aber planungsrechtlich nicht möglich. Im Rahmen der Grundstücksvergabe durch den Entwicklungsträger KWL wird sichergestellt werden, dass mindestens 30 % der im Geschosswohnungsbau entstehenden Geschoss- bzw. Wohnfläche auf Wohnungen entfallen, die im sozialen Wohnungsbau gefördert werden. <u>für den F-Plan: Keine Relevanz</u>	berücksichtigen

Aufgestellt: Lübeck, den 08.02.2018

Hansestadt Lübeck / Bereich Stadtplanung und Bauordnung / 5.610.2 / Bre

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro PROKOM, Lübeck

Bebauungsplan 07.44.00 - Am Ährenfeld – und zugehörige 117. Änderung des Flächennutzungsplanes
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen
Teil B: Auswertung der im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Stand: 03.11.2017 mit Ergänzungen vom 08.02.2018

Vorbemerkung: Der nachfolgende Auswertungsbericht basiert auf dem Prüf- und Abwägungsbericht vom 03.11.2017, den der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck vor dem Beschluss über den Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung zur Kenntnis genommen hat. Der Bericht wurde um all jene Stellungnahmen bzw. Anregungen und Bedenken gekürzt, deren Inhalte bereits im Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung Berücksichtigung gefunden haben, sodass diesbezüglich eine Abwägungsentscheidung nicht mehr erforderlich ist, oder die aufgrund aktuellerer Stellungnahmen derselben Träger öffentlicher Belange überholt sind. Soweit die Anregungen und Bedenken der früheren Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung erneuert bzw. konkretisiert wurden, erfolgt die Abwägung und Prüfung im zugehörigen Auswertungsbericht (siehe Teil A).

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 20.09.2017)		
1.1 <u>Vorgaben zur Niederschlagsversickerung auf den Baugrundstücken können entfallen</u> Die Festsetzungen unter Punkt 6.3 und 6.4, die eine vollständige bzw. teilweise Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken vorschreiben, können entfallen, da eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht festgesetzt werden soll.	<u>für den B-Plan: Eine Teilversickerung auf den Grundstücken ist anzustreben.</u> Auch wenn das Niederschlagswasser von den Grundstücken insgesamt abgeleitet werden kann, soll eine Teilversickerung auf den Grundstücken zur Minimierung von Auswirkungen der Neuversiegelung auf den Naturhaushalt erfolgen. Die Festsetzungen sind dementsprechend im Entwurf zur öffentlichen Auslegung angepasst worden. <u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>	bereits teilweise berücksichtigen
1.2 <u>Notwasserwege südöstlich des WR1</u> Südöstlich des WR1 befindet sich nach Darstellung in der Planzeichnung eine Böschung in Richtung WR3. Es muss durch Maßnahmen wie z. B. Anlegen einer oberirdischen Mulde sichergestellt sein, dass das Gebiet WR3 bei Starkregenereignissen nicht durch Niederschlagswasser vom WR1 und gegebenenfalls der Böschungsfächen überflutet wird.	<u>für den B-Plan: Ein Maßnahmenbedarf zur Rückhaltung von Starkregen wird auf der Ebene der Baugenehmigung bzw. Ausführungsplanung geprüft.</u> Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Das Gelände des WR1 ist weitgehend eben. Sofern Rückhaltemaßnahmen für Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen erforderlich werden, kann dies auf der Ebene der Baugenehmigungsplanung festgelegt werden. Für die benachbarte öffentliche Grünfläche mit Böschung werden etwaige Rückhaltmulden im Rahmen der Ausführungsplanung für den Spielplatz geprüft.	teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Eine darüber hinausgehende Festsetzung eines Notwasserwegs im B-Plan ist insofern nicht erforderlich. <u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>	
Nr. 2 Hansestadt Lübeck, Bereich 3.390, Abt. Natur, Klima, Immissionen (Schreiben vom 22.09.2017)		
2.1 <u>Verlängerung des öffentlichen Grünzugs mit Rad- und Fußweg bis an die Straße „Am Ährenfeld“ heran</u> Zu 5.5.1 der Begründung und zeichnerischen Festsetzungen: Die das Quartier etwa mittig teilende und strukturierende Grünzäsur mit Geh- und Radweg wird aus landschaftsplanerischer Perspektive begrüßt. Die Grünzäsur sollte, um die angestrebte Durchgängigkeit sowohl innerhalb des neuen Wohngebietes als auch, überlokal, zwischen dem Erholungsgebiet „Wakenitz“ (Drägerweg) und dem Grünzug „Brandenbaumer Feld“ mit den angrenzenden Wohngebieten Marli, Brandenbaum und Eichholz sowie dem in Planung befindlichen an der Schlutuper Straße zu erreichen und die Verkehrssicherheit zu erhöhen, in ihrem nordöstlicher Bereich bis direkt an die Straße „Am Ährenfeld“ heran, erweitert werden. Hierfür müsste die geplante Bebauung im Teilgebiet WA 2 geringfügig reduziert werden. Um entsprechende Änderungen der Planung wird gebeten.	<u>für den B-Plan: Keine abgesetzte Verlängerung des Grünzugs</u> Die angesprochene Fuß- und Radwegeverbindung verläuft in den betreffenden Abschnitt zwischen der Straße am Ährenfeld und der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) auf einer Länge von 50 m über die Planstraße B. Da die Straße hier als Mischverkehrsfläche angelegt werden soll und nur ein geringes Kfz-Aufkommen aufweisen wird, wird die Führung des Fuß- und Radverkehrs auf dieser Verkehrsfläche auch vom zuständigen Bereich Stadtgrün und Verkehr für verträglich erachtet. Die vorgeschlagene Anlage eines separaten Geh- und Radweges neben der Fahrbahn stünde hier im Widerspruch zu den Zielen der Verkehrsberuhigung, die auch durch die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs umgesetzt werden soll. <u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>	nicht berücksichtigen
2.2 <u>Kennzeichnung der Baumreihen an der Brandenbaumer Landstraße als geschützten Biotop (Allee)</u> Die Baumreihen an der Brandenbaumer Allee (außerhalb des Geltungsbereiches) sind als Allee (geschütztes Biotop nach §30 BNatSchG) zu kennzeichnen.	<u>für den B-Plan: Die Allee liegt außerhalb des Plangebietes</u> Im Bebauungsplan können nur Festsetzungen für Flächen innerhalb des Geltungsbereichs vorgenommen werden. Gleiches gilt für nachrichtliche Übernahme geschützter Biotope. <u>für die FNP-Änderung: Der FNP stellt nicht alle geschützten Biotope dar.</u> Die Allee liegt auch außerhalb der Geltungsbereiche der FNP-Änderung. Darüber hinaus sind nicht alle geschützten Biotope nachrichtlich in den FNP übernommen, da die Lesbarkeit des Planwerks hierunter erheblich leiden würde. Diesbezüglich ist auf das Planwerk Landschaftsplan zu verweisen.	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
2.3 <u>Mangelnde Übersichtlichkeit der Karte mit wegfallenden und zu erhaltenden Grünstrukturen</u> Die Karte im Entwurf der Satzung (Anhang 3) kann Wegfall und Erhalt der Grünstrukturen nicht ausreichend übersichtlich darstellen, weil die wegfallenden Grünstrukturen dasselbe Grün aufweisen, wie das zu erhaltende Grün/ der zu erhaltenden Bäume. Auch die Baumdurchmesser sind hier nicht dargestellt und daher kann eine Einschätzung/ Übersicht des Verlusts von großen Bäumen und Wegfall von Grünstrukturen nicht klar erkannt werden. In dieser Karte sind auch nicht zuordnende Kreuze in Grünstrukturen vorhanden und es fehlen auch noch die Bäume in der Karte, Tabelle und Bilanz, die zur Fällung freigegeben wurden (Ortstermin mit Herrn Bresch und Herrn Wessels am 4.7.17) – z.B. in der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereiches am Rande der entsiegelten Fläche. Dies bitte ich zu ergänzen.	<u>für den B-Plan: Die Lesbarkeit der Karte ist zur öffentlichen Auslegung verbessert worden.</u> Zur Unterscheidung von Erhaltung und Beseitigung von Gehölzen wurden die üblichen schwarz-weiß-Planzeichen aus der Planzeichenverordnung verwendet. Die Darstellung ist in der Entwurfsfassung zur öffentlichen Auslegung durch unterschiedliche Grüntöne verbessert worden. Der noch nicht gekennzeichnete Baumverlust im nordöstlichen Bereich wurde dabei ebenfalls ergänzt. Ergänzende Informationen wie Kronen- und Stammdurchmesser werden nicht dargestellt, da sie die Lesbarkeit der Karte zu sehr herabsetzen würden. Alle betroffenen Bäume sind jedoch mit Baumnummer aus dem Baumkataster gekennzeichnet. Dort können die gewünschten Informationen zu den Bäumen nachvollzogen werden (Größe, Erhaltungswert, Betroffenheit, ggf. Ausgleichsbedarf). Das Baumkataster ist Bestandteil der zum B-Plan erstellten Unterlage „Biotoptypen und Baumkataster“. Die Zeichenerklärung der Karte ist um einen Verweis auf das Baumkataster ergänzt worden. <u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>	bereits teilweise berücksichtigt
2.4 <u>Erforderliche Umplanungen bei Baufenster und Tiefgaragenflächen zum Bestandsschutz für Bäume</u> Im Plan des B-Plans werden einige Konflikte mit Bäumen ersichtlich: Die Baulinien (blau) und die Zufahrten zu den Tiefgaragen (rot) reichen zum Teil viel zu dicht an die Bestandsbäume heran. Beim Bau der Tiefgaragen und Gebäude erfolgen unumgänglich Baugruben und Abgrabungen – von sicherlich 3m Breite- und produzieren so zwangsläufig Schäden im Wurzelbereich der Bestandsbäume. Die DIN 18920 Schutz von Bäumen auf Baustellen wäre hiermit ausgehebelt. Hier sind Umplanungen erforderlich.	<u>für den B-Plan: Die festgesetzten Baufenster und Tiefgaragenflächen sind teilweise reduziert worden</u> Die Baugrenzen und abgegrenzten Tiefgaragenflächen wurden überprüft und bereits im Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung stellenweise (bei den Bäumen 86 und 104) so verschoben, dass sie außerhalb des Wurzelbereichs (Kronendurchmesser + 1,50 m) der zu erhaltenden Bäume liegen. Lediglich auf dem Grundstück der Kita wird der Abstand kleinräumig unterschritten. Eine Verkleinerung des Baufensters für die Kita ist auf dem recht kleinen Grundstück aber nicht möglich. Sofern im Einzelfall Baugruben randlich in die Wurzelbereiche von zu erhaltenden Bäumen hineinreichen müssen, können nachhaltige Schädigungen dieser Bäume durch geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 vermieden werden (u.a.	bereits weitgehend berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Mindestabstand der Baugrube zum Stamm, Wurzelvorhang, ggf. Kronenrückschnitt). Die Anwendung der DIN 18920 bei Bautätigkeiten ist als Hinweis in den Textteil des B-Plans-Entwurfs zur öffentlichen Auslegung aufgenommen worden. <u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>	
2.5 <u>Ausschluss von Nebenanlagen im Kronentraufbereich der Bestandsbäume</u> Auch der unmittelbare Bereich um die Bestandsbäume (Kronentraufbereich+1,5m) darf nicht mit Nebenanlagen überbaut werden. Daher ist hier die Rotfärbung aufzuheben und grüne Zonen um die Bestandsbäume einzuzeichnen. Ansonsten werden diese Zonen erfahrungsgemäß mit Parkplätzen (die hier knapp bemessen sind) Gartenlauben, Müllabstellplätzen, Anlagen zur Entwässerung zwangsläufig zu gebaut und damit die Lebensdauer und Gesundheit der Bäume drastisch reduziert. Dies gilt auch für die Fläche mit Fahrrecht für die Stadtwerke und Entsorgungsbetriebe. Die Straßenfläche ist außerhalb der Kronentraufe der Gehölze möglich, der Eingriff daher vermeidbar.	<u>für den B-Plan: Stellplätzen und Nebenanlagen werden im Kronentraufbereich zu erhaltender Bäumen ausgeschlossen</u> Oberirdische Stellplätze werden für das Quartier 2 mit mehrgeschossigem Wohnungsbau auf maximal 20% der nachzuweisenden Stellplätze begrenzt. Nach Prüfung der WA- bzw. WR-Teilgebiete kann davon ausgegangen werden, dass diese Stellplätze und auch sonstige Nebenanlagen außerhalb der Kronentraufbereiche zu erhaltender Bäume angelegt werden können. Insofern ist eine entsprechende Festsetzung in den B-Plan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung aufgenommen worden. Eine Verschiebung des privaten Fahrweges zwischen Wendepunkt und Straße Am Ährenfeld kommt aufgrund der relativ geringen Abstände zwischen den Baugrenzen von WA1 und WA2 nicht in Betracht. Da das Fahrrecht zudem nur sehr sporadisch in Anspruch genommen werden wird, sind nachhaltige Schäden der Bäume eher nicht zu erwarten. <u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>	bereits teilweise berücksichtigt
2.6 <u>Größere Baumscheiben für Straßenbäume</u> Die Darstellungen ohne Normcharakter zeigen eine Pflanzung von Bäumen im geplanten Straßenraum. Der zur Verfügung gestellte Raum ist zu klein. Es ist ein Mindestmaß von einer 10 m² großen Baumscheibe mit einem Mindestpflanzraum von 15 m³ nachzuweisen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu sichern.	<u>für den B-Plan: Für Baumscheiben werden mind. 8 m² Fläche und 12 m³ Wurzelraum vorgesehen</u> In Abstimmung mit dem Bereich Stadtgrün und Verkehr werden gemäß den Vorgaben der Lübecker Richtlinie zur Pflanzung von Straßenbäumen bei offenen Baumscheiben mind. 8 m², bei geschlossenen Baumscheiben mind. 12 m² vorgesehen. Für den Wurzelraum werden mindestens 12 m³ Volumen geplant. Die textliche Festsetzung zur Pflanzung von Straßenbäumen ist bereits in der Entwurfsfassung zur öffentlichen Auslegung entsprechend angepasst worden. <u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>	bereits teilweise berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
2.7 <u>Verwendung großkroniger Laubbaumarten für Ausgleichspflanzungen</u> Text Teil B, Pkt. 6.5: Hier sind großkronige Laubbäume vorzusehen, da nur sie innerhalb der Baukörper eine gliedernde Wirkung entfalten und das nötige Lichtraumprofil hergestellt werden kann.	<u>für den B-Plan: Die Baumart wird je nach Standort festgelegt</u> Der Bebauungsplan lässt für Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken groß- und mittelkronige Baumarten zu. Dort, wo der Bebauungsplan die Pflanzung von Bäumen auf den Reihenhaushausgrundstücken vorschreibt, wäre die Vorgabe großkroniger Baumarten aufgrund der geringen Grundstücksgrößen in den meisten Fällen unverhältnismäßig. <u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>	teilweise berücksichtigen
2.8 <u>Klimaschonende effiziente Energieversorgung</u> Im Bebauungsplan wird auf Vorgaben zur Energieversorgung verzichtet. Insbesondere die Versorgung mit Wärme sollte aus Sicht des Klimaschutzes jedoch planerisch gestaltet und nicht dem Zufall (bzw. dem Investor) überlassen werden, da – je nach Energieträger und Energieversorgungsstruktur – mit signifikanten Emissionen zu rechnen ist. Das entspräche auch dem Gedanken des Baugesetzbuches, welches den globalen Klimaschutz ausdrücklich als Ziel definiert und zum Beispiel in §9 diesbezügliche Festsetzungsmöglichkeiten bereithält. In Anbetracht des weit fortgeschrittenen Planungsstandes erscheint es pragmatisch, weitergehende Regelungen zur Energieversorgung des Plangebietes und zum Klimaschutz in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen, der laut Kapitel 8.1 der Begründung im weiteren Verfahren abgeschlossen werden soll. Mit dem §11 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird ermöglicht, dass die auf den allgemeinen Klimaschutz bezogenen Zielvorgaben des BauGB durch vertragliche Regelungen umsetzbar sind. In die Vertragsgestaltung sollen die folgenden Inhalte aufgenommen werden: Ziel: Anforderung an eine effiziente Energieversorgung Um die Emissionen von Treibhausgasen zu minimieren, soll der Vertragspartner die Realisierbarkeit eines Nahwärmenetzes bzw. weiterer klimafreundlicher Energieversorgungsvarianten für das Plangebiet bzw. deren Teilbereiche in Absprache mit UNV prüfen (Energiekonzept) und bei positivem Prü-	<u>für den B-Plan: Beratung und ggf. Verträge anstelle von Festsetzungen im B-Plan</u> Im Zuge der Vorplanungen wurden in einem gemeinsamen Gespräch von Vertretern des Bereichs Umwelt, Natur und Verbraucherschutz, den Stadtwerken und dem Entwicklungsträger KWL bereits Möglichkeiten eines Nahwärmenetzes und klimafreundlicher Energieversorgungsvarianten erörtert. Im Ergebnis haben sich die Beteiligten darauf verständigt, dass - für die geplanten Reihen- und Doppelhausgrundstücke keine zentrale Wärmeversorgung vorgegeben werden sollte, da hier dezentrale Lösungen (z.B. jeweils für eine Reihenhaushauszeile) einen größeren Gestaltungsspielraum hinsichtlich Reduzierung des Wärmebedarfs (z.B. durch Passivhäuser) oder Maßnahmen der Wärmeversorgung durch Solarthermie beim Bauherren belassen - für die geplanten Geschosswohnungsbauten bereits bei der Grundstücksvergabe eine grundstücksübergreifende gemeinsame Wärme- und Energieversorgung z.B. durch Kraft-Wärme-Kopplung angeregt, nicht aber zwingend vorgegeben werden sollte. Der Entwicklungsträger KWL wird ggf. auf das Angebot der Übernahme von Musterverträgen des Bereichs UNV zurückkommen. <u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>	teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
fergebnis realisieren. Beispiele für die diesbezügliche Vertragsgestaltung können von UNV zur Verfügung gestellt werden. Ziel: Nutzung erneuerbarer Energien Laut Energiewende- und Klimaschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein (vom März 2017) sollen bis 2025 mehr als 22% des Wärmebedarfs aus erneuerbaren Energiequellen bereitgestellt werden. Derzeit liegt der Anteil in Lübeck lediglich bei ca. 10%. Zur Förderung der Nutzung von erneuerbarer Energien kann in den städtebaulichen Vertrag nach § 11 Abs. 1 Nr. 4 BauGB deren Nutzung für die Wärmeerzeugung aufgenommen werden. Beispiele für die diesbezügliche Vertragsgestaltung können von UNV zur Verfügung gestellt werden.		
2.9 <u>Senkung der zulässigen Versiegelung und Erhöhung des Anteils zu begrünender Dächer</u> Die Festsetzung 2.2 erlaubt eine 75%-ige Überschreitung der Grundfläche in den Gebieten WR1, WA1, WR2, WA2 und eine 100%-ige Überschreitung in den Gebieten WR4 bis WR8. Dadurch können große Bereiche der Baufelder und teilweise darüber hinaus unterbaut bzw. mit Carports und deren Zufahrten überbaut werden. Das führe zu einer Beeinträchtigung der Versickerung bzw. der Grundwasserneubildung sowie einer Einschränkung der Begrünung der Grundstücke. Um hier Kompensation zu schaffen wird empfohlen: - Senkung der Überschreitungsmöglichkeiten - eine höhere Anforderung an die in der Festsetzung 6.1 festgesetzten Gründächer. Die mindestens zu begrünende Gesamtdachfläche wurde auf 50 % festgelegt, diese kann auf bis zu 80 % erhöht werden.	<i><u>für den B-Plan: Die Höhen der festgesetzten Überschreitungs-möglichkeiten sind begründet.</u></i> Im südlichen Quartier 1 ist eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundfläche um 100% durch Nebenanlagen und Stellplätze dadurch begründet, dass eine relativ dichte, flächensparende Reihenhausbauung auf vergleichsweise kleinen Grundstücken vorgesehen ist. Da auf den Reihen- und Doppelhausgrundstücken auch die erforderlichen PKW-Stellplätze mit ihren Zufahrten untergebracht werden müssen und auch die Flächen von Terrassen und Wegen in die so genannten Zweit-GR/GRZ einfließen, ist die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit um 100 % erforderlich. Dies gilt insbesondere auch deshalb, weil die durch die Baufelder bestimmte Erst-GRZ rechnerisch mit durchschnittlich 0,3 relativ gering ist. Zum Vergleich: Bei der Festsetzung einer GRZ von 0,4 hätte eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Stellplätze und Nebenanlagen um 50 % ausgereicht, um die gleiche Versiegelung von max. 60 % der Grundstücksfläche zu ermöglichen. Im Quartier 2 (Bereiche für den Geschosswohnungsbau) ist die ermöglichte Überschreitung der Erst-GRZ um bis zu 75 % vor allem der hier vorgesehenen Anlage von Tiefgaragen geschul-	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	det. Wie bei Quartier 1 so ist auch hier zu berücksichtigen, dass die baufeldbezogen festgesetzten Grundflächen rechnerisch sehr niedrige GRZ-Werte von 0,2 (WR 1) bis maximal 0,3 (WA 2) ergeben, sodass selbst bei einer zulässigen Überschreitung durch Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen um bis zu 75 % eine für Geschosswohnungsbau sehr niedrige Grundstücksversiegelung von maximal 35-45 % erreicht wird. Diese Versiegelungsgrade sind hier insbesondere auch deshalb vertretbar, weil das neue Wohngebiet einen in großen Teilen zu erhaltenden Baumbestand aufweist, von unbebauten Grünflächen mit teilweise dichtem Baumbestand eingerahmt wird und sich im Osten, Süden und Westen die freie Landschaft bzw. durchgrünte Kleingärten anschließen. Erhebliche Beeinträchtigungen für Luft und Klima sind daher nicht zu erwarten. Hinsichtlich des vorgeschlagenen Dachbegrünungsanteils von 80 % ist anzumerken, dass die Dachflächen der zulässigen Staffelgeschosse in der Regel zu 100 % begrünt werden. Da der Bebauungsplan für den Geschosswohnungsbau aber lediglich Staffelgeschosse über 50 % der Grundfläche des Gebäudes ermöglicht und die Dachflächen der unter den Staffelgeschossen liegenden Geschosse als Dachterrassen genutzt werden sollen, wird die Festsetzung eines Gesamtdachbegrünungsanteils von 50 % für ausreichend erachtet. Gleiches gilt für die Dachflächen der Reihenhausbauung, die in der Regel ebenfalls Staffelgeschosse aufweisen werden. <u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>	
2.10 <u>Höhere vegetationsfähige Überdeckung für Tiefgaragen</u> Des Weiteren wird darum gebeten, die in Festsetzung 4.2 festgelegte vegetationsfähige Überdeckung der Tiefgarage zu überprüfen und ggf. zu erhöhen. Folgende Städte zum Beispiel fordern höhere Vegetationstragschichten: München: „Die Decken der Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen sind mindestens 0,60m unter Geländeniveau abzusenken und ebenso mit	<u>für den B-Plan: Eine stärkere vegetationsfähige Überdeckung der Tiefgaragen ist an diesem Standort nicht erforderlich</u> Durch die Erhaltung größerer Baum- und Gehölzbestände auf den Baugrundstücken weisen diese bereits eine starke Durchgrünung auf. Da die Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau zudem nur zu maximal 35-45% versiegelt werden dürfen (s.o.), stehen auf den Grundstücken ausreichend Flächen für Bäume und Sträuchern zur Verfügung, sodass Pflan-	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.“ Frankfurt: „Tiefgaragen sind mit einer Vegetationstragschicht von mind. 0,8 m (inkl. aller Filter- und Drainageschichten) zu überdecken und zu begrünen. Die Oberkante der Tiefgaragendachflächen einschließlich der Vegetationstragschicht muss niveaugleich mit der Oberkante Gehweg abschließen“ Köln: „Unterbaute Flächen müssen mit einer mindestens 60 cm dicken Erd- oder Substratschicht überdeckt sein. Im Bereich der zu pflanzenden Einzelbäume ist diese Überdeckung mindestens 1,5 m stark und in einer quadratischen Größe von 25 qm pro Einzelbaum vorzusehen.“	zungen nicht zwingend auf Tiefgaragen erfolgen müssen. Die vorgesehene Mindesterddeckung von 40 cm ist insofern für eine normale Begrünung (Rasen, Bodendecker, kleinere Sträucher) ausreichend. In Abwägung mit den deutlich höheren Kosten höherer Mindesterddeckungen auf Tiefgaragen kann der Forderung aufgrund der fehlenden Erforderlichkeit hier nicht nachgekommen werden. <u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>	
2.11 Grundflächenzahl je Baugebiet angeben Zur besseren Nachvollziehbarkeit der letztendlich versiegelten, teilversiegelten und/oder durch Tiefgaragen überbauten Fläche wird angeregt, die jeweils resultierende Grundflächenzahl je Baugebiet anstatt der überbaubaren Grundfläche anzugeben.	<u>für den B-Plan: Die bisherige Festsetzung der Grundfläche wird beibehalten.</u> Die Festsetzung von GRZ-Werten anstelle der GR im Bebauungsplan ist hier aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen unpraktikabel. So würden sich z.B. bei Reihausgrundstücken mit unterschiedlichen Grundstückstiefen unterschiedliche Bebauungstiefen ergeben, obwohl planerische gleiche Bebauungstiefen angestrebt werden. Zur besseren Nachvollziehbarkeit der sich rechnerisch für die Teilgebiete ergebenden GRZ-Werte, sind diese in der Begründung ergänzt worden. <u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>	teilweise berücksichtigen
Nr. 3 Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Untere Bauaufsichtsbehörde (Schreiben vom 19.09.2017)		
3.1 Kein Ausschluss von Carports in Quartier 1 Der Ausschluss von oberirdischen Garagen gemäß textlicher Festsetzung 4.3 schließt auch die Errichtung von Carports aus. Dies sei im Teilgebiet mit Reihen- und Doppelhausbebauung (WR 4-8) unangemessen.	<u>für den B-Plan: Die textliche Festsetzung bleibt unverändert.</u> In den Teilgebieten mit Reihen- und Doppelhausbebauung (WR4 – WR8) werden Garagen, die unmittelbar vor den Gebäuden als Anbauten errichtet werden, aus städtebaulichen Gründen (Beeinträchtigung der Reihenhausszeilen) sowie insbesondere auch wegen der schmalen Grundstücksbreiten aus Gründen des Nachbarschutzes (Beeinträchtigung der Erdgeschossnutzungen der Nachbargebäude) für unverträglich erachtet. Dies gilt auch für überdachte Carports. <u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>	nicht berücksichtigen

Bebauungsplan 07.44.00 - Am Ährenfeld – und zugehörige 117. Änderung des Flächennutzungsplanes
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen
Teil C: Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
Stand: 08.02.2018

Vorbemerkung: Mit Ausnahme der nachfolgend behandelten Stellungnahme des BUND haben sämtliche Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die sich im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zu der Planung geäußert haben, in den nachfolgenden Beteiligungsverfahren aktualisierte Stellungnahmen abgegeben. Zur Prüfung und Abwägung der aktuelleren Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird auf die betreffenden Teile A und B des Auswertungsberichtes verwiesen.

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 BUND Schleswig-Holstein (Schreiben vom 14.04.2016)		
Die Bebauung der Teilflächen, die eine Teilaufhebung des LSG erfordern, wird aus folgenden Gründen abgelehnt: 1.1 <u>Keine zwingenden Gründe für die Bebauung des LSG vorhanden</u> Die (Teil-)Aufhebung eines Landschaftsschutzgebietes zum Zwecke der baulichen Nutzung steht im grundsätzlichen Widerspruch zum Sinn und Zweck dieser Schutzkategorie. Eine wesentliche Funktion des Landschaftsschutzes ist gerade die Verhinderung der Überbauung von schutzwürdigen Landschaftsteilen. Wenn dieser Schutz wieder aufgehoben werden soll, weil bauliche Vermarktungsinteressen entstanden sind, wird die Sinnhaftigkeit von LSG-Ausweisungen generell in Frage gestellt. Zu rechtfertigen ist eine Aufhebung nur, wenn zwingende Gründe vorliegen. Diese bestehen im vorliegenden Fall nicht.	<u>für den B-Plan und die FNP-Änderung: In Abwägung mit dem dringenden Wohnbauflächenbedarf der Hansestadt Lübeck ist die Entlassung von Teilflächen aus dem LSG vertretbar.</u> Die LSG-Flächen im Bereich des Sportplatzes sind Restflächen der früheren LSG-Ausweisung aus den 70er Jahren, bevor im Jahr 1999 das Naturschutzgebiet „Wakenitz“ auf Teilflächen des LSG ausgewiesen wurde. Eine Schutzwürdigkeit des Sportplatzes an sich ist aus naturschutzfachlicher Sicht im Grunde nicht gegeben. Die LSG-Fläche erfüllt hier die Funktion einer Pufferzone zwischen Siedlungs- und Naturschutzgebiet. In Abwägung mit dem öffentlichen Interesse, zeitnah Wohnbauflächen für dringend benötigte Wohnungen in der Hansestadt Lübeck zur Verfügung stellen zu können, und den Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes an dieser Stelle wird eine Reduzierung der LSG-Fläche auf einen 20 m breiten extensiv zu pflegenden Pufferstreifen für vertretbar erachtet. Dementsprechend wurde parallel zu den Bauleitplanverfahren für das neue Wohngebiet von der unteren Naturschutzbehörde ein LSG-Änderungsverfahren unter Beteiligung der anerkannten	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Naturschutzverbände durchgeführt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur LSG-Änderung wurden vom BUND keine grundlegenden Bedenken mehr vorgebracht.	
1.2 <u>Vorhandenes LSG als Pufferzone zum NSG erforderlich</u> Die Funktion der betroffenen LSG-Flächen besteht insbesondere im Schutz des angrenzenden NSG Wakenitz und seiner Schutzgüter vor menschlichen Beeinträchtigungen, z.B. unerlaubtes Betreten, Lärm, Haustiere, Abfälle usw. Um diese Pufferfunktion wirksam erfüllen zu können, ist ein hinreichender freier Siedlungsabstand zum NSG erforderlich. Dieser ist bisher wenigstens im Umfeld der Johannes-Kepler-Schule vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass mit der geplanten Wohnbebauung menschliche Aktivitäten, die sich negativ auf das NSG auswirken können, zunehmen werden. Umso bedeutender ist die Erhaltung der vorhandenen LSG-Pufferzone in voller Breite. Mit der geplanten Rückverlegung der LSG-Grenze zugunsten von Bauflächen soll die Pufferzone jedoch bis auf 25 m reduziert werden. Die Planung hat damit doppelt negative Auswirkungen auf das NSG Wakenitz: Während einerseits zu erwartende negative menschliche Einwirkungen zunehmen, wird andererseits die LSG-Pufferzone weitgehend beseitigt.	<u>für den B-Plan und die FNP-Änderung: Die erforderliche Pufferfunktion kann durch die 20 m tiefe LSG-Fläche erfüllt werden.</u> Im Bereich der im LSG verbleibenden Sportplatzfläche werden die hier vorhandenen Grandflächen ausgebaut und als extensiv zu pflegende Wiese angelegt. Um die Betretung und Nutzung der Grünfläche durch Anwohner oder sonstige Personen auszuschließen, wird die Fläche nicht als öffentliche, sondern als private Grünfläche festgesetzt und soll dementsprechend auch ohne öffentliche Wege angelegt werden. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan für die an das LSG angrenzenden Grundstücke fest, dass entlang der Grundstücksgrenzen zum LSG eine durchgängige, mindestens 1,5 m hohe Hecke zu pflanzen ist. Tore und sonstige Zugänge zur privaten Grünfläche werden ausdrücklich ausgeschlossen. Zusätzlich befinden sich an der Grenze zum Naturschutzgebiet ein Graben sowie ein Knick. Hecke, Graben und Knick werden verhindern, dass sich Bewohner von den Baugrundstücken direkt ins NSG begeben. Negative Auswirkungen, die über die derzeitigen Einflüsse hinausgehen, sind nicht zu befürchten.	nicht berücksichtigen
1.3 <u>Naturerlebnisraum statt Bebauung auf dem Sportplatz</u> Der BUND schlägt vor, im Bereich des bisherigen Sportplatzes statt einer Wohnbebauung einen Naturerlebnisraum oder einen naturnah gestalteten Spielplatz für die Kinder der umliegenden Siedlungen einzurichten. Die Grenzen des LSG bräuchten bei dieser Nutzung nicht verändert werden.	<u>für den B-Plan und die FNP-Änderung: Der erforderlichen Schaffung von Wohnbauflächen wird Vorrang eingeräumt</u> In Abwägung mit dem dringenden Wohnungsbedarf der Hansestadt Lübeck werden Überlegungen bzgl. einer freiflächenbezogenen Nutzung der betreffenden Flächen als Naturerlebnisraum zurückgestellt. Die Freiflächenanforderungen der künftigen Bewohner werden durch die Anlage eines öffentlichen Grünzuges mit integriertem Spielplatz innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzstrukturen hinreichend berücksichtigt.	nicht berücksichtigen

Bebauungsplan 07.44.00 - Am Ährenfeld – und zugehörige 117. Änderung des Flächennutzungsplanes
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen
Teil D: Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Stand: 08.07.2016 mit Änderungen und Ergänzungen vom 08.02.2018

Vorbemerkung: Der nachfolgende Auswertungsbericht enthält die bei der Informationsveranstaltung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 08.07.2015 vorgebrachten Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern sowie die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen.

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 Vorgebrachte Anregungen und Einwende während der Informationsveranstaltung am 08.07.2015		
1.1 Zielgruppen, Eigentums- / Mietwohnungen, Bauträger Welche Zielgruppen sollen angesprochen werden? Gibt es Gemeinschafts-Wohnen für Bauherrengemeinschaften? Wie ist das Verhältnis von Miet- zu Eigentumswohnungen? Sollen die Grundstücke an Bauträger verkauft werden?	<u>für den B-Plan:</u> Gemäß Beschluss der Bürgerschaft ist die Entwicklung und Vermarktung des Johannes-Kepler-Quartiers per Geschäftsbesorgungsvertrag an die KWL übertragen worden. Geplant ist ein Wohngebiet mit Geschosswohnungsbauten im nördlichen Teilbereich (Quartier 1) sowie einer flächensparenden verdichteten Einfamilien(reihen)hausbebauung im südlichen Teilbereich (Quartier 2). Die Grundstücke mit geplantem Geschosswohnungsbau (Quartier 1) sollen an Wohnungsbaugesellschaften, sonstige Bauträger sowie an Baugemeinschaften vergeben werden. Dabei können ggf. auch Mehrgenerationenwohnanlagen oder andere Gemeinschaftswohnprojekte umgesetzt werden. Vorgesehen sind Eigentums- und Mietwohnungen. Dabei sollen insgesamt 30 % der im Geschosswohnungsbau entstehenden Wohnfläche im geförderten Wohnungsbau errichtet werden. Insgesamt sollen mindestens 60 % der Wohnfläche auf Mietwohnungen und höchstens 40 % auf Eigentumswohnungen entfallen. Diese Anteile werden in den Kaufverträgen gesichert. Die im südlichen Teil geplanten Reihenhäuser (Quartier 2) sollen an Bauträger oder Baugemeinschaften vergeben werden. <u>für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
1.2 Ausrichtung der Gebäude Die Gebäude, insbesondere im südlichen Teil des Gebietes, müssen mehr nach Süden / Südwesten ausgerichtet werden, um die Sonnenenergie besser zu nutzen und dadurch die Heizkosten zu senken. Dieses hat positive Auswirkungen auf die Umwelt.	<u>für den B-Plan:</u> Die Ausrichtung der Gebäude nach Süden / Südwesten wurde im weiteren Verfahren optimiert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aus stadträumlicher Sicht nicht alle Gebäude eine nach Südwesten ausgerichtete Wohnnutzung aufweisen können. Auch Südost- und Ostlagen müssen möglich sein, um ansprechende Freiräume zu schaffen und um beispielsweise auch auf die Verschattung durch zu erhaltende Gehölzbestände angemessen reagieren zu können. <u>für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz	bereits berücksichtigt
1.3 Gehölzflächen, Verschattungen Die Gehölzflächen / Baumbestände im Nordwesten, in der Mitte des Plangebietes und im Süden führen zu nicht hinnehmbaren Verschattungen. Die Baumbestände behindern die Nutzung der Sonnenenergie und reduzieren den Marktwert der Grundstücke.	<u>für den B-Plan:</u> Das im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellte Bebauungskonzept wurde im weiteren Planungsverfahren grundhaft überarbeitet. Dabei wurden aus naturschutzfachlicher Sicht erhaltenswerte zusammenhängende Gehölzbestände und Einzelbäume in das städtebauliche Gesamtkonzept integriert. Für die geplante Bebauung mussten aber auch einzelne Bäume entfallen, für die der Bebauungsplan Ersatzpflanzungen an anderer Stellen (überwiegend außerhalb des Plangebietes) als Ausgleichsmaßnahmen festsetzt. Das überarbeitete städtebauliche Konzept stellt nach Einschätzung des Bereichs Stadtplanung und Bauordnung im Ergebnis eine ausgewogene Kompromisslösung dar, die gleichermaßen die Belange der künftigen Bewohner insbesondere auch hinsichtlich einer angemessenen Besonnung und natürlichen Belichtung der neu entstehenden Wohnungen berücksichtigt wie auch die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes hinsichtlich der Erhaltung vorhandener Gehölzbestände. <u>für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz	bereits weitgehend berücksichtigt
1.4 Ersatz der Sternwarte, Sternwarte als Wahrzeichen Wann wird die Sternwarte abgerissen? Wo entsteht ein Neubau? Wie hoch wird die Kuppel? Sichtbehinderung durch Bäume	<u>für den B-Plan:</u> Bis zum Abriss des Schulgebäudes im Januar 2017 war die Lübecker Sternwarte in der ehemaligen Johannes-Kepler-Schule untergebracht. Von Seiten des Betreibers, dem Verein der Sternfreunde Lübeck e.V., bestanden zunächst Planungen, einen überwiegend aus Spendengeldern finanzier-	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
vermeiden.	ten Neubau am Rande des geplanten Wohngebietes zu errichten. Das der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan 07.44.00 zugrunde liegende städtebauliche Konzept sah dementsprechend an der Straße Am Ährenfeld einen neuen Standort für die Sternwarte vor. Zwischenzeitlich hat der Verein der Sternfreude e.V. aufgrund der nicht leistbaren Finanzierung von einem Neubau am Standort des Johannes-Kepler-Quartiers Abstand genommen. Verwaltung und Verein haben die Unterbringung der Sternwarte auf dem Gelände der Schule Grönauer Baum geprüft. Hier können wie zuvor in der Johannes-Kepler-Schule Parkplätze, Schulräume und sanitäre Einrichtungen für die Öffentlichkeitsarbeit mitgenutzt werden. Für die Vereinsarbeit können vorhandene Räume in einem vorhandenen Turnhallenanbau genutzt werden; für die Sternbeobachtung ist die Errichtung eines neuen Turmes erforderlich. Da die Kosten für Verlagerung der Sternwarte an die Schule Grönauer Baum den durch die Bürgerschaft zugesagten Baukostenzuschuss in Höhe von 203.000 Euro überschreiten, bemühen sich der Verein und der Fachbereich 4 gegenwärtig um die Einwerbung von Spendengeldern. <u>für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz	
1.5 <u>Öffentliche Erschließung und öffentlicher Personennahverkehr</u> Wie wird das Wohngebiet an die Brandenbaumer Landstraße angeschlossen? Studentenwohnungen sind an diesem Standort wegen der schlechten Busverbindungen zur Uni nicht sinnvoll. Insbesondere für Senioren sollte im Quartier eine Bushaltestelle eingerichtet werden.	<u>für den B-Plan:</u> Während das städtebauliche Konzept zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung noch davon ausging, dass für die Erschließung des neuen Wohngebietes eine zusätzliche Straßenanbindung an die Brandenbaumer Landstraße geschaffen werden müsste, haben die Untersuchungen durch einen Verkehrsgutachter die hinreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Anbindung über den Blütenweg nachgewiesen. Dementsprechend kann die zwischen der Wendenanlage Am Ährenfeld und der Brandenbaumer Landstraße vorhandene Fuß- und Radwegverbindung mit beidseitig dichtem Baumbestand als solche erhalten werden und muss nicht als Verkehrsstraße ausgebaut werden.	klarstellen, nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Die Errichtung von Wohnungen für Studierende ist im Plangebiet nicht ausdrücklich vorgesehen, wird aber auch nicht ausgeschlossen. Für Radfahrer erscheint die entlang der Wakenitz über Gleisweg und Osterweide verlaufende Wegeverbindung zwischen dem Plangebiet und dem Uni-FH-Campus durchaus attraktiv. Die ÖPNV-Verbindung zu Uni und FH erscheint hingegen wegen erforderlicher Umsteigevorgänge weniger attraktiv. Die Schaffung einer zusätzlichen Bushaltestelle im Quartier ist nach Auskunft des Stadtverkehrs Lübeck nicht möglich, da die Reise- und Durchschnittsgeschwindigkeit der Linie 5 zu stark beschnitten würde. Die nächstgelegene Haltestelle „Dreifelderweg“ an der Brandenbaumer Landstraße ist aus dem neuen Wohngebiet bei fußläufigen Entfernungen von bis zu 350 m jedoch auch noch gut zu erreichen. <u>für die FNP-Änderung:</u> Keine Relevanz	
1.6 <u>Versorgung mit Fernwärme</u> Es sollte ein Blockheizkraftwerk mit einem Fernwärmenetz vorgesehen werden. Hierdurch würde auch der Betrieb der neuen Sternwarte optimiert werden (keine flimmernde Luft aus vielen Schornsteinen).	<u>für den B-Plan:</u> Auch wenn die Planungen zur Errichtung eines Neubaus für die Sternwarte im Plangebiet Joh.-Kepler-Quartier inzwischen nicht mehr verfolgt werden, wurden im Zuge des Planungsverfahrens Möglichkeiten einer energieeffizienten Wärmeversorgung untersucht. In einem gemeinsamen Gespräch von Vertretern des Bereichs Umwelt, Natur und Verbraucherschutz, den Stadtwerken und dem Entwicklungsträger KWL wurden dabei Möglichkeiten eines Nahwärmenetzes und klimafreundlicher Energieversorgungsvarianten erörtert. Im Ergebnis haben sich die Beteiligten darauf verständigt, dass - für die geplanten Reihen- und Doppelhausgrundstücke keine zentrale Wärmeversorgung vorgegeben werden sollte, da hier dezentrale Lösungen (z.B. jeweils für eine Reihenhauseszeile) einen größeren Gestaltungsspielraum hinsichtlich Reduzierung des Wärmebedarfs (z.B. durch Passivhäuser) oder Maßnahmen der Wärmeversorgung durch Solarthermie beim Bauherrn belassen	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	- für die geplanten Geschosswohnungsbauten bereits bei der Grundstücksvergabe eine grundstücksübergreifende gemeinsame Wärme- und Energieversorgung z.B. durch Kraft-Wärme-Kopplung angeregt, nicht aber zwingend vorgegeben werden soll. Zur planungsrechtlichen Zulässigkeit von Blockheizkraftwerken ist anzumerken, dass entsprechende Anlagen im reinen und allgemeinen Wohngebiet (und damit im gesamten Joh.-Kepler-Quartier) zugelassen werden können. <u>für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz	
1.7 <u>Spielplätze</u> Sind Spielplätze vorgesehen? In der Nähe gibt es einen Rodelberg und einen Spielplatz, der erneuert werden muss.	<u>für den B-Plan:</u> Das überarbeitete städtebauliche Konzept sieht die Anlage eines neuen Spielplatzes im Bereich des nördlichen Quartiers (Bereich für Geschosswohnungsbau) vor. Der Spielplatz ist in den geplanten Grünzug integriert und somit gut über straßenunabhängige Wege zu erreichen. Darüber hinaus beabsichtigt der Bereich Stadtgrün und Verkehr, ggf. innerhalb des Grünzuges noch an mehreren Stellen weitere Spielangebote zu schaffen. <u>für die FNP-Änderung:</u> Der geplante Spielplatzstandort wird im FNP-Änderungsplan durch Lagesymbol dargestellt.	klarstellen
Nr. 2 Einwender A (Schreiben vom 13.07.2015)		
2.1 <u>Vermeidung von Störungen für den Betrieb der Sternwarte</u> Es sollte(n) ein Blockheizkraftwerk oder Fernwärmeanlagen vorgesehen werden, da abgehende Kaminwärme einen sinnvollen Betrieb der Sternwarte unmöglich machen würde.	<u>für den B-Plan:</u> Eine Berücksichtigung der Belange der Sternwarte bei der Planung des neuen Wohngebietes ist nicht mehr erforderlich, da der Verein der Sternfreude e.V. aufgrund der nicht leistbaren Finanzierung zwischenzeitlich von einem Neubau der Sternwarte am Standort des Johannes-Kepler-Quartiers Abstand genommen hat. Verwaltung und Verein bemühen sich gegenwärtig um die Unterbringung der Sternwarte auf dem Gelände der Schule Grönauer Baum. <u>für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz	klarstellen

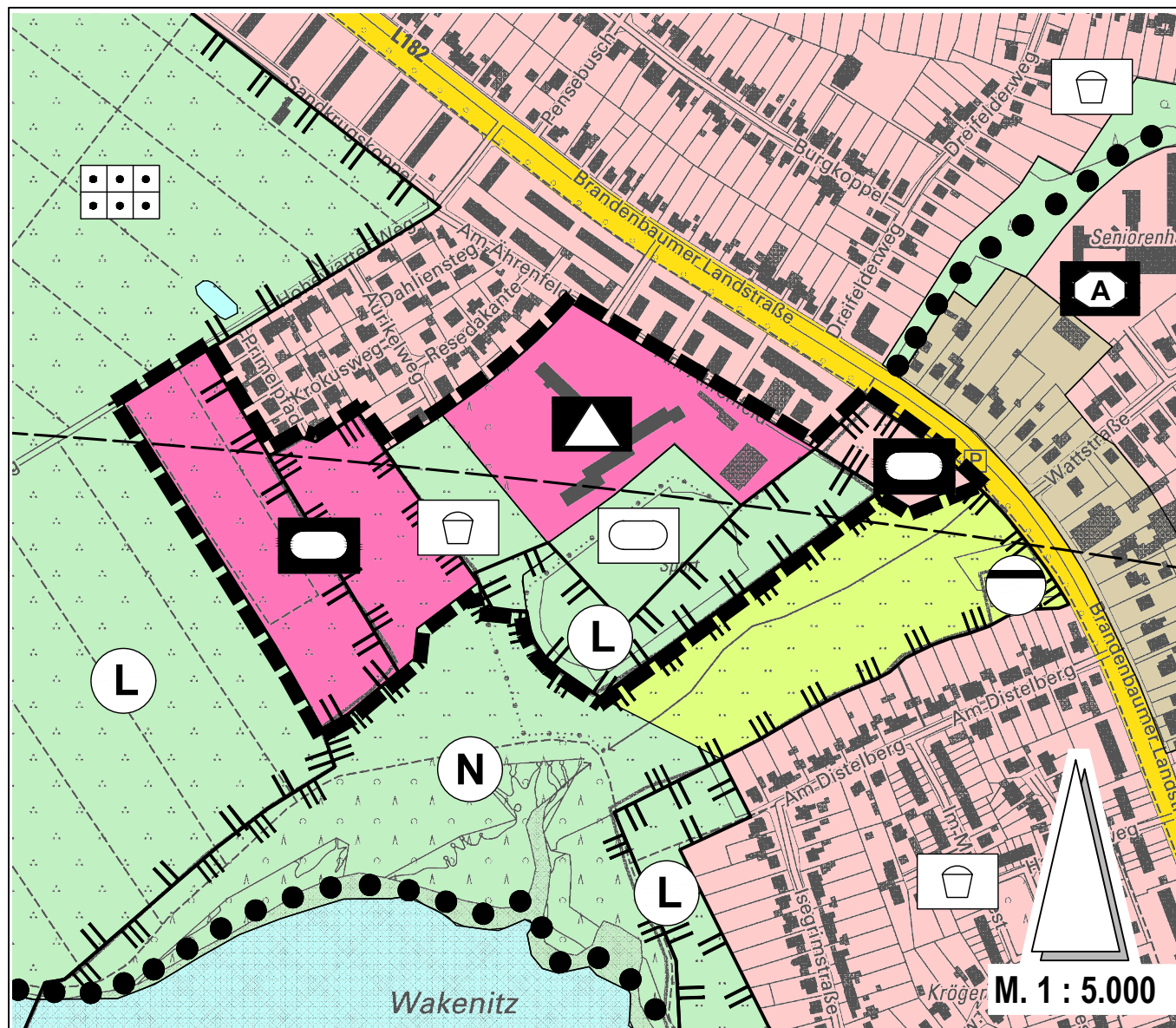
Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
2.2 <u>Abschirmung der Außenbeleuchtung</u> Die Außenbeleuchtung im öffentlichen und privaten Raum sollte nach oben abgeschirmt sein, um sinnlose Energieabstrahlung in den Himmel zu vermeiden. Weiterhin sollten LED-Lampen zugunsten von Klimaschutz und zur Kostensenkung verwendet werden.	<u>für den B-Plan:</u> Für die öffentliche Beleuchtung der neu anzulegenden öffentlichen Straßen und Wege kann davon ausgegangen werden, dass sich der Bereich Stadtgrün und Verkehr als Straßenbaulasträger für energieeffiziente sowie in Betrieb und Unterhaltung kostengünstige Beleuchtung entscheiden wird. Aus Gründen des Artenschutzes wurde zudem eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die für die Außenbeleuchtung die Verwendung einer für Fledermäuse störungsarmen Beleuchtung mit nach unten ausgerichteten Leuchten und insektenfreundlichen Leuchtmitteln wie z.B. LED-Leuchten vorschreibt (siehe textl. Festsetzung 6.7). <u>für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz	bereits teilweise berücksichtigt
2.3 <u>Vermeidung von Beschattung durch Gehölzbestände am südwestlichen und südlichen Rand von geplanten Wohngebäuden</u> Die Gehölzbestände am südwestlichen und südlichen Rand von geplanten Wohngebäuden sollten ausgelichtet werden, um eine dauerhafte Beschattung zu vermeiden.	<u>für den B-Plan:</u> Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände stellen ein prägendes Element des geplanten Wohnquartiers dar. Für eine Wohnbebauung mit ausreichend belichteten Wohnungen und besonnten Außenwohnbereichen werden stellenweise Baumfällungen und Auslichtungen erforderlich. Das überarbeitete städtebauliche Konzept stellt nach Einschätzung des Bereichs Stadtplanung und Bauordnung im Ergebnis eine ausgewogene Kompromisslösung dar, die gleichermaßen die Belange der künftigen Bewohner insbesondere auch hinsichtlich einer angemessenen Besonnung und natürlichen Belichtung der neu entstehenden Wohnungen berücksichtigt wie auch die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes hinsichtlich der Erhaltung vorhandener Gehölzbestände. <u>für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz	bereits teilweise berücksichtigt
Nr. 3 Einwender B (Schreiben vom 29.07.2015)		
3.1 <u>Bessere Ausrichtung der Reihenhäuser nach Süden / Südwesten</u> Die Reihenhäuser im südlichen Teil des Gebietes, sollten mehr	<u>für den B-Plan:</u> Das im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellte Baukonzept wurde im weiteren Planungsverfahren grundhaft überarbeitet. Dabei wurde	bereits berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Lichtverhältnisse zu sorgen, die Sonnenenergie besser nutzen zu können, den Heizenergiebedarf zu senken und somit die Umwelt schonen zu können.	richtet, sodass auf allen Grundstücken attraktiv Terrassen und Gartenbereiche mit Südwestausrichtung entstehen können und auch die Möglichkeiten zur Nutzung von Sonnenenergie zur Wärme und Energieerzeugung für alle künftigen Bewohner verbessert werden konnten. <u>für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz	

Aufgestellt: Lübeck, den 08.07.2016 mit Änderungen und Ergänzungen vom 03.11.2017 und vom 08.02.2018

Hansestadt Lübeck / Bereich Stadtplanung und Bauordnung / 5.610.2 / Bre

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro PROKOM, Lübeck

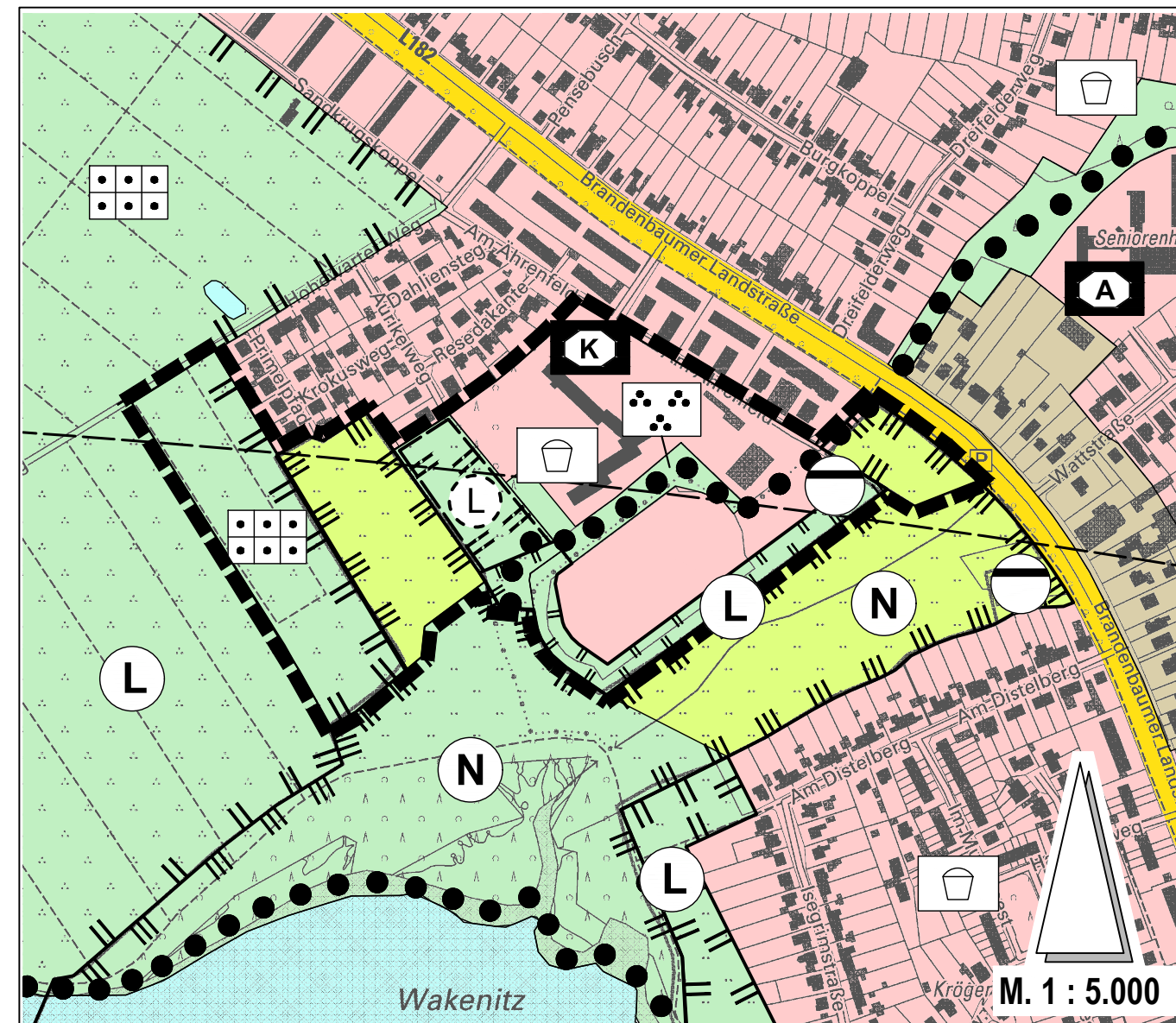


AUSSCHNITT AUS DEM GELTENDEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT LÜBECK FÜR DEN TEILBEREICH "AM ÄHRENFELD" Stand: FNP zuletzt geändert durch die 120. Änderung vom 20.12.2017

ZEICHENERKLÄRUNG:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 117. Flächennutzungsplanänderung		Gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
	Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)		Hauptwanderweg
	Fläche für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)		Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
	Schule		Grünfläche mit Angabe Zweckbestimmung (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
	Schwimm- oder Sporthalle		Kleingärten
	Grünfläche mit Angabe Zweckbestimmung (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)		Fläche für die Versorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
	Sportplatz		Abwasser
	Spielplatz		Wasserfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)
	Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 BauGB)		Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)
	Landschaftsschutzgebiet (§ 15 LNatSchG Schl.-H.)		
	Naturschutzgebiet (§ 15 LNatSchG Schl.-H.)		
	Bereich mit Baubeschränkung für den Flughafen (§ 12 LuftVG)		

Anlage 2



117. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT LÜBECK FÜR DEN TEILBEREICH "AM ÄHRENFELD" Fassung zum abschließenden Beschluss / Stand: 08.02.2018

ZEICHENERKLÄRUNG:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 117. Flächennutzungsplanänderung		Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 BauGB)
	Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)		Landschaftsschutzgebiet (§ 15 LNatSchG Schl.-H.)
	Fläche für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)		Naturschutzgebiet (§ 15 LNatSchG Schl.-H.)
	Kindertagesstätte		Bereich mit Baubeschränkung für den Flughafen (§ 12 LuftVG)
	Fläche für die Versorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)		
	Abwasser		
	Grünfläche mit Angabe der Zweckbestimmung (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)		Vermerk (§ 5 Abs. 4 BauGB)
	Spielplatz		In Aussicht genommene Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes
	Parkanlage		
	Kleingärten		sonstige Darstellung für umliegende Flächen
	Hauptwanderweg		Gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
	Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)		Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
			Wasserfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

Anlage 3

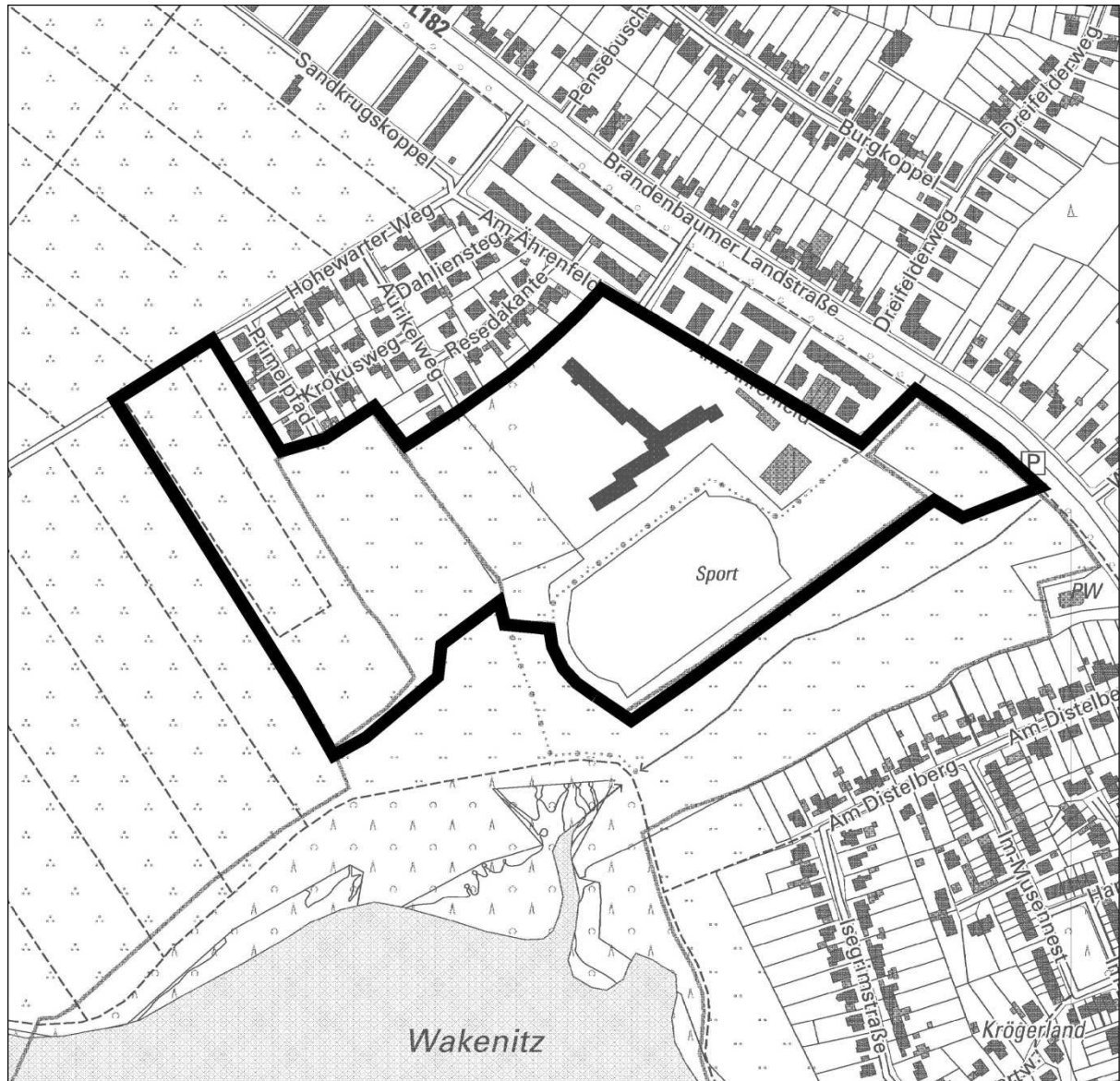
Begründung

zur

117. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich Am Ährenfeld

Fassung zum abschließenden Beschluss

Stand: 08.02.2018



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro PROKOM, Lübeck

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplans	4
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	5
2.	Ausgangssituation	5
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	5
2.2	Natur und Umwelt	6
2.3	Denkmalschutz	8
2.4	Eigentumsverhältnisse	9
2.5	Bisheriges Planungsrecht	9
3.	Übergeordnete Planungen	9
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	9
3.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck	10
3.3	Lübeck 2030, Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2017	10
3.4	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	11
3.5	Landschafts- und Naturschutzgebiete	12
3.6	UNESCO-Welterbe-Managementplan	12
3.7	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck	12
4.	Ziele und Zwecke der Planung	12
5.	Inhalte der Planung / Begründung und Abwägung der Darstellungen	13
5.1	Flächenbilanz	13
5.2	Bauliche Entwicklung	14
5.3	Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen	14
5.4	Flächen für Entsorgungsanlagen	14
5.5	Öffentliche Grünflächen und Hauptwanderwege	15
5.6	Flächen für die Landwirtschaft	16
5.7	Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke	16
6.	Umweltbericht	17
6.1	Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Ziele und Inhalte der FNP-Änderung	17
6.2	Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen	17
6.3	Voraussichtliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung	19
6.3.1	Zentraler Teilbereich: Wohnbaufläche auf ehemaligen Schul- und Sportplatzflächen	19
6.3.2	Westlicher Teilbereich: Ausweisung von Grünflächen und einer Fläche für die Landwirtschaft	34
6.3.3	Nordöstlicher Teilbereich: Ausweisung einer Fläche für die Landwirtschaft	36
6.3.4	Wechselbeziehungen und -wirkungen zwischen den Schutzgütern	36
6.3.5	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	37
6.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose)	37
6.5	Zusammenfassung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	38

6.5.1	Zentraler Teilbereich: Wohnbaufläche auf ehemaligen Schul- und Sportplatzflächen	38
6.5.2	Westlicher und östlicher Teilbereich der 117. FNP-Änderung	40
6.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	40
6.7	Zusätzliche Angaben	41
6.7.1	Gutachten und umweltbezogene Informationen	41
6.7.2	Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	41
6.7.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	41
6.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	41
7.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	45
7.1	Verfahrensübersicht	45
7.2	Rechtsgrundlagen	47
7.3	Vorhandene Fachgutachten und umweltbezogene Informationen	48

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt der 117. Änderung des Flächennutzungsplanes im Stadtteil St. Gertrud, Stadtbezirk Marli / Brandenbaum. Es umfasst das Gelände der ehemaligen Johannes-Kepler-Schule mit dem südwestlich angrenzenden Sportplatz, eine nordöstlich angrenzende Grünlandparzelle sowie westlich angrenzende Grünlandflächen und einen kleinen Teilbereich der dortigen Kleingartenanlage.

Begrenzt wird das ca. 9,7 ha große Plangebiet

- im Nordwesten durch die Straße Hohewarte sowie durch Einfamilienhausgrundstücke westlich der Straße Primelpfad und südlich der Straßen Krokusweg und Resedakante,
- im Nordosten durch die Wohngrundstücke mit Zeilenbebauung zwischen Brandenbaumer Landstraße und der Straße Am Ährenfeld sowie direkt durch die Brandenbaumer Landstraße,
- im Osten und Südosten durch Grünlandflächen in der Niederung des Krögerlandgrabens sowie
- im Süden und Südwesten durch Grünlandflächen der Wakenitzniederung und Kleingärten der Kleingartenanlage „Hohewarte“.

Der Geltungsbereich der 117. Änderung des Flächennutzungsplanes geht damit über den Geltungsbereich des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplanes 07.44.00 – Am Ährenfeld – hinaus.

1.2 Anlass und Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplans

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist die 2016 erfolgte Aufgabe des Schulbetriebes der Johannes-Kepler-Schule und die dadurch mögliche Nachnutzung des Schulgeländes mit benachbartem Sportplatz im Sinne der Innenentwicklung für die Entwicklung von dringend erforderlichen Wohnbauflächen zur Deckung des bestehenden Wohnbedarfs in der Hansestadt Lübeck (siehe 3.3). Geplant sind die Entwicklung eines Wohngebietes mit Mehrfamilienhäusern im nördlichen Teilbereich (Quartier 2) sowie Einfamilien(reihen)häusern im südlichen Teilbereich (Quartier 1). Insgesamt sollen im Plangebiet 200 – 220 Wohneinheiten entstehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes sind erforderlich, da die geplanten Nutzungen nach geltendem Planungsrecht nicht genehmigungsfähig sind (siehe 2.4).

Darüber hinaus wird die 117. FNP-Änderung und die damit erforderliche Entlassung einer Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes „Wakenitz und Falkenhusen“ (siehe 3.5) zum Anlass genommen, westlich und östlich benachbarte Flächen zu überplanen, die bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes (1989) noch als Standort für eine Schwimm- oder Sporthalle in Betracht kamen und daher als Fläche für den Gemeinbedarf bzw. Wohnbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung ausgewiesen worden waren. Da diese Zielsetzung nicht mehr verfolgt wird und die Flächen teilweise im Landschaftsschutzgebiet und teilweise im Naturschutzgebiet liegen, ist die Ausweisung überholt und wird mit der 117. FNP-Änderung angepasst.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Abschluss des Verfahrens nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften

Da das F-Plan-Verfahren und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor dem 13. Mai 2017 förmlich eingeleitet bzw. durchgeführt worden sind, wird das Aufstellungsverfahren nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

FNP-Änderung im Parallelverfahren

Hauptanlass der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des geplanten Wohngebietes auf dem ehemaligen Schul- und Sportplatzgelände. Im Vordergrund der Bauleitplanung steht dementsprechend die Aufstellung eines Bebauungsplanes, dessen Geltungsbereich sich auf das geplante Wohngebiet und dafür erforderliche Randbereiche beschränkt. Da die Inhalte im Bereich des neuen Wohngebiets im Wesentlichen eine Generalisierung der Inhalte des Bebauungsplanes darstellen und in dem über den Bebauungsplan hinausgehenden Bereich eine Anpassung an die derzeit bestehenden Nutzungen erfolgt, wird die 117. FNP-Änderung für den Teilbereich Am Ährenfeld gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 07.44.00 durchgeführt.

Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ und geplante LSG-Erweiterung

Der südliche Teil des Plangebietes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“. Die Teilflächen, die hier künftig als Wohnbauflächen entwickelt werden sollen, müssen aus dem LSG ausgegliedert werden. Für die Neuabgrenzung des LSG in diesem Bereich ist dementsprechend eine Änderung der „Stadtverordnung zum Schutz von Landschaftsbestandteilen in den Gemarkungen St. Gertrud, St. Jürgen, Schlutup und Strecknitz im Bereich der Hansestadt Lübeck (Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“) vom 13.07.1970, zuletzt geändert durch Stadtverordnung vom 14.03.2016, erforderlich. Im gleichen Zug ist eine Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes um die direkt westlich an das Plangebiet angrenzenden Grünfläche (sogenannter „Rodelberg“) geplant. Die erforderlichen Beteiligungsverfahren zur LSG-Änderung sind parallel zur öffentlichen Auslegung der Bauleitpläne durchgeführt worden. Im Ergebnis der Beteiligungsverfahren sind keine grundlegenden Bedenken gegen die LSG-Änderung vorgebracht worden, sodass die Änderungsverordnung voraussichtlich Ende März 2018 ausgefertigt werden kann.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Der Kern des Plangebietes umfasst das großzügige parkartige und baumüberstandene Gelände der Johannes-Kepler-Schule, in dem auch die Sternwarte untergebracht war, sowie den südöstlich gelegenen zugehörigen Sportplatz. Die Schule ist 2016 geschlossen worden. Im Winter 2016/2017 erfolgte der Abbruch der Schulgebäude und der Sporthalle. Der Sportplatz wird derzeit noch genutzt. Er verfügt über einen Rasenplatz sowie eine Laufbahn und größeren Vorplatz, die beide mit aus rotem Grand befestigt sind.

Im westlichen Teil des Plangebiets befinden sich Wiesen- und Weidenflächen, darunter der oben genannte „Rodelberg“ direkt westlich des ehemaligen Schulgeländes, sowie weiter westlich auch Kleingartenparzellen der Kleingartenanlage „Hohewarte“. Im östlichen Teil umfasst das Plangebiet noch eine Weidefläche an der Brandenbaumer Landstraße. Die genannten Flächen liegen zum größten Teil im Landschafts- oder Naturschutzgebiet.

In der nordwestlichen Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich Einfamilienhaussiedlungen mit kleineren Siedlerhäusern; im Nordosten auf der gegenüberliegenden Seite der Straße Am Ährenfeld bestimmen zweigeschossige Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise die Siedlungsstruktur.

In westlicher Umgebung erstrecken sich weiträumig Kleingärten; die südliche und östliche Umgebung wird durch z.T. beweidete Grünländer und Waldbestand geprägt. Diese Bereiche liegen vollständig im Landschafts- oder Naturschutzgebiet.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des ehemaligen Schulgeländes und Sportplatzes erfolgt bisher über die Straße Am Ährenfeld, die als Sackgasse mit Wendepunkt im östlichen Plangebiet endet. Sie ist am Nordrand des Plangebietes über die Straße Blütenweg an die Brandenbaumer Landstraße angebunden. Im Verlauf des Straßenzuges Richtung Nordwesten bestehen weitere Anbindungen an die Brandenbaumer Landstraße. Zwischen der Wendestelle am östlichen Ende der Straße Am Ährenfeld und der Brandenbaumer Landstraße besteht zudem eine eigenständige Fuß- und Radwegeverbindung. Die östlich davon gelegene Weide wird von der o.g. Wendestelle erschlossen.

Die westlich gelegenen Wiesen, Weiden und Kleingärten werden über den Hohewarter Weg und die von dort abzweigenden Stichstraßen Primelpfad und Aurikelpfad verkehrlich erschlossen. Darüber hinaus besteht eine Fuß- und Radwegeverbindung vom Aurikelpfad im Norden über den „Rodelberg“ zum südlich gelegenen Hauptwanderweg an der Wakenitz, der im Gegensatz zur Darstellung des Flächennutzungsplans nicht direkt am Wakenitzufer, sondern deutlich abgesetzt davon in einem Bogen um den Uferbruchwald verläuft (siehe Strichlinie in der Plangrundlage, die der Plandarstellung der 117. FNP-Änderung zugrunde liegt).

ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist über eine in der Brandenbaumer Landstraße auf Höhe der Einmündung Dreifelderweg gelegene Haltestelle des städtischen Linienbusverkehrs an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des aktuellen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Das Gelände im Plangebiet fällt bei Höhen zwischen ca. 12,5 m und ca. 5 m über NHN von Nordwesten nach Südosten ab. Nördliche Teile des Schulgrundstückes liegen mit Höhen von 10,5 m über NHN etwa auf dem Niveau der Straße Am Ährenfeld. Das Gelände fällt von Norden zunächst gleichmäßig ab, weist aber im südlichen Bereich des Rodelbergs und im Übergangsbereich zwischen Schulgelände und Sportplatz einen deutlichen Geländeabfall um ca. 3,0 m auf.

Der südöstliche Teil des Plangebiets mit dem Sportplatz liegt mit Höhen um 5,5 m über NHN deutlich tiefer als das ehemalige Schulgelände. Die Höhenunterschiede werden hier im Gelände vor allem im Bereich des zwischen diesen Nutzungen gelegenen baumbestandenen Grünstreifens aufgefangen.

Aufgrund der Höhenlage von mind. 5,0 m ü. NHN liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet, so dass Belange des Hochwasserschutzes bei der Planung nicht zu berücksichtigen sind.

Boden, Versiegelung, Grundwasser

Bereiche mit größeren Versiegelungsanteilen konzentrieren sich im Plangebiet auf das Schulgelände mit seinen baulichen Anlagen, den Sportplatz sowie auf die Verkehrsflächen. Die Sportanlagen im Süden werden etwa zur Hälfte von teilversiegelten Grandflächen eingenommen, das Großspielfeld ist als Rasenplatz unversiegelt. Der Versiegelungsgrad beträgt hier überschlägig ca. 35%.

Natürliche Bodenverhältnisse sind im Plangebiet daher vor allem in den umliegenden Flächen anzutreffen, ausgenommen der Fuß- und Radweg im Bereich des „Rodelberges“ sowie überbaute Bereiche in den Kleingärten im Westen.

Oberflächennahes Grundwasser ist nur im südöstlichen, tiefer gelegenen Bereich (v.a. Sportplatz) anzutreffen (ca. 0,7 m unter Geländeoberkante). Die südöstlich angrenzenden, tiefer liegenden Wiesen außerhalb des Geltungsbereichs waren im Februar 2016 teilweise überschwemmt. Der Grundwasserspiegel liegt im Mittel auf +5 m über NHN.

Altlasten

Gemäß einer historischen Erkundung und einer anschließenden „Orientierenden Untersuchung Altlasten mit Baugrundvoruntersuchung“ für das ehemalige Schulgelände und den Sportplatz (vgl. 6.7.1) kann davon ausgegangen werden, dass dort keine relevanten Altlasten vorhanden sind.

Eine vermutete Altablagerung mit Müllablagerungen im Bebauungsplangebiet konnte nicht bestätigt werden. Angetroffene Bodenauffüllungen im Bereich des ehemaligen Schulgeländes und zwei Standorte mit früheren Heizöltanks weisen keine bzw. eine nur geringfügige Schadstoffbelastung im Boden auf. Analysierte Bodenproben aus Schürfen und Oberböden zeigen teilweise erhöhte PAK- und Schwermetallgehalte. Für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser konnte jedoch im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen gezeigt werden, dass bei gleichbleibender Nutzung kein Gefährdungspotential abzuleiten ist. Auch bei einer zukünftigen Umnutzung in ein Wohngebiet ist kein Gefährdungspotential gegeben. Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes liegen somit nicht vor. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

Für die benachbarten Flächen im Plangebiet liegen derzeit keine Hinweise auf Altlasten vor.

Potenzielle Kampfmittelbelastung

Gemäß Schreiben des Kampfmittelräumdienstes vom 19.01.2015 sind im Plangebiet keine Kampfmittel zu erwarten.

Vegetationsbestand

Prägend sind die im Plangebiet befindlichen flächigen Gehölzbestände im Nordwesten und zwischen Schulgelände und dem Sportplatz sowie die an Freiflächen angrenzende lineare

Gehölzbestände wie Feldhecken und Knicks im Südosten, Süden und Westen. Der markante Gehölzbestand zwischen Schulgelände und Sportplatz bildet eine deutliche Zäsur, die für das geplante Wohngebiet erhalten bzw. entwickelt werden soll. Hinzu kommen viele markante Einzelbäume und Baumgruppen auf dem ehemaligen Schulgelände, die z.T. einen beträchtlichen Stammumfang aufweisen. Im Baumkataster der Hansestadt Lübeck (Stand 28.08.2012) und einer darauf aufbauenden aktuellen Erfassung des Baumbestands im Zuge der Planung wurden im Bereich des Schul- und Sportplatzgeländes und seinem Umfeld mehr als 200 Bäume erfasst, überwiegend in geschlossenen Beständen, die teilweise 50 – 70 Jahre alt sind und überwiegend als erhaltenswert eingestuft wurden.

Die gehölzfreien Flächen im Plangebiet werden im Bereich des ehemaligen Schulgeländes und des Sportplatzes überwiegend von artenarmen Rasenflächen oder Sträucherbeeten mit geringem Biotopwert eingenommen. Dagegen weisen die teils feuchten Grünlandflächen süd-östlich, südlich und südwestlich eine größere Artenzusammensetzung auf und sind teilweise als gesetzlich geschütztes seggen- und binsenreiches Nassgrünland mit höherem Biotopwert einzustufen. Die westlich gelegenen Kleingärten weisen in der Regel artenarme Rasenflächen und Beete sowie Obstbaumbestände und Hecken auf.

Natur- und Artenschutz

Der südöstliche Teil des Sportplatzes und die westlich gelegenen Kleingärten liegen im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Wakenitz und Falkenhusen“. Die zwischen „Rodelberg“ und den Kleingärten gelegene Pferdekoppel gehört zum Naturschutzgebiet (NSG) „Wakenitz“, das sich nach Süden über die Wakenitzniederung erstreckt.

Wie unter 1.3 ausgeführt soll die für Wohnungsbau vorgesehene Teilfläche des bisherigen Sportplatzes aus dem LSG ausgegliedert werden. Als Puffer zwischen Siedlungsbereich und Naturschutzgebiet soll ein 20 m breiter Streifen am Südwest- und Südostrand des bisherigen Sportplatzes im LSG verbleiben. Darüber hinaus soll die Wiese des „Rodelberges“ zwischen dem ehemaligen Schulgelände und der im NSG gelegenen Pferdekoppel in das LSG aufgenommen werden, sodass zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem angrenzenden Naturschutzgebiet insgesamt ein durchgängiger Flächenstreifen im LSG liegen wird.

Das naturschutzrechtliche Verfahren zur Änderung der LSG-Schutzgebietsverordnung „Wakenitz und Falkenhusen“ ist parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführt worden.

Die südöstlich und südwestlich des Sportplatzes verlaufende Baum- bzw. Feldhecke und der westlich des Rodelbergs verlaufende Knick fallen unter die gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 LNatSchG. Der Baumbestand auf dem ehemaligen Schulgelände und im Verlauf der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Brandenbaumer Landstraße und Straße Am Ährenfeld unterliegen dem Schutz der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006. Weiterhin bietet der Geltungsbereich Lebensraum und Lebensstätten für europäisch besonders geschützte Brutvögel sowie streng geschützte Fledermäuse und Haselmäuse. Für diese Tierarten gelten die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

2.3 Denkmalschutz

Archäologische Kulturdenkmale und Fundstellen sind für das Plangebiet bisher nicht bekannt. Da im Umfeld aber verschiedene archäologische Fundstellen liegen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch im Geltungsbereich archäologische Kulturdenkmale vorhanden sind.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich der 117. Änderung des Flächennutzungsplans befinden sich sämtlich im Eigentum der Hansestadt Lübeck.

2.5 Bisheriges Planungsrecht

Teilweise unbeplanter Innenbereich, teilweise Außenbereich

Für das Plangebiet galt bisher kein Bebauungsplan. Parallel zur 117. Änderung des Bebauungsplans wird für das Gelände des ehemaligen Johannes-Kepler-Schule und die angrenzende Sportfläche der Bebauungsplan 07.44.00 – Am Ährenfeld – mit dem Ziel aufgestellt, hier ein neues Wohngebiet zu entwickeln.

Bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans 07.44.00 ist das ehemalige Schulgrundstück zusammen mit den nordwestlich und nordöstlich angrenzenden Wohngrundstücken Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und somit als Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB anzusehen. Die Sportplatzflächen und die westlich, südwestlich, südlich und südöstlich angrenzenden Freiflächen sind dem Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zuzuordnen.

Darstellungen des Flächennutzungsplans in der bisher geltenden Fassung

Der Flächennutzungsplan in der bisher geltenden Fassung stellt das ehemalige Schulgelände einschließlich Sporthalle als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dar. Der Sportplatz und der „Rodelberg“ sind als Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Sportplatz“ bzw. „Kinderspielplatz“ ausgewiesen.

Im östlichen, südöstlichen und südwestlichen Teil des Plangebietes sind das Naturschutzgebiet (NSG) „Wakenitz“ und das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Wakenitz und Falkenhusen“ in ihren derzeitigen Abgrenzungen nachrichtlich übernommen.

Auf diesen bisher unbebauten Schutzgebietsflächen weist der Flächennutzungsplan weitere Bauflächen aus: Am Standort zwischen Sportplatz und Brandenbaumer Landstraße sind eine Erweiterung der nordwestlich angrenzenden Wohnbaufläche sowie ein Sporthallenstandort durch Lagesymbol dargestellt (Teilfläche des NSG), im westlichen Teil des Plangebiets ist eine weitere Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schwimm- oder Sporthalle“ ausgewiesen (Teilflächen des LSG und des NSG).

Die Brandenbaumer Landstraße ist entsprechend ihrer verkehrlichen Funktion als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Da die geplante Wohnbebauung auf dem ehemaligen Schul- und Sportstandort nicht aus den bisherigen FNP-Darstellungen entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan geändert. In diesem Zuge werden auch die o.g. Bauflächenausweisungen im Bereich des Naturschutz- und des Landschaftsschutzgebietes aufgegeben, da beide aus der Zeit der Aufstellung des Flächennutzungsplans (1989) stammenden Darstellungen schon seit langer Zeit nicht mehr verfolgt werden.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Das ehemalige Schul- und Sportplatzgelände liegt innerhalb des im Landesentwicklungsplan (Stand 2010) dargestellten Verdichtungsraums und des im Regionalplan für den Planungs-

raum II (Stand 2004) sowie im Entwicklungskonzept für die Region Lübeck (Stand 2003) festgelegten baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets des Oberzentrums Lübeck.

Südwestlich und südöstlich wird das NSG Wakenitz dargestellt, der Verlauf der Wakenitz ist zudem im Landesentwicklungsplan als Biotopverbundachse – Landesebene ausgewiesen. Die Brandenbaumer Landstraße ist als regionale Straßenverbindung dargestellt.

Die Schwerpunkte der wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung sollen sich innerhalb der baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiete befinden. Diesem Grundsatz entspricht die geplante Wohnungsbauentwicklung im Johannes-Kepler-Quartier, das über die Brandenbaumer Landstraße günstig an das überörtliche Straßennetz angebunden ist.

Als Oberzentrum ist Lübeck ein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung, ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen ist deshalb nicht einzuhalten. Das Entwicklungspotential des geplanten Quartiers liegt bei ca. 200 – 220 Wohneinheiten und kann somit zu einem nicht unerheblichen Teil zur Deckung des akuten des Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfs der Hansestadt Lübeck beitragen (siehe 3.3)

In der Zielsetzung für die Siedlungsentwicklung hat im Entwicklungskonzept für die Region Lübeck die Innenentwicklung (z.B. Reaktivierung von brach gefallen Infrastrukturf Flächen) aus landschaftlichen und stadtwirtschaftlichen Gründen (z.B. Auslastung der vorhandenen Infrastruktur) Vorrang vor der Außenentwicklung, sofern Überlastungstendenzen vermieden und ausreichende Freiräume erhalten bleiben. Dabei sollen neue Bauflächen in Zuordnung zu den vorhandenen Siedlungskernen (städtebauliche Abrundungen) ausgewiesen werden.

Auch dieser Zielsetzung entspricht die Planung für das Johannes-Kepler-Quartier, da die Wohnbauflächen auf dem Grundstück der ehemaligen Schule und des angrenzenden Sportplatzes entstehen. Vorhandene Freiraumbeziehungen werden erhalten und entwickelt (mittige Grünverbindung). Auch die Aufgabe der bisherigen Bauflächen ausweisungen im Bereich des Naturschutz- und des Landschaftsschutzgebietes entspricht den übergeordneten Zielsetzungen der Landes- und Regionalplanung.

3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck

Das im März 2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) benennt im Rahmen der Beschreibung des Stadtteilprofils für St. Gertrud u.a. als Themen den „Neubau von günstigem Wohnraum – barrierefrei“ und die Sicherung des „sozialen Gleichgewichts mit neuen Wohnformen“ sowie die Umsetzung eines Radwegekonzeptes mit „örtlichen, überörtlichen Wegen/Routen“

Bezüglich Wohnumfeld und öffentlicher Raum beschreibt das ISEK insbesondere Mängel bei der Pflege der öffentlichen Anlagen, insbesondere der Spielflächen und Wege. Auch der Rad- und Wanderweg entlang der Wakenitz bedarf der Verbesserung.

3.3 Lübeck 2030, Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2017

In dem im März 2015 von der Bürgerschaft beschlossenen Konzept „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung Lübeck 2030“ ist das Plangebiet Johannes-Kepler-Quartier als Untersuchungsbereich für die Entwicklung von Wohnbauflächen mit erster Priorität dargestellt.

Gemäß dem aktuellen Wohnungsmarktbericht 2017 (Stand: Nov. 2017), der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der letzten Bevölkerungs- und Haushaltsprognose aus Oktober 2016 fortschreibt, wird Lübeck in den nächsten Jahren bis 2025 voraus-

sichtlich einen über die Bestandserneuerung hinausgehenden zusätzlichen Bedarf von ca. 3.900 Wohnungen haben. Unter anderem aufgrund der voraussichtlich auch in den nächsten Jahren noch anhaltenden Zuzüge wird dabei das Gros der erwarteten Bevölkerungs- und Haushaltszunahme bereits in den nächsten Jahren bis 2020 auf die Hansestadt Lübeck zukommen. Dementsprechend geht das Wohnungsmarktkonzept von einem Bedarfsschwerpunkt im Bereich des Geschosswohnungsbaus aus. Gleichwohl wird auch für die nächsten Jahre ein erheblicher Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken gesehen, um insbesondere junge Familien am Ort zu halten bzw. entsprechende Zuzüge zu generieren. Der Wohnungsmarktbericht geht dementsprechend von einer Verteilung des zusätzlichen Bedarfs zu zwei Dritteln auf den Geschosswohnungsbau (ca. 2.600 WE bis 2025) und einem Drittel auf den Bau von Einfamilienhäusern (ca. 1.300 WE bis 2025) aus.

Die im Plangebiet Johannes-Kepler-Quartier vorgesehene Entwicklung von 200 – 220 Wohneinheiten (davon 150 – 170 WE im Geschosswohnungsbau) tragen wesentlich zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs bis 2020 bei. Dementsprechend wird der Standort im aktuellen Wohnungsmarktbericht als mittelfristig für eine Bebauung zur Verfügung stehende Wohnbaufläche berücksichtigt.

Bei den im Wohnungsmarktbericht aufgezeigten Potentialflächen handelt es sich sowohl um Maßnahmenflächen der Innenentwicklung als auch um die Flächen an den äußeren Siedlungsrändern. Unter Berücksichtigung der landesplanerischen Ziele sollen dabei vorrangig Innenentwicklungsflächen für die Schaffung von Wohnraum genutzt werden. Da sämtliche im Wohnbauflächenbericht aufgezeigten innenstadtnahen Potenzialflächen mittelfristig für den Wohnungsbau in Anspruch genommen werden sollen, zugleich aber andere Standorte eine deutlich längere Planungs- und Entwicklungszeit erfordern als das Projektgebiet Johannes-Kepler-Quartier, wird die Entwicklung von Wohnbauflächen im Plangebiet insbesondere zur Deckung des Wohnbedarfs der Hansestadt Lübeck für dringend erforderlich erachtet.

3.4 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Im Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes sind die im Plangebiet gelegene Baum- bzw. Feldhecke am Rand des Sportplatzes und der zwischen „Rodelberg“ und westlich angrenzender Pferdekoppel verlaufende Knick als gesetzlich geschützte Knicks und die Pferdekoppel als Bestandteil des NSG „Wakenitz“ dargestellt. Ansonsten werden für das Plangebiet keine Darstellungen getroffen.

Die südlich und südöstlich außerhalb des Plangebiets angrenzenden Niederungsflächen sind als geschützte Biotope und Teilflächen des NSG eingetragen.

Das Landschaftsplanerische Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck“ stellt nordöstlich des Plangebietes den übergeordneten Grünzug Brandenbaumer Feld dar. Der Grünzug ist über eine Grün- und Wegeverbindung in Verlängerung des zwischen der Straße Am Ährenfeld und der Brandenbaumer Landstraße verlaufenden Fuß- und Radweges mit dem Plangebiet verbunden.

Südlich schließt das Erholungsgebiet „Wakenitz“ an das Plangebiet an. Eine Wegeanbindung an das Erholungsgebiet besteht bisher lediglich über die Straßen im nördlich angrenzenden Wohngebiet (Resedakante und Aurikelweg).

3.5 Landschafts- und Naturschutzgebiete

Wie unter 1.3 und 2.2 ausgeführt erstrecken sich im östlichen, südöstlichen und westlichen Teil des Plangebietes Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes „Wakenitz und Falkenhusen“, das im Jahr 1970 ausgewiesen wurde, sowie Teilflächen des Naturschutzgebietes „Wakenitz“, das nachfolgend im Jahr 1999 auf großen Teilbereichen dieses Landschaftsschutzgebietes im Bereich der Wakenitz ausgewiesen wurde.

Die NSG-Grenze verläuft dabei im Bereich des Sportplatzes unmittelbar auf der südöstlichen und südlichen Grenze des Plangebiets der 117. FNP-Änderung. Die nach der NSG-Ausweisung auf dem Sportplatz verbliebene kleine LSG-Teilfläche ist insofern als LSG-„Übergangsfläche“ zwischen strengem Naturschutz und Siedlungsflächen anzusehen. Der Schutzzweck des angrenzenden NSG bezieht sich in erster Linie auf die Erhaltung der Niederungen der Wakenitz-Talraumlandschaft, die von einem hohen Biotop-/ Artenreichtum geprägt ist.

Da die geplante Wohnbebauung auf den zum LSG gehörenden Teilflächen des Sportplatzes nicht mit der Schutzgebietsverordnung und den hier geltenden naturschutzrechtlichen Regelungen vereinbar ist, andererseits aber eine Beschränkung des Wohnungsbaus auf die außerhalb des LSG gelegenen Teilflächen des Sportplatzes keine wirtschaftlich vertretbare Erschließung ermöglichen und somit das Gesamtvorhaben in Frage stellen würde, wird von der unteren Naturschutzbehörde ein LSG-Änderungsverfahren eingeleitet, um die betreffenden Flächen aus dem LSG auszugliedern. Im Rahmen der dabei durchzuführenden Abwägung war u.a. auch die Bedeutung und der Beitrag der Wohnbauflächenentwicklung im Plangebiet zur Deckung des gesamtstädtischen Wohnungsbedarfs zu berücksichtigen (siehe 3.3). Zwischen dem NSG und der geplanten Wohnbebauung soll dabei ein durchgängig 20 m breiter Flächenstreifen als Pufferzone im LSG verbleiben, um einen ausreichenden Schutz des NSG zu gewährleisten.

Diesem Zweck dient auch die von der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des o.g. LSG-Änderungsverfahrens angestrebte Erweiterung des LSG im Bereich des „Rodelberges“, sodass zwischen dem neuen Wohngebiet und dem Naturschutzgebiet eine durchgängige, unter Landschaftsschutz stehende Pufferzone geschaffen werden kann.

3.6 UNESCO-Welterbe-Managementplan

Das Plangebiet liegt außerhalb der gemäß Managementplan für die UNESCO-Welterbestätte „Lübecker Altstadt“ ausgewiesenen Pufferzone. Es betrifft auch keine außerhalb der Pufferzone gelegenen Blickbeziehungen auf das UNESCO-Welterbe

3.7 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck

Das nächstgelegene Stadtteilzentrum St. Gertrud – Marli / Kaufhof / Kantstraße befindet sich in ca. 700 bis 1.000 m Entfernung zum Plangebiet und ist somit mit dem Fahrrad sehr gut, aber auch fußläufig noch erreichbar. Die Altstadt als Hauptzentrum der Hansestadt Lübeck liegt ca. 3 km vom Plangebiet entfernt und ist somit per Fahrrad in ca. 15 Minuten zu erreichen. Beide Versorgungszentren sind ebenfalls gut mit dem Linienbus zu erreichen.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines

Wohngebietes für 200 – 220 Wohneinheiten geschaffen werden. Das geplante Wohnquartier leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs bis 2025.

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

- Umnutzung des aufgegebenen Geländes der bisherigen Johannes-Kepler-Schule durch die Entwicklung als ruhiges Wohngebiet,
- Umsetzung eines Bebauungskonzeptes für 200 – 220 Wohneinheiten bei unterschiedlichen Bauformen und Wohnungstypen für unterschiedliche Nutzergruppen,
- Sicherung eines Grundstücks für die Errichtung einer Kindertagesstätte zur Deckung neu entstehender und vorhandener Bedarfe,
- städtisch geprägte Einfamilienhausbebauung mit Hausgruppen aus zwei- bis dreigeschossigen Reihenhäusern im südöstlichen Bereich (Quartier 1),
- Geschosswohnungsbauten in aufgelockerte Bebauungsstruktur im nördlichen Teilbereich (Quartier 2) mit freistehenden, bis zu viergeschossigen Einzelbaukörpern, die sich in den vorhandenen Baum- und Gehölzbestand einfügen,
- Gliederung des neuen Wohngebietes durch Erhaltung des zusammenhängenden Gehölzbestandes zwischen Quartier 1 und Quartier 2, Entwicklung als durchgängige öffentliche Grün- und Wegverbindung,
- landschaftliche Einbindung des neuen Wohngebietes durch Erhaltung randlicher Baum- und Gehölzbestände und Entwicklung naturnaher Randflächen zum angrenzenden NSG „Wakenitz“,
- Anbindung der öffentlichen Grün- und Wegeverbindung im Gebiet an den Wakenitz-Hauptwanderweg und den nördlich gelegenen Grünzug „Brandenbaumer Feld“,
- Errichtung eines Regenklärbeckens am östlichen Rand des Plangebietes als Ersatz für eine im NSG gelegene Anlage.
- Aufgabe nicht mehr verfolgter Pläne für eine Schwimm- und Sporthalle und eine wohnbauliche Entwicklung innerhalb des Naturschutzgebietes „Wakenitz“ und des Landschaftsschutzgebietes „Wakenitz und Falkenhusen“.

5. Inhalte der Planung / Begründung und Abwägung der Darstellungen

5.1 Flächenbilanz

Plangebiet insgesamt	9,70 ha	
	vorher	nachher
Wohnbaufläche gemäß § 1 BauNVO	0 47 ha	3,77 ha
Gemeinbedarfsflächen	5,89 ha	0 ha
Öffentliche Grünflächen	3,34 ha	4,12 ha
Landwirtschaftliche Fläche	0 ha	1,81 ha

5.2 Bauliche Entwicklung

Darstellung neuer Wohnbauflächen und eines Kita-Standortes

Die Darstellung neuer Wohnbauflächen in einer Größenordnung von rund 3,8 ha trägt dem dringenden Wohnungsbedarf der Hansestadt Lübeck Rechnung (siehe hierzu ausführliche Darlegungen unter 3.3). Die Abgrenzung der Wohnbauflächen berücksichtigt dabei das der Bebauungsplanung zugrundeliegende städtebauliche Konzept für das künftige Wohngebiet, das durch eine zentrale Grün- und Wegeverbindung in zwei Quartiere unterteilt wird. In Abwägung mit dem öffentlichen Belang der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum mussten die Belange des Naturschutzes bei der Abgrenzung von Wohnbauflächen gegenüber angrenzenden Grünflächen im östlichen Teil des Plangebietes teilweise zurückstehen, so dass eine ca. 0,6 ha große Teilfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ entlassen werden kann, die der Flächennutzungsplan künftig als Wohnbaufläche darstellt (siehe hierzu 3.5).

Zur Sicherung einer hinreichenden Versorgung des neuen und der angrenzenden Wohngebiete mit Kindertagespflegeplätzen ist am nördlichen Rand des Plangebietes (Am Ährenfeld / Ecke Blütenweg) die Errichtung einer Kita vorgesehen. Der Planentwurf zur 117. FNP-Änderung trägt dem durch Darstellung eines entsprechenden Lagesymbols für einen Kita-Standort Rechnung.

Aufgabe bisheriger Flächenausweisungen für eine bauliche Entwicklung

Wie bereits unter 1.2 dargestellt werden im Zuge der Planung eines Wohngebietes auf ehemaligen Schul- und Sportflächen zugleich auch Planungen für die bauliche Entwicklung westlich und östlich angrenzender Flächen aufgegeben.

Die bisherige Wohnbauflächenausweisung auf der Grünlandfläche nordöstlich des Sportplatzes ist durch die 1999 erfolgte Ausweisung des Naturschutzgebietes und die nunmehr vorgesehene Wohngebietsentwicklung auf dem ehemaligen Schulstandort überholt und wird daher aufgegeben. Auch der bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes (1989) noch erwogene Standort für eine Schwimm- oder Sporthalle im Randbereich der Kleingartenanlage und benachbarten Pferdekoppel wird seit langer Zeit nicht mehr verfolgt. Zudem wurde die Pferdekoppel 1999 ebenfalls in die Naturschutzgebietsausweisung einbezogen. Insofern wird auch hier die bisherige Darstellung als Gemeinbedarfsfläche aufgegeben.

5.3 Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

Für das System der überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraße ergeben sich durch die Wohngebietsentwicklung keine Änderungen. Erschließungsstraßen innerhalb des neuen Wohngebietes sind nicht darzustellen. Zur Anbindung an die Hauptverkehrsstraße Brandenbaumer Landstraße werden die vorhandenen Erschließungsstraßen Am Ährenfeld und Blütenweg genutzt. Die Herstellung einer zusätzlichen Straßenanbindung an die Brandenbaumer Landstraße ist gemäß Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan 07.44.00 ebenso wenig erforderlich wie ein Ausbau der vorhandenen Straßenanbindung.

5.4 Flächen für Entsorgungsanlagen

Am Ostrand des Geltungsbereichs planen die Entsorgungsbetriebe Lübeck (EBL) ein Regenwasserklär- und -rückhaltebecken (RKB) als Ersatz für ein älteres Regenrückhaltebecken, das in der südwestlich gelegenen Niederung des Krögerlandgrabens im Natur-

schutzgebiet „Wakenitz“ liegt und aufgegeben werden muss. Das neue Becken dient daher vor allem der Entsorgung von Niederschlagswasser aus anderen, vorhandenen Wohngebieten, nimmt dabei aber auch das Niederschlagswasser aus der Straße Am Ährenfeld auf. Aufgrund der geringen Flächengröße erfolgt auf der FNP-Ebene eine Darstellung als Anlage für Entsorgungsanlagen durch Lagesymbol.

5.5 Öffentliche Grünflächen und Hauptwanderwege

Grünflächen im und am neuen Wohngebiet

Wesentliches landschaftsplanerisches Ziel für das neue Wohngebiet ist die Entwicklung parkartig gestalteter Grünflächen zur Gliederung des Wohnquartiers und zur Herstellung einer wohngebietsübergreifenden Grün- und Wegeverbindung. Der im Flächennutzungsplan bisher auf dem „Rodelberg“ vorgesehene Standort für einen Kinderspielfeld wird entsprechend den Planungen für das neue Wohngebiet auf die künftige Wohnbaufläche verschoben und dort durch ein entsprechendes Lagesymbol dargestellt. Der zwischen Sportplatz und Schulgelände vorhandene Gehölzstreifen soll als parkartige Grünverbindung mit Fuß- und Radweg entwickelt werden und wird dementsprechend im FNP als öffentliche Parkanlage dargestellt. Im Nordosten bindet die Grün- und Wegeverbindung an den vorhandenen Fuß- und Radweg zum Grünzug „Brandenbaumer Feld“ an; im Südwesten besteht über den „Rodelberg“ eine Anbindung an den Wakenitz-Wanderweg. Bei der Gestaltung wird hier ein naturnaher Charakter angestrebt, dennoch wird für die Anlage des Rad- und Fußweges die Entfernung von Teilflächen des vorhandenen Baum- und Strauchbewuchses erforderlich.

Die die neue Wohnbaufläche nach Südosten und Südwesten umschließende Grünfläche, die im FNP bisher als Teil des Sportplatzes ausgewiesen war, verbleibt im Landschaftsschutzgebiet und wird künftig als eigenständige Grünfläche dargestellt. Sie soll als extensiv zu pflegende Pufferzone zwischen Wohngebiet und angrenzendem Naturschutzgebiet angelegt und naturnah gestaltet werden.

Sonstige Grünflächen

Der „Rodelberg“ wird gemäß seiner bisherigen Nutzung weiterhin als Grünfläche dargestellt. Es ist beabsichtigt, diese Fläche in das LSG „Wakenitz und Falkenhusen“ einzubeziehen. Für die bisher als Gemeinbedarfsflächen dargestellten Kleingärten am westlichen Rand des Plangebietes erfolgt entsprechend ihrer Nutzung eine Plandarstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“.

Hauptwanderweg

Die beiden im südlichen und nordöstlichen Umfeld des Plangebietes gelegenen straßenunabhängigen Hauptwanderwege an der Wakenitz bzw. im Grünzug Brandenbaumer Feld sind bisher nicht miteinander verbunden. Mit der geplanten Anlage des Fuß- und Radwegs im Zuge der o.g. Grünverbindung durch das neue Wohngebiet sowie durch Anschluss an den nordöstlich vorhandenen Fuß- und Radweg zur Brandenbaumer Landstraße und den südwestlich vorhandenen Weg über den „Rodelberg“ zur Wakenitz wird diese Lücke geschlossen.

5.6 Flächen für die Landwirtschaft

Die bisher als Wohnbaufläche dargestellte östliche Grünlandfläche und die bisher als Gemeinbedarfsfläche „Schwimm- und/oder Sporthalle“ dargestellte Pferdekoppel werden entsprechend der derzeitigen Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

5.7 Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

Naturschutzgebiet „Wakenitz“

Teilflächen des Plangeltungsbereichs liegen innerhalb des Naturschutzgebietes „Wakenitz“. Die Schutzgebietsgrenzen sind nachrichtlich in die Plandarstellung der 117. FNP Änderung aufgenommen worden. Hier gelten die Vorgaben der NSG-Verordnung vom 20.04.1999.

Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“

In die Planzeichnung der 117. FNP Änderung ist das Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ weitestgehend in der Abgrenzung nachrichtlich übernommen worden, die sich aus der „Stadtverordnung zur Änderung der Stadtverordnung zum Schutz von Landschaftsbestandteilen in den Gemarkungen St. Gertrud, St. Jürgen, Schlutup und Strecknitz im Bereich der Hansestadt Lübeck (Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ vom 13. Juli 1970 in der Fassung vom 9. März 2016“ ergibt. Hier gelten die Vorgaben der LSG-Verordnung sowie die Verbote des § 61 LNatSchG, der für bestehende Landschaftsschutzgebiete gilt, die vor dem Inkrafttreten des Landesnaturschutzgesetzes vom 16. Juni 1993 durch Verordnung unter Schutz gestellt worden sind.

Am Ost- und Südrand des geplanten Wohngebietes ist die von der unteren Naturschutzbehörde in Aussicht genommene Neuabgrenzung des LSG wiedergegeben. Darüber hinaus ist die beabsichtigte Erweiterung des LSG um die Fläche des Rodelbergs vermerkt.

Der endgültige Grenzverlauf des LSG wird im Zuge des erforderlichen naturschutzrechtlichen Verfahrens zur Änderung der Schutzgebietsverordnung festgelegt und dann abschließend nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden.

Bau(höhen)beschränkungen nach Luftverkehrsgesetz

Ein Teil des Geltungsbereichs unterliegt einer Baubeschränkung gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 1 b) Luftverkehrsgesetz, da er in einem Umkreis (Radius) von 4 km bis 6 km um den Flughafenbezugspunkt (Mitte des Systems der Start- und Landeflächen) des Flughafens Lübeck-Blankensee liegt. Innerhalb dieses Bereichs bedürfen Bauwerke der Zustimmung der Luftfahrtbehörde, wenn ihre Höhenentwicklung eine Höhe überschreiten soll, die sich aus der Verbindungslinie ergibt, die von der 45-m-Höhenbeschränkung am 4-km-Umkreis auf 100 m Höhe am 6-km-Umkreis ansteigt. Die durch das Plangebiet verlaufende Linie des 6-km-Umkreises ist bereits im geltenden FNP in nachrichtlicher Übernahme eingetragen und wird entsprechend auch in den FNP-Änderungsplan übernommen.

Nicht in den FNP übernommen wird hingegen eine über das Plangebiet verlaufende Richtfunkverbindung für den Mobilfunk, da der geltende FNP für das gesamte Stadtgebiet keine Richtfunktrassen darstellt. Die nachrichtliche Übernahme der Trasse erfolgt im Bebauungsplan 07.44.00 mit Erläuterungen der daraus resultierenden Beschränkungen in der zugehörigen Begründung.

6. Umweltbericht

Die folgenden Darlegungen basieren im Wesentlichen auf den unter Kap. 7.3 aufgeführten Fachgutachten und Unterlagen.

6.1 Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Ziele und Inhalte der FNP-Änderung

Im zentralen Bereich des Plangebietes ist auf dem ehemaligen Schulgelände der Johannes-Kepler-Schule und dem benachbarten Sportplatz eine Wohnbebauung für bis zu 220 Wohneinheiten in unterschiedlicher Dichte und Höhe geplant. Durch die Wohngebietsentwicklung wird im südöstlichen Teilbereich eine Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes „Wakenitz und Falkenhusen“ überplant, die für die Realisierung des Wohngebietes aus dem Schutzgebiet entlassen werden muss. Mit der Umsetzung des geplanten Bauungskonzeptes für das neue Wohngebiet und den dazugehörigen Erschließungsstraßen, Tiefgaragen und sonstigen Nebenanlagen sind Bodenversiegelungen verbunden, die z.T. Flächen mit oberflächennah anstehendem Grundwasser betreffen. Stellenweise geht der vorhandene Baum- und Gehölzbestand verloren. Dadurch und durch den Abbruch der Schulgebäude gehen Lebensräume für geschützte Tierarten verloren. Der nicht von Bau- und Erschließungsflächen oder Abbruchmaßnahmen betroffene Baum- und Gehölzbestand im neuen Wohngebiet bleibt erhalten und wird teilweise zur öffentlichen Grünfläche entwickelt, durch die ein Hauptwanderweg angelegt wird, der an bestehende Wanderwege an der südlich gelegenen Wakenitz und den nordöstlich gelegenen Grünzug Brandenbaumer Feld anschließt.

Im westlichen und nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs werden bisherige bauliche Entwicklungsziele für eine Schwimm- oder Sporthalle bzw. eine Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen zugunsten einer Darstellung als Grünflächen (im Westen) und als landwirtschaftliche Flächen (im Nordosten und Westen).

6.2 Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen

a) Fachgesetzliche Grundlagen

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

§ 14 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 8 LNatSchG: Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

§ 15 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 9 LNatSchG: Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

§ 18 Abs. 1 BNatSchG: Wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG: Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf besonders geschützte Arten sind im Hinblick auf die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 4 zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen vorzusehen.

§ 1a Abs. 3 BauGB: Art und Umfang von Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Grundlage des § 9 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

§ 135a BauGB: Im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan zu erwarten sind, sind vom Vorhabenträger durchzuführen. Soweit Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle durchgeführt werden sollen, soll die Gemeinde die Maßnahmen an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger durchführen. Voraussetzung für die Rückerstattung der Kosten ist, dass im Bebauungsplan die Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffsgrundstücken nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet sind oder ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird.

Baumschutzsatzung: Gemäß der seit dem 18.12.2006 geltenden Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm (gemessen auf einer Höhe von 1,30 m) geschützt. Bei Bäumen in Reihen (mindestens 3 Bäume) oder in Gruppen (mindestens 5 Bäume) sowie bei mehrstämmig ausgebildeten Bäumen gilt der Schutz bei einem Stammumfang von jeweils mindestens 50 cm. Ausgenommen von dem Schutz sind u.a. Bäume in Gärten mit Ausnahme von Bäumen in Vorgärten, Bäume, deren Stamm in 1,30 m Höhe maximal 6 m von einem zulässigerweise errichteten Gebäude entfernt ist, sowie Obstbäume, die dem Ernteertrag dienen.

b) Fachplanerische Grundlagen

Aktionsplan der Hansestadt Lübeck gemäß § 47d Abs. 7 BImSchG vom 17.07.2008: Die Wakenitz zählt ab der Uferkante zu den "Erholungsgebieten" und ist gemäß Lärmaktionsplan "gegen eine Zunahme des Lärms zu schützen".

Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein von 1998: Gemäß den Darstellungen im Landschaftsprogramm liegt das Plangebiet innerhalb eines großflächigen Wasserschongebietes, das von Scharbeutz bis Krummesse und von Stockelsdorf bis Travemünde reicht. Weiterhin liegt der Geltungsbereich am Rand eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum und eines Gebietes, das die Voraussetzungen einer Unterschutzstellung als Naturschutzgebiet erfüllt. Diese beiden Gebiete erstrecken sich mehr oder weniger flächengleich im Verlauf der Wakenitz mit Randbereichen von der Wallbrechtstraße bis nach Groß Grönau. Die Unterschutzstellung als NSG ist zwischenzeitlich erfolgt.

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II von 2003: Im Landschaftsrahmenplan sind das Landschaftsschutzgebiet "Wakenitz und Falkenhusen" und das Naturschutzgebiet „Wakenitz“ dargestellt. Das NSG stellt flächengleich auch einen Schwerpunktbereich für Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dar.

Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck vom 04.03.2008: Im Plan „Entwicklungskonzept“ ist der Gehölzstreifen am Südost- und Südwestrand des Sportplatzes als gesetzlich geschützter Knick dargestellt, an den sich außerhalb des Plangebietes weitere gesetzlich geschützte Biotope anschließen. Einzelmaßnahmen sind für das Plangebiet und sein Umfeld nicht vorgesehen. Im Plan „Schutzgebietskonzept“ werden das Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ in seiner damaligen Abgrenzung und das Naturschutzgebiet „Wakenitz“ dargestellt.

Das vertiefende Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck“ (2010) stellt den Sportplatz und die südöstlich und -westlich vom Geltungsbereich gelegenen Wiesen, den Spielplatz, die Kleingartenanlagen und die dortigen Wegeverbindungen als Bestandteil des Erholungsgebietes Wakenitz dar. Das Gebiet erstreckt sich über den gesamten Verlauf der Wakenitz im Stadtgebiet und ist bedeutsam für die inner- und überörtliche Naherholung. Nordöstlich des Geltungsbereichs und der Brandenbaumer Landstraße reicht ein Ausläufer des Grünzuges „Brandenbaumer Feld“ mit einer Wegeverbindung an die Brandenbaumer Landstraße und die dortige Fußgängerampel heran.

6.3 Voraussichtliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung

Hinsichtlich der umweltbezogenen Auswirkungen der Planung lassen sich die Planinhalte der 117. FNP-Änderung grundsätzlich in drei Bereiche gliedern. Während durch die geplante Wohnbauflächenausweisung im Bereich des ehemaligen Schulgeländes mit Sportplatz grundlegende umweltbezogene Veränderungen vorbereitet werden, werden im westlichen und im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes Bauflächen zugunsten einer Flächenausweisung für die derzeitige Bestands- und Nutzungssituation (Grünflächen bzw. Flächen für die Landwirtschaft) zurückgenommen, sodass hier keine negativen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind. Daher werden die nachfolgenden Ausführungen zu den voraussichtlichen umweltbezogenen Auswirkungen der Planung getrennt nach diesen Teilbereichen dargelegt (siehe 6.3.1 bis 6.3.3). Die anschließenden Ausführungen des Umweltberichtes beziehen sich jeweils auf das gesamte Plangebiet (siehe 6.3.4 bis 6.8).

6.3.1 Zentraler Teilbereich: Wohnbaufläche auf ehemaligen Schul- und Sportplatzflächen

Vorbemerkungen: Für diesen Teilbereich wird parallel zur 117. FNP-Änderung der B-Plan 07.44.00 - Am Ährenfeld – aufgestellt. Daher basieren die nachfolgenden Ausführungen für diesen Teilbereich im Wesentlichen auf dem für den B-Plan erarbeiteten Umweltbericht.

Da für das hier geplante Regenklärbecken ein eigenständiger landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt wird, wurde in der Umweltprüfung nur grob auf die zu erwartenden Umweltauswirkungen eingegangen. Auf die Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich für die damit verbundenen Umweltauswirkungen wurde im Hinblick auf die konkretere Eben der landschaftspflegerischen Begleitplanung verzichtet.

Die Beschreibung der Ausgangssituation für diesen Teilbereich bezieht sich auf den Zustand zu Beginn des Planungsverfahrens. Der Anfang 2017 durchgeführte Abriss von Schulgebäuden und Sporthalle und die Entsiegelung von Schulhofflächen und Wegen bleibt dabei ebenso unberücksichtigt wie die in diesem Zusammenhang erfolgte Fällung einiger Bäume. Als Ausgangssituation wird der Zustand vor Durchführung der Abriss-, Entsiegelungs- und Fällmaßnahmen angenommen.

a) Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser

Ausgangssituation

Boden

Auf dem ehemaligen Schulhofgelände und dem Sportplatz ist der Boden durch Gebäude, Schulhof- und Wegeflächen auf insgesamt ca. 0,86 ha vollständig versiegelt, weitere ca. 0,86 ha in diesem Bereich sind teilversiegelt. Insgesamt beträgt die voll- und teilversiegelte

Fläche im Bereich des geplanten Wohngebietes ca. 1,72 ha. Die hier vorhandenen Verkehrsflächen sind vollständig versiegelt.

Gemäß einer historischen Erkundung und einer anschließenden „Orientierenden Untersuchung Altlasten mit Baugrundvoruntersuchung“, Stand 02.05.2016, für das Schulhofgelände und den Sportplatz kann davon ausgegangen werden, dass hier keine relevanten Altlasten vorhanden sind.

Oberflächennah wurden hier fast überall Auffüllungen zwischen 0,1 m bis zu 1,1 m Mächtigkeit vorgefunden, überwiegend aus Feinsanden, in einzelnen Bereichen auch aus Ziegelresten oder Betonbruch festgestellt. Unterhalb der Auffüllungen stehen überwiegend Feinsande, Schluffe und Geschiebemergel an. Im nördlichen und westlichen Teil des geplanten Wohngebietes überwiegen dabei Schluffe und Geschiebemergel, im mittleren Teil des Plangebietes überwiegen Feinsande. Im südöstlichen Teil wurden nur Feinsande erbohrt, unterbrochen von einer ca. 0,5 – 0,7 m mächtigen Schicht aus Torf / Torfmudde, die am Ostrand des Sportplatzes ca. 1,0 – 1,5 m unter GOK und am Südrand des Sportplatzes zur Wakenitz hin ca. 4,0 m unter GOK anstand.

Der Hinweis des Umweltamtes auf eine Altablagerung mit Müllablagerungen im Bereich des geplanten Wohngebietes konnte im Rahmen der historischen Erkundung nicht bestätigt werden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Bodenauffüllungen zur Profilierung des Geländes im Zusammenhang mit dem Bau der Schule und des Sportplatzes aufgebracht wurden.

Bei einer bis durchschnittlich 0,4 m tief reichenden Auffüllung im Bereich südöstlich des Schulgebäudes (Sportplatz, Umfeld Turnhalle, Zufahrt) und am Standortbereich von zwei früheren Heizöltanks auf dem Schulgelände ist mit leicht erhöhten Schadstoffgehalten im Boden zu rechnen, die jedoch ausschließlich abfallrechtlich relevant sind, so dass Bodenaushub in diesen Bereichen ggf. nicht wieder eingebaut werden darf, sondern sachgerecht entsorgt werden muss. Für zukünftige Erdbaumaßnahmen sind zur Erhöhung der Planungssicherheit weitere eingrenzende Deklarationsanalysen nach LAGA M20 empfehlenswert, um die Möglichkeit der Wiederverwendung des Bodenmaterials bzw. die Minimierung etwaiger Entsorgungskosten im Rahmen eines Bodenmanagementplans zu prüfen.

Auch wenn mit leicht erhöhten Schadstoffgehalten im Boden zu rechnen ist, sind sie jedoch ausschließlich abfallrechtlich relevant. Bodenaushub in diesen Bereichen darf ggf. nicht wieder eingebaut, sondern muss sachgerecht entsorgt werden. Für künftige Erdbaumaßnahmen sind zur Erhöhung der Planungssicherheit weitere eingrenzende Deklarationsanalysen nach LAGA M20 empfehlenswert, um die Möglichkeit der Wiederverwendung des Bodenmaterials bzw. die Minimierung etwaiger Entsorgungskosten im Rahmen eines Bodenmanagementplans zu prüfen.

Insgesamt konnten die Gutachter aber aufzeigen, dass für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser bei gleichbleibender Nutzung kein Gefährdungspotential abzuleiten ist. Auch bei einer Umnutzung des ehemaligen Schulgeländes und des Sportplatzes in ein Wohngebiet ist kein Gefährdungspotential ersichtlich. Damit liegen dort keine Altlasten nach Bodenschutz- und Baurecht vor. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

Wasser

Oberflächennahes Grundwasser steht nur im östlichen, tiefer gelegenen und sandigeren Grundstücksteil (Sportplatz) an mit Grundwasserständen um 0,7 m u. GOK. Im höheren westlichen Bereich des ehemaligen Schulgeländes wurde ein Grundwasserstand bis 5 m tief unter Gelände ermittelt. Der Spiegel des oberen Grundwasserleiters liegt im Mittel auf NN

+5 m. Es ist davon auszugehen, dass die Grundwasserfließrichtung in Richtung Südwesten bzw. Süden zum Vorfluter Wakenitz gerichtet ist, in den auch Entwässerungsgräben münden.

Im Rahmen der Errichtung eines Notbrunnens nördlich des Schulgebäudes 1969 wurde ein zweiter Grundwasserspiegel in ca. 50 bis 54 m unter GOK erbohrt, der überwiegend von Ton und Geschiebemergelschichten mit zwischengelagerten Sand- und Kiesschichten in ca. 36 m Mächtigkeit überdeckt ist. Dieser tieferliegende Grundwasserspiegel wies 1969 einen Druckwasserspiegel von ca. 7 m unter GOK auf.

Oberflächengewässer sind hier nicht vorhanden.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Boden

Durch die geplante Wohnbebauung und die Festsetzungen des B-Plans 07.44.00 für Bebauung und neue Erschließungsflächen wird eine zulässige Überbauung auf insgesamt ca. 1,94 ha vorbereitet. Gegenüber der ursprünglichen Versiegelung auf dem ehemaligen Schulgelände und dem Sportplatz (ca. 1,72 ha, s.o.) ist der Zuwachs an befestigter Fläche zwar verhältnismäßig gering, der Anteil an vollversiegelter Flächen nimmt jedoch deutlich zu.

Art der Neuversiegelung	Quartier 1 einschl. Planstraße A	Quartier 2 einschl. Planstraße B und Wegen im Park	Neuver-siegelung insgesamt
Vollversiegelung neu	2.175 m ²	982 m ²	3.157 m²
Teilversiegelung neu	2.380 m ²	1.200 m ²	3.465 m²
Vollversiegelung auf bisher teilversiegelten Flächen	4.140 m ²	0 m ²	4.140 m²

Im südöstlichen Quartier 1 (ehemaliger Sportplatz) sind Flächen mit relativ oberflächennahem Grundwasser betroffen.

Im Bereich des geplanten Regenklärbeckens ist der Boden fast ausschließlich mit Grand befestigt. Das Becken wird voraussichtlich gedichtet hergestellt, weiterhin ist eine Umfahrung mit wassergebundener Decke vorgesehen. Als Zufahrt soll die bereits vorhandene befestigte Zufahrt vom Wendepunkt genutzt werden. Insofern sind hier keine negativen Veränderungen für den Boden zu erwarten.

Wasser

Sofern Unterkellerungen im Quartier 1 gebaut werden, kann es während der Bauphase zu zeitlich begrenzten Grundwasserabsenkungen kommen. Dauerhafte Wasserhaltungen sind dagegen nicht zu erwarten, da die Ausführung in einer wasserdruckhaltenden Wanne (weiße Wanne) vorgesehen werden müsste.

Das auf den Bauflächen anfallende Niederschlagswasser soll nach Vorreinigung im Regenklärbecken bzw. einer unterirdischen Vorreinigungsanlage an zwei Stellen in den östlich (außerhalb des Plangebiets gelegenen) Krögerlandgraben abgeleitet werden, der in die nahegelegene Wakenitz mündet. Nach Angaben der unteren Wasserbehörde kann eine ungedrosselte Einleitung erfolgen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Durch die Bebauung eines Geländes mit bereits vorhandenen überbauten oder befestigten Flächen wird der Verlust von natürlich gewachsenem Boden von vornherein gemindert.

Darüber hinaus sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen geplant:

➤ Schutz des Bodens vor vermeidbaren temporären Beeinträchtigungen

Die stellenweise ggf. auszubauenden mäßig belasteten Böden in den o.g. Bereichen werden bei den Bautätigkeiten separat beurteilt und fachgerecht entsorgt. Die bei Überbauung zu beachtenden Vorgaben hinsichtlich Entsorgung oder Sicherung werden berücksichtigt.

Während der Bauphase erfolgt eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV). Die DIN 19731 und 18915 sind zu berücksichtigen.

Für den Bau erforderliche Stell- und Bodenlagerflächen, die nicht für Versiegelungsflächen vorgesehen sind, sind nach Abschluss der Bauphase wieder zu lockern.

Die baubedingte Inanspruchnahme von Seitenflächen, die nicht dauerhaft für die geplanten Anlagen benötigt werden (z.B. durch Befahren mit Baufahrzeugen oder Einrichtung von Materialplätzen), wird auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Die Flächen sind nach Abschluss der Baumaßnahme wieder zu lockern und zu rekultivieren.

➤ Vermeidung von Schadstoffemissionen und Eintrag in das Grundwasser während der Bauphase

Durch sachgerechten Umgang mit Öl, Schmierstoffen und Treibstoffen ist eine Gefährdung des Grundwassers und des natürlichen Bodens in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase durch diese Stoffe zu vermeiden. Dies gilt insbesondere für den Bereich der Teilgebiete WR 4 bis WR 8 und der Planstraße A, in dem das Grundwasser relativ dicht unter dem Gelände ansteht.

➤ Teilversiegelung auf öffentlichen Wegen und oberirdischen Stellplätzen und ihre Zufahrten

Die neu anzulegenden Wege in den Grünflächen und die oberirdischen Stellplätze mit ihren Zufahrten auf den geplanten Baugrundstücken sollen mit wasser- und luftdurchlässigen versickerungsfähigen Befestigungen hergestellt werden.

➤ Vorreinigung des anfallenden Niederschlagswassers

Durch die Vorreinigung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers vor der Ableitung Richtung Krögerlandgraben können bisherige Belastungen aufgrund der ungeklärten Ableitung vom Schulgelände gemindert werden.

➤ Rückhaltung, Verdunstung und Teilversickerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers im Geltungsbereich

Durch die Dachbegrünungen und begrünten Tiefgaragenflächen wird ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers im Geltungsbereich zurückgehalten und verdunstet. Das auf Terrassen und sonstigen untergeordneten Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser soll soweit möglich vor Ort versickert werden. So bleibt ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers von den neu versiegelten Flächen dem Wasserkreislauf vor Ort erhalten. Eine vollständige Versickerung auf den Grundstücken ist nicht möglich, da die Boden- und Grundwasserverhältnisse im Geltungsbereich dies nicht zulassen.

Maßnahmen zum Ausgleich

Gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 15 Abs. 2 BNatSchG sind unvermeidbare Beeinträchtigungen zu beseitigen und auszugleichen. Die Quantifizierung des erforderlichen Ausgleichsumfangs für alle Schutzgüter basiert auf dem Runderlass 'Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht' vom 09.12.2013¹.

Infolge der Neuversiegelung ergibt sich für das Schutzgut Boden folgender Ausgleichsbedarf:

Art der Neuversiegelung	Eingriffsfläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Vollversiegelung neu	3.157 m ²	1 : 0,5	1.579 m ²
Teilversiegelung neu	3.580 m ²	1 : 0,3	1.074 m ²
Vollversiegelung auf bisher teilversiegelten Flächen	4.140 m ²	1 : 0,2	828 m ²
		insgesamt:	3.481 m²

Da das geringverschmutzte Niederschlagswasser im Gebiet nicht versickert werden kann und auch keine naturnah gestaltete Regenklär- und Rückhaltebecken vorgesehen sind, wird für das Schutzgut Wasser ebenfalls ein Ausgleichsbedarf erforderlich. Dieser bemisst sich nach dem Umfang der Neuversiegelung:

Art der Neuversiegelung	Eingriffsfläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Vollversiegelung neu	3.157 m ²	1 : 0,2	631 m ²
Vollversiegelung auf bisher teilversiegelten Flächen	4.140 m ²	1 : 0,1	414 m ²
Teilversiegelung neu	3.580 m ²	1 : 0,1	358 m ²
		insgesamt:	1.403 m²

Es sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

- Rückbau von Grandflächen und Entwicklung einer extensiv gepflegten, artenreichen Wiese in der privaten Grünfläche „Naturnahe Wiese“

Der für die Schutzgüter Boden und Wasser erforderliche Ausgleich in Höhe von 4.884 m² wird vollständig durch die Aufwertung von bisherigen Sportplatzflächen in der geplanten privaten Grünfläche am südöstlichen und –westlichen Rand des Quartiers 1 geleistet. Die bisherigen Grandflächen werden inklusiv Unterbau entfernt und mit unbelastetem Boden ausgetauscht. Die Fläche wird mit einer standortgemäßen Saatgutmischung für artenreiches Extensivgrünland (Regio-Saatgut) angesät und extensiv gepflegt (Mahd 1x/ Jahr, Abfuhr des Mähgutes).

¹ Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht. Amtsbl. Schl.-H. 2013 S. 1170

b) Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Ausgangssituation

Klima

Das ehemalige Schulgelände mit seinem Baumbestand und der Sportplatzbereich gehören zu einem durch Grünflächen, Kleingartenanlagen sowie Niederungsbereichen der Wakenitz und des Krögerlandgrabens geprägten Raum. Das Lokalklima ist hier geprägt durch geringere Tagestemperaturen und höhere Nachttemperaturen im Vergleich zu Siedlungsgebieten sowie von einer höheren Luftfeuchtigkeit durch Verdunstung in den Sommermonaten und durch zeitweise Nebelbildung.

Die südlich und südöstlich angrenzenden Niederungsbereiche haben als Kaltluftentstehungsgebiet in den Sommermonaten und als Luftaustauschbahnen grundsätzlich Ausgleichsfunktionen für die umgebenden Siedlungsgebiete. Der Anteil des Geltungsbereichs an diesen klimatischen Ausgleichsfunktionen wird insgesamt als untergeordnet eingeschätzt, zumal im direkten Umfeld keine großen zusammenhängenden und dicht bebauten Siedlungsgebiete liegen, für die diese Ausgleichsfunktionen besonders wichtig wären.

Luft

Gemäß Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck herrscht im Stadtteil St. Gertrud ein Luftgüte-Index mittlerer Qualität vor. Im Verlauf der stark befahrenen Brandenbaumer Landstraße bestehen Vorbelastungen durch den Schadstoffausstoß. Der Baumbestand auf dem ehemaligen Schulgelände und am Sportplatz hat Bedeutung für die Filterung von Stäuben aus der Luft und weist kleinräumig eine lufthygienische Ausgleichsfunktion auf.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Klima

Durch die Zunahme bebauter Flächen und den Teilverlust von Baum- und Gehölzbeständen wird sich die mikroklimatische Situation im Gebiet verändern. Spürbare negative Auswirkungen vor Ort sind dadurch aber nicht zu erwarten. Auch die Ausgleichsfunktionen der Wakenitz Niederung für die umgebenden Siedlungsgebiete werden dadurch nur unwesentlich beeinflusst.

Luftgüte

Während der Bauphase kann es bei Abbruchtätigkeiten zu Staubemissionen kommen. Relevante negative Auswirkungen auf die Luftgüte sind insgesamt aber nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Durch Befeuchtung können mögliche Staubemissionen während der Bauphase soweit wie möglich vermieden werden.

Durch die Erhaltung von Baum- und Gehölzstrukturen im Geltungsbereich, Dachbegrünungen und Begrünung von Tiefgaragenflächen außerhalb von Gebäuden oder Nebenanlagen werden lokalklimatische Auswirkungen durch die Neubebauung gemindert.

Maßnahmen zum Ausgleich für die Schutzgüter Klima und Luft sind nicht erforderlich.

c) Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)

Ausgangssituation

Als Grundlage für die Darstellung des Vegetationsbestands im Bereich des geplanten Wohngebietes wurde 2016 eine Biotoptypenkartierung und –bewertung durchgeführt sowie das bestehende Baumkataster aktualisiert und ergänzt.

Hinsichtlich seiner Biotopausstattung weist das Gelände zwei unterschiedliche Teilbereiche auf, zum einen das durch markante Baum- und Gehölzbestände charakterisierte ehemalige Schulgelände, zum anderen den südöstlich angrenzenden Sportplatz mit Rasenspielfeld, Grandflächen und randlichen Gehölzstreifen. Nachfolgend werden die hier vorkommenden Biotopstrukturen und ihr naturschutzfachlicher Biotopwert stichpunktartig beschrieben.

Biotoptypen im Bereich des geplanten neuen Wohngebietes	Biotopwert
Schulgelände	
Größere Einzelbäume und Baumgruppen auf dem gesamten Schulgelände verteilt, überwiegend heimische Baumarten wie Spitz- und Berg-Ahorn, Birke, Kiefer.	3 mittel
Zwei größere baumgeprägte urbane Siedlungsgehölze (SGy) am Nordwest- und Südostrand des Schulgeländes. Am Nordwestrand feldgehölzartig mit Baumarten wie Hainbuche, Lärche, Kirsche, Berg-Ahorn, Buche, Eiche, Birke und Linde. Spärlicher Strauchunterwuchs u.a. aus Liguster, Weißdorn, Hartriegel und Eibe. Zwischen Sportanlagen und Schulgelände linear ausgeprägt mit hohen Anteilen aus Kiefer, Birke und Eichen, Teilweise stark verbreiteter Brombeerbewuchs. haben auf diesen Flächen. Am Westrand auch feuchte ausgeprägt mit Silber-Weide, Grauweide, Erle, Robinie, Sal-Weide, Spitz-Ahorn und Fichte vertreten. Brombeeren sind zumindest in Teilbereichen ebenfalls stark vertreten.	3 mittel
Sehr kleiner Tümpel (FKy) innerhalb des o.g. Gehölzstreifens zwischen Schulgelände und Sportplatz, phasenweise trockenfallend, nicht geschützt	3 mittel
Kleinflächige ruderaler Grasflur (RHg) auf Böschung, u.a. mit Wiesen- und Ruderalarten (z.B. Wiesen-Schafgarbe, Spitz-Wegerich, Kleine Braunelle, Krauser Ampfer, Echtes Johanniskraut, Thymian)	3 mittel
Beete mit Ziergehölzen und -stauden (SGs) , meist an den Gebäuden. Bis zur Aufgabe des Schulbetriebs überwiegend intensiv gepflegt und in der Regel nicht besonders artenreich ausgeprägt	1 sehr gering
Rasenflächen (SGr) , kleinere und größere Flächen, artenarm intensiv gepflegt (bis zur Aufgabe des Schulbetriebs).	1 sehr gering
vollversiegelte Flächen wie Schulhöfe, Wege und Stellplätze	kein Biotopwert
Sportplatz und Randstrukturen	
Am Südostrand eine Baumhecke (HFb) , die durch hohe alte Silberweiden sowie z.B. Berg-Ahorn, Feld-Ahorn, Eichen, Strauchweiden, Robinie, Birke, Hainbuche, Ziersträucher und Brombeeren geprägt ist, übergehend in eine typische Feldhecke (HFy) , weniger baumgeprägt, ähnlicher Artenbestand, dazu Erlen.	3 mittel
Sportplatz mit artenarmen Rasenflächen (SEb) und teilversiegelten Flächen (Grand)	1 sehr gering
Baumreihen auf nordöstlicher Böschung und am Fuß- und Radweg zur Brandenbaumer Landstraße, ältere Laubbäume (Stiel-Eiche, Feld-Ahorn, Hainbuche, Robinie) zwischen Wendepunkt Am Ährenfeld und	3 mittel

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch den erforderlichen Abriss der Schulgebäude und Entfernung der befestigten Flächen für die geplante Neubebauung und durch den Bau von Wohnhäusern und die Anlage von Tiefgaragen, Straßen und Wegeflächen sind 67 Bäume betroffen, teils Einzelbäume, teils in Baumgruppen oder –reihen. Für eine ausreichende Belichtung der Gebäude am westlichen Rand des Quartiers 2 sollen zudem bis zu 7 Bäume mit starkem Kronenüberhang herausgenommen werden. Insgesamt sind 74 Bäume durch die Planung betroffen. Weiterhin geht ein Teil des Gehölzstreifens zwischen Schulgelände und Sportplatz mit dem kleinen Tümpel für die geplante Grün- und Wegeverbindung verloren. Ansonsten sind geringwertigere Biotopstrukturen wie Rasenflächen und Zierbeete betroffen. Nachfolgend sind die betroffenen Strukturen und Flächen zusammengestellt.

Biotoptyp	betroffener Umfang
Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz	
Bäume (einzeln, in Reihen oder Gruppen)	74 Stck.
urbanes Siedlungsgehölz (SGy)	3.276 m ²
ruderales Grasflur (RHg)	46 m ²
sonstiges Kleingewässer (FKy)	8 m ²
Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz	
Zierbeete mit Zierstauden und Sträuchern	1.982 m ²
Rasen artenarm (SGr, SEb)	20.724 m ²

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

➤ (Teil)Erhaltung von Baum- und Gehölzbeständen

Bäume außerhalb von Abrissbereichen, geplanten Bauflächen mit direktem Umfeld, Straßen, Stellplätzen und Wegen werden im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt. Gleiches gilt für die beiden Siedlungsgehölze, von denen der Bestand im Nordwesten flächenhaft vollständig erhalten bleibt, während der Gehölzstreifen zwischen Schulgelände und Sportplatz aufgrund der dort geplanten Grün- und Wegeverbindung in Teilen (max. zur Hälfte) für die geplante Wegführung beseitigt werden wird. Die Baufenster werden im Bebauungsplan so festgelegt, dass sie außerhalb des Kronentraufbereichs und fast ausschließlich außerhalb des Wurzelraumbereichs (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) der zu erhaltenden Bäume liegen.

➤ Schutz verbleibender Gehölzstrukturen vor Beeinträchtigungen während der Bauphase

Bei Baumaßnahmen in der Nähe von Gehölzbeständen sind die verbleibenden Gehölze während der Baudurchführung vor Beeinträchtigungen gemäß DIN 18920 zu schützen (Schutzabgrenzungen, Baumschutz, je nach Bedarf). Der Wurzelraumbereich dürfen nicht befahren werden, Bodenmassen und anderes Baumaterial darf nicht in den Kronentraufbereichen gelagert werden. Ggf. erforderliche Gehölzschnitte und andere Maßnahmen der Baumpflege oder zum Wurzelschutz erfolgen nach der DIN 18920 und den Empfehlungen der ZTV-Baumpflege.

Schädigungen von Baumbeständen im Einflussbereich temporärer Grundwasserabsenkungen werden durch Bewässerungsmaßnahmen während der gesamten Bauphase vermieden.

Maßnahmen zum Ausgleich

Gemäß dem Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09.12.2013 ist für den Verlust der o.g. Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz ein Ausgleich vorzusehen. Gemäß den dort genannten Anforderungen und den Regelungen der Lübecker Baumschutzsatzung ergibt sich für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen folgender Ausgleichsbedarf:

Biotoptyp	Verlust	Ausgleichs-faktor	Ausgleichsbedarf
Bäume (einzeln, in Reihen oder Gruppen)	74 Stck.	gemäß Baum-schutzsatzung	75 Stck.
urbanes Siedlungsgehölz (SGy)	3.276 m ²	1 : 2	6.552 m ²
ruderales Grasflur (RHg)	46 m ²	1 : 1	46 m ²
sonstiges Kleingewässer (FKy)	8 m ²	1 : 2	16 m ²

Es sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

➤ Anpflanzung von 38 Bäumen

Gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans sind in den Straßenverkehrsflächen, den öffentlichen und privaten Grünflächen, der Fläche für das Regenklärbecken und auf den Baugrundstücken insgesamt 38 Bäume als Teilausgleich für den Baumverlust anzupflanzen. Verwendet werden einheimische standortgerechte Laubbäume. Auch wenn für die Baumanpflanzungen größere Pflanzqualitäten vorgeschrieben werden als nach der Lübecker Baumschutzsatzung mindestens erforderlich (16 cm anstelle von 14 cm Stammumfang), kann der Verlust dadurch nicht vollständig ausgeglichen werden.

➤ Entwicklung einer extensiv gepflegten, artenreichen Wiese in der privaten Grünfläche „Naturnahe Wiese“

Der mit 72 m² umfänglich gering Flächenausgleich für Tümpel und ruderales Grasflur wird im Bereich des privaten Grünflächenstreifens am südöstlichen und –westlichen Rand des Quartiers 1 geleistet. Die bisherigen Grand- und artenarmen Rasenflächen werden zu einer extensiv gepflegten artenreichen Wiesenfläche entwickelt.

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

➤ Anpflanzung von Bäumen im Stadtgebiet Lübeck

Weitere 37 Bäume werden vom Bereich Stadtgrün der Hansestadt Lübeck an geeigneten Standorten im Stadtgebiet von Lübeck angepflanzt.

➤ Gehölzanpflanzungen und Sukzession auf Ökopoolfläche „Neue Koppel“ in Niendorf-Moorgarten

Der weitere Ausgleich erfolgt auf der städtischen Ökopoolfläche „Neue Koppel“. Hier werden die erforderlichen Gehölzanpflanzungen und der restliche flächenhafte Ausgleichsbedarf durch natürliche Sukzession umgesetzt in vollem Umfang von 6.552 m² umgesetzt.

d) Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften)

Die Ergebnisse mit Ermittlung der zu erwartenden Auswirkungen durch das Vorhaben, insbesondere auf europarechtlich geschützte Tierarten sind in einem faunistischen Fachgutachten zusammengestellt (siehe Kap. 6.7.1). Als Grundlage für die Darstellung der Fauna und der zu erwartenden Auswirkungen durch die Planung wurden im Bereich des geplanten Wohngebietes und seinem Umfeld Bestandserhebungen für die Arten(gruppen) Fledermäuse, Haselmaus, Brutvögel, Amphibien und Reptilien. Fledermäuse und Haselmäuse wurden kartiert, für die anderen Arten erfolgten Potenzialabschätzungen.

Ausgangssituation

Für Fledermäuse, europarechtlich streng geschützt, bietet der strukturreiche und wechselnde Biotopbestand im Geltungsbereich und seinem Umfeld ein als reichhaltig zu bezeichnendes Artenrepertoire. Insgesamt konnten mindestens sechs verschiedene Arten im Geltungsbereich und seinem Umfeld nachgewiesen werden. Am häufigsten kommen Zwerg- und Mückenfledermäuse im Plangebiet vor, für die mindestens ein Balzrevier im Plangebiet identifiziert wurde. Weiterhin wurden auf dem Gelände die in Schleswig-Holstein gefährdeten Arten Rauhaufledermaus, Breitflügelfledermaus und Großer Abendsegler sowie die Wasserfledermaus nachgewiesen. Das gefährdete Braune Langohr kann potenziell im Gebiet auftreten.

Das Gelände mit seinem Baumbestand bietet potenziell auch geeignete Quartiere für den Großen Abendsegler (Sommer- und Winterquartiernutzung) sowie für Zwergfledermaus und Braunes Langohr (jeweils nur Sommerquartiernutzung). Auch in den Gebäuden konnten Quartiere von Zwerg-, Mücken- und Breitflügelfledermaus sowie Braunes Langohr nicht ausgeschlossen werden. Geeignete und bedeutende Jagdhabitats befinden sich in und entlang der Grünstreifen nördlich und nordöstlich des Sportplatzes, sowie auf dem Schulhof und dem Schulvorplatz. Eine Flugstraßenfunktion konnte zwar nicht festgestellt werden, wird aber vermutet.

Ein Vorkommen der Haselmaus, ebenfalls europarechtlich streng geschützt und in Schleswig-Holstein stark gefährdet, wurde in dem geschlossen Gehölzstreifen zwischen ehemaligem Schulgelände und Sportplatz nachgewiesen. Der Bestand bietet aufgrund seiner Gehölzartenzusammensetzung und der Verbindung zu weiteren Gehölzen in der Umgebung gute Lebensraumbedingungen.

Die Brutvogelfauna auf dem Gelände weist aufgrund des Strukturreichtums des Plangebiets, der ungestörten Lage der Gehölze und die Nähe zu hochwertigen Habitats wie der Wakenitz oder der Krögerlandgraben-Niederung eine vergleichsweise hohe Artenvielfalt auf. Neben verbreiteten und häufigen Arten der Gehölze, Gebäude und Gras- und Staudenfluren können auch Brutvorkommen von selteneren, gefährdeten Arten wie Trauerschnäpper, Star, Grünspecht und Baumpieper angenommen werden. Insgesamt können 52 Arten als Brutvögel und 24 Arten als Nahrungsgäste potentiell im Plangebiet vorkommen. Im Wirkraum des Vorhabens außerhalb des Plangebietes sind weitere anspruchsvolle Spechtarten wie Schwarz-, Mittel- und Kleinspecht, Wasservogel wie etwa Teich- und Bläsralle oder die Stockente sowie Vorkommen von Rohrammer und Sumpfrohrsänger zu erwarten. Seeadler, Rotmilan, Turmfalke, Eisvogel und weitere seltene Arten können den Wirkraum und teilweise auch die Planfläche selbst als sekundäres Nahrungshabitat nutzen.

Weitere, europarechtlich geschützte Arten sind im Gebiet nicht anzunehmen.

Darüber hinaus sind Vorkommen weiterer national geschützter Arten im Geltungsbereich anzunehmen, wie z.B. Ringelnatter (stark gefährdet), Waldeidechse und Blindschleiche so-

wie Erdkröte und Grasfrosch. Vorkommen der streng geschützten und gefährdeten Zauneidechse sind dagegen nicht zu erwarten, da hier geeignete Lebensräume fehlen und keine Hinweise dafür vorliegen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Direkte Betroffenheiten von Individuen der Fledermäuse und Brutvögel bei den Gebäudeabbrüchen und den dafür erforderlichen Fällmaßnahmen wurden durch die Durchführung der Arbeiten im Januar 2017 und eine vorherige Untersuchung der Gebäude auf Fledermauswinterquartiere vermieden.

Bei Durchführung der weiteren Fäll- und Rodungsarbeiten sowie sonstigen Bautätigkeiten können insbesondere Fledermäuse, Haselmaus und Brutvögel mit ihren Brutgelegen, aber auch die andere o.g. Arten verletzt oder getötet werden.

Durch den Abriss der Bestandsgebäude und den Verlust des überplanten Baum- und sonstigen Gehölzbestandes gehen Lebensstätten für Gebäude- und Gehölzbrüter, Lebensraum für die Haselmaus sowie Quartiere und Jagdhabitats von Fledermäusen dauerhaft verloren. Nach fachgutachterlicher Untersuchung der zur Fällung vorgesehenen Bäume ab 50 cm Stammdurchmesser im Winter 2017/2018 kann jedoch eine Betroffenheit von Wochenstuben- oder Winterquartiere für Fledermäuse ausgeschlossen werden. Der Umfang der betroffenen Biotopstrukturen ist unter c) aufgeführt. Durch die Überbauungen und Umstrukturierungen sind weiterhin auch Ringelnatter (gefährdet gemäß Roter Liste SH), Erdkröte, Blindschleiche und Waldeidechse betroffen.

Lichtemissionen durch eine Außenbeleuchtung in der Nähe von verbleibenden Gehölzflächen oder Baumbeständen können zu Störungen der lichtempfindlichen Fledermausarten Wasserfledermaus und Braunes Langohr und zur Entwertung ihrer Lebensraumstrukturen führen.

Für die anderen im Bereich des neuen Wohngebietes vorkommenden Tierarten haben Störungen aus den Bautätigkeiten und durch die folgenden Nutzungen (Lärm, Bewegung, ggf. Staubentwicklung) keine erheblichen Auswirkungen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG sind für die geschützten Brutvögel, Fledermäuse und die Haselmaus folgende Maßnahmen vorgesehen:

➤ Zeitliche Einschränkungen für die Baudurchführung

Im Hinblick auf mögliche Betroffenheiten geschützter Arten werden im Bebauungsplan spezifische Zeiträume für Fäll- und Rodungsmaßnahmen festgelegt.

➤ Verwendung von Leuchtmitteln im Geltungsbereich mit geringstmöglichen Störwirkungen auf lichtempfindliche Fledermäuse

Zur Vermeidung der Störung lichtempfindlicher Fledermäuse im Bereich des neuen Wohngebietes und seinem Umfeld sollen für die Beleuchtung im öffentlichen Raum des Plangebietes Leuchtmittel eingesetzt, die eine minimale Lockwirkung auf Insekten und geringstmögliche Störwirkungen auf lichtempfindliche Fledermäuse haben. Derzeit erfüllen diese Anforderungen z.B. LED-Leuchten mit gelblichem Licht und bis zu 3.000 Kelvin Lichttemperatur.

➤ Ersatzgehölze für Haselmaus (CEF-Maßnahme²)

Zur Aufrechterhaltung der Lebensraumfunktion werden Gebüschanpflanzungen mit geeigneten Nahrungsgehölzen im Geltungsbereich und seinem Umfeld vorgenommen. Vorgesehen sind Unter- und Ergänzungspflanzungen im Bereich der Baum-/Feldhecke am Südost- und -westrand des Geltungsbereichs und an einem westlich gelegenen Knick. Um die ökologische Lebensraumfunktion für die Art aufrecht zu erhalten, erfolgen die Anpflanzungen mindestens eine Vegetationsperiode vor Durchführung von Fäll- und Rodungsmaßnahmen in dem geschlossenen Gehölzstreifen zwischen ehemaligem Schulgelände und Sportplatz.

➤ Ersatzquartiere für Trauerschnäpper (CEF-Maßnahme)

Als Ersatz für den Verlust möglicher Bruthöhlen in den verlorengehenden Gehölzbeständen werden insgesamt 10 artspezifische Nistkästen an verbleibenden Gehölzbeständen im Geltungsbereich aufgehängt. Ein Anbringen im Umfeld ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde möglich, wenn sich im Geltungsbereich zu wenig geeignete Standorte befinden.

➤ Ersatzquartiere für Fledermäuse (CEF-Maßnahme, nur bei Bedarf)

Wenn bei zu fällenden Bäumen ab 50 cm Stammdurchmesser Baumhöhlen mit einer Eignung als Wochenstuben- oder Winterquartiere für Fledermäuse festgestellt werden, sind die Stammabschnitte mit Höhlen im Geltungsbereich zu erhalten oder artspezifische Fledermaus-Quartiere in gleicher Anzahl vor Ort anzubringen. Ob und in welchem Umfang dies erforderlich wird, kann jedoch erst bei konkreter Prüfung vor Beginn der Fäll- und Rodungsmaßnahmen ermittelt werden.

Maßnahmen zum Ausgleich

➤ Artenschutzrechtlicher Ausgleich für Brutvögel, Amphibien und Reptilien

Für die betroffenen Brutvögel der Siedlungen werden Nisthilfen für Höhlenbrüter (20 Kästen), Nischenbrüter (10 Kästen) und für Sperlinge (3 Sperlingskoloniekästen, vorzugsweise in den Neubauten integriert) im Plangebiet angebracht. Ein Anbringen im Umfeld ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde möglich, wenn sich im Geltungsbereich zu wenig geeignete Standorte befinden.

Der Ausgleich für Baum- und Gehölzverlust erfolgt z.T. multifunktional mit den o.g. für das Schutzgut Pflanzen vorgesehenen 75 Ersatzbäumen und 6.552 m² Gehölzausgleich. Der darüber hinausgehende Ersatzbaumbedarf für Brutvögel in Höhe von 28 Bäumen wird durch weitere Baumanpflanzungen des Bereichs Stadtgrün und Verkehr im Stadtgebiet von Lübeck umgesetzt.

Grasfrosch und Erdkröte sowie Waldeidechse und Blindschleiche profitieren von den geplanten ergänzenden Anpflanzungen für die Haselmaus an Knicks und Brombeergebüschen in der Umgebung des Geltungsbereichs, und von der Entwicklung der extensiv gepflegten Wiese auf bisherigen Grand- und Sportrasenflächen, so dass diese Maßnahmen als multifunktionaler Ausgleich für diese Arten gewertet werden.

² CEF = **C**ontinuous **E**cological **F**unctionality: vorgezogen durchzuführende Maßnahmen zur durchgängigen Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion

e) Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Ausgangssituation

Die Landschaft im Bereich des geplanten Wohngebietes wird durch die Lage zwischen Wohnbebauung und Wakenitzniederung geprägt. Das weitläufige und durchgrünte Schulgelände mit seinem markanten Großbaumbestand und der tiefer liegende Sportplatz mit randlichem Knick setzen sich optisch von der dichteren benachbarten Wohnbebauung (Einfamilienhausgebiet im Nordwesten, mehrgeschossige Block- bzw. Zeilenbebauung im Nordosten) ab und bilden einen sanften Übergang der Siedlung zur freien Landschaft. Besonders prägend sind dabei die Gehölzbestände auf dem Schulgelände und am Rand des Sportplatzes, die die Sportfläche und die mehrgeschossigen Schulgebäude vollständig landschaftlich einbinden. Von den Geh- und Radwegen im Umfeld des Plangebietes sind die Bebauung und die Sportfläche daher optisch kaum wahrnehmbar. Durch die bisherige Geräuschkulisse von Schule und Sportplatz wurde die bauliche Nutzung jedoch regelmäßig gewahrt mit entsprechenden Störungen in die freie Landschaft hinein.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Der weitläufige Charakter des Schulgeländes und des Sportplatzes geht durch die geplante dichtere Wohnbebauung verloren. Der Siedlungsrand schiebt sich weiter an den Niederungsbereich heran. Die bauliche Dichte im neuen Wohngebiet wird etwas höher liegen als die der angrenzenden Zeilenbebauung. Die geplanten Gebäudehöhen gehen über die umliegenden Gebäudehöhen hinaus. Erhebliche negative optische Wirkungen in die angrenzende Einfamilienhausbebauung und in die freie Landschaft sind aufgrund der verbleibenden randlichen Gehölzbestände aber nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

➤ Erhaltung von Gehölzstrukturen

Durch die Erhaltung von Einzelbäumen, Baumgruppen und Gehölzflächen im neuen Wohngebiet und an seinen Rändern werden die optischen Auswirkungen auf die Umgebung gemindert. Erhebliche Landschaftsbildbeeinträchtigungen nach Osten und Süden werden durch die Erhaltung der gesetzlich geschützten randlichen Baum- und Feldhecke vermieden.

Maßnahmen zum Ausgleich

Unter Berücksichtigung der Teilerhaltung des Baum- und Gehölzbestandes werden keine Ausgleichsmaßnahmen für das Landschafts- und Ortsbild erforderlich.

f) Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit

Ausgangssituation

Lärmbelastung

Von der Brandenbaumer Landstraße mit einer täglichen Verkehrsbelastung (DTV/ Kfz/24h) von derzeit über 16.000 Kfz/24h gehen Verkehrslärmemissionen aus, die das Plangebiet betreffen. Die für die Planung eines neuen allgemeinen Wohngebietes und einer Kita anzuwendenden Orientierungswerte der DIN 18.005 (Beiblatt 1) von tags 55 und nachts 45 dB(A) werden im Plangebiet jeweils um mindestens 3 dB(A) unterschritten. Auch für die Teile des geplanten Wohngebietes, die als reines Wohngebiet festgesetzt werden, werden die Orientierungswerte von tags 50 und nachts 40 dB(A) weitestgehend eingehalten. Lediglich auf den

beiden Doppelhausgrundstücken am nördlichen Rand des reinen Wohngebietes wird eine Überschreitung von 1 dB(A) prognostiziert.

Von den Anliegerstraßen (Am Ährenfeld und Blütenweg) gehen aufgrund der geringfügigen Verkehrsbelegung keine relevanten Lärmemissionen auf das neue Wohngebiet aus.

Durch die Nutzung des vorhandenen Sportplatzes entsteht Sportlärm (z.B. durch Zuschauer, Sportler, ggf. Lautsprecher, An- und Abfahrten, Parkgeräusche etc.), der die umliegenden Wohngebiete betrifft. Da die Anlage jedoch vorwiegend zu Schulsportzwecken genutzt wird, ist die Belastung der umliegenden Wohnnutzungen gering, zumal auch der nördlich und westlich angrenzenden dichte Gehölzbestand zur Lärminderung beiträgt.

Das südlich angrenzende Gebiet „Wakenitz“ zählt zu den ruhigen Gebieten (hier: „Erholungsgebiet“) und ist gemäß § 47d BImSchG und der Lärmaktionsplanung der Hansestadt Lübeck vor einer Zunahme von Lärm zu schützen.

Belastung mit Luftschadstoffen

- siehe Ausführungen zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft -

Erholung

Auf dem Sportplatz und in der Sporthalle der Johannes-Kepler-Schule finden bzw. fanden Freizeitaktivitäten durch Vereinssport statt, zudem ist der Sportplatz auch allgemein zugänglich für die Öffentlichkeit. Das Schulgelände stand für die allgemeine Naherholung nicht zur Verfügung. Im Umfeld des Plangebiets erstreckt sich das Erholungsgebiet „Wakenitz“ mit vielfältigen Möglichkeiten für die Naherholung. Vom „Rodelberg“ verläuft ein Geh- und Radweg zum uferbegleitenden Wanderweg an der Wakenitz. Nördlich des Sportplatzes besteht eine straßenunabhängige Geh- und Radwegverbindung zwischen der Straße Am Ährenfeld und der Brandenbaumer Landstraße, die über die dortige Fußgängerampel an einen Geh- und Radweg im Grünzug „Brandenbaumer Feld“ anbindet.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Entfallen von Sportplatzlärm

Durch die Aufgabe des Sportplatzes entfällt die damit verbundene Lärmbelastung für die benachbarten Wohngebiete wie für den angrenzenden Erholungsraum.

Zusätzliche Lärmbelastungen für benachbarte Wohngebiete

Durch die geplanten Baumaßnahmen im Geltungsbereich kommt es für die benachbarten Anwohner während der Bauzeit zu zusätzlichen Lärmbelastungen. Die Bauzeit wird voraussichtlich einen Zeitraum von Frühjahr 2018 bis Ende 2019/Anfang 2020 (ggf. auch darüber hinaus) umfassen. Da die Auswirkungen nur zeitlich begrenzt auftreten, sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Gemäß Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan 07.44.00 sind bei vollständiger Umsetzung der Planung im benachbarten Straßennetz zusätzlich bis zu 710 Kfz-Fahrten pro Tag zu erwarten. Davon betroffen ist die Wohnbebauung am Blütenweg und nordöstlich der Straße Am Ährenfeld (einzustufen als Allgemeines Wohngebiet) sowie die Wohnbebauung im Einfamilienhausgebiet im Bereich der Straße Resedakante südwestlich der Straße Am Ährenfeld (einzustufen als Reines Wohngebiet). Nach gutachterlicher Prüfung der von diesem Neuverkehr ausgelösten Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen wurde festgestellt, dass die für die betroffenen Wohngebäude zwar teilweise deutliche Pegeländerungen um 5-7

dB(A) zu erwarten sind, aber die gemäß DIN 18.0005 jeweils anzusetzenden Orientierungswerte am Tag durchgängig und mit Ausnahme eines kleinen Teilbereichs am Blütenweg auch nachts eingehalten werden. Da der für die betreffende Fassade ermittelte Nachtwert mit gerundet 46 dB(A) nur um 1 dB(A) über den Orientierungswert von 45 dB(A) liegt und der Orientierungswert an den straßenabgewandten Fassaden unterschritten wird, wird die geringfügige Überschreitung hier für zumutbar erachtet. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass Pegelunterschiede von 1 dB(A) in der Regel als nicht wahrnehmbar eingestuft wird. Für die Anwohner der Wohngebäude auf Höhe der Einmündung Blütenweg / Brandenbaumer Landstraße wird sich die Verkehrszunahme infolge der Entwicklung des Wohngebietes aufgrund des bereits heute hohen Verkehrsaufkommens in der Brandenbaumer Landstraße nicht signifikant auswirken. Die hier gemäß gutachterlicher Einschätzung zu erwartenden Pegeländerungen von weniger als 1 dB(A) liegen ebenfalls im nicht wahrnehmbaren Bereich.

Zusätzliche Lärmbelastungen für das Erholungsgebiet Wakenitz

Eine nennenswerte zusätzliche Lärmbelastung für das Erholungsgebiet durch die Planung ist nicht zu erwarten. Der zusätzliche Verkehr als relevante Lärmquelle wird zum größten Teil auf kurzem Weg von der Straße Am Ährenfeld in Tiefgaragen geführt. Der Erschließungsverkehr der ca. 44 Wohneinheiten im Quartier 1 ist so gering, dass dadurch keine nachhaltige erhebliche Störung des Erholungsgebietes zu erwarten ist. Mit Aufgabe des Sportplatzes an dieser Stelle entfällt zudem eine Lärmquelle in diesem Bereich.

Lärmbelastungen für die künftigen Bewohner

Wie oben ausgeführt, werden die gemäß DIN 18.005 anzuwendenden Orientierungswerte nahezu auf allen Baugrundstücken im geplanten Wohngebiet eingehalten, sodass die künftigen Bewohner keinen erheblichen Lärmbelastungen ausgesetzt sein werden. Die für die o.g. Doppelhausgrundstücke prognostizierte geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte um 1 dB(A) ist insbesondere auch deshalb vertretbar, da die Außenwohnbereiche der beiden Wohnhäuser bei einer anzunehmenden Ausrichtung nach Südwesten jeweils auf der lärmabgewandten Gebäudeseite liegen werden.

Erholung

Durch den Abriss der Sporthalle und die Überplanung des Sportplatzes entfallen Möglichkeiten zur Freizeitnutzung.

Mit der geplanten zentralen Grün- und Wegeverbindung wird ein zusätzlicher Anschluss an die vorhandenen Wegebeziehungen in den Erholungsraum Wakenitz geschaffen sowie eine durchgängige straßenunabhängige Wegebeziehung zwischen der Wakenitz und dem nord-östlich gelegenen Grünzug „Brandenbaumer Feld“ hergestellt.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Lärm

Aufgrund der geringen Lärmbelastungen sind im geplanten Wohngebiet keine Festsetzungen und sonstige Maßnahmen zum aktiven und passiven Schutz vor Lärm erforderlich. Handlungsbedarf zum Schutz der benachbarten Anwohner aufgrund des vorhabenbedingten Neuverkehrs besteht nicht.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen durch Lärm sind nicht erforderlich.

Erholung

Für den Wegfall des Sportplatzes Am Ährenfeld ist im näheren Umfeld an der Wattstraße Ersatz geschaffen worden.

g) Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter

Ausgangssituation

Kulturgüter

Kulturgüter sind im Bereich des geplanten Wohngebiets derzeit nicht bekannt. Da im Umfeld der betroffenen Flächen verschiedene archäologische Einzelfunde aus der jüngeren Steinzeit bis zum Mittelalter und der Neuzeit aufgetreten sind, ist nicht auszuschließen, dass archäologische Kulturdenkmale auch hier vorkommen könnten.

Sonstige Sachgüter im Sinne des UVP-Gesetzes

Sonstige Sachgüter im Sinne des UVP-Gesetzes sind im Bereich des geplanten Wohngebietes nicht vorhanden. In direkter Nähe befinden sich bewohnte Gebäude, die ggf. im Wirkbereich der Bautätigkeiten liegen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Kulturgüter

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bautätigkeiten im Boden auf archäologische Funde gestoßen wird.

Sonstige Sachgüter im Sinne des UVP-Gesetzes

Mögliche Wirkungen durch die Bautätigkeiten, wie z.B. Erschütterungen oder Grundwasserabsenkungen, die sich direkt oder indirekt auf umliegende Bestandsgebäude auswirken können, sind derzeit nicht abschätzbar.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Vor Beginn der Bodenarbeiten ist der Bereich Archäologie und Denkmalpflege der Hansestadt Lübeck über die geplanten Bodeneingriffe zu informieren. Sofern im Zuge der Bautätigkeiten Hinweise auf archäologische Fundstellen auftreten, sind diese gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und die Fundstellen ggf. zu sichern.

6.3.2 Westlicher Teilbereich: Ausweisung von Grünflächen und einer Fläche für die Landwirtschaft

a) Ausgangssituation

Boden und Wasser: Aufgrund der Lage kann angenommen werden, dass die natürlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse hier grundsätzlich denen der höher gelegenen Teile des benachbarten Schulgeländes ähneln (s.o.). Anzeichen für hoch anstehendes Grundwasser bestehen hier nicht, da die Flächen nur bis an den Oberkante der südlichen Wakenitzniederung heranreichen. Der Versiegelungsanteil ist im Bereich der Kleingärten sind Gebäude- und Terrassen wahrscheinlich vergleichbar mit dem Schulgelände, im Bereich von „Rodelberg“ und Pferdekoppel dagegen sehr gering. Gewässer kommen hier allenfalls als künst-

liche Gartenteiche vor. Der Biotopwert dieses Bereichs ist überwiegend gering, abgesehen vom o.g. Knick (mittlerer Biotopwert).

Pflanzen und Tiere: Der Vegetationsbestand umfasst größere offene Flächen mit Extensivrasen im Bereich des „Rodelbergs“, der auch einen nennenswerten Kräuteranteil allerdings verbreiteter Arten aufweist, und einem artenarmen bis mäßig artenreichen Grünland im Bereich der Pferdekoppel, das gräserdominiert ist und nur eine kurze Grasnarbe aufweist. Die beiden Flächen werden durch einen dichten Knick ohne ausgeprägten Wall getrennt, der zum „Rodelberg“ stellenweise stark verbreitet ist. Die Kleingärten haben einen relativ hohen Anteil an intensiv gepflegten Rasenflächen oder Gemüsebeeten und sind meist von Schnitthecken eingefasst. Der Gehölzbestand ist relativ gering und wird teils von Obstgehölzen, häufig aber auch von nicht heimischen Nadelgehölzen geprägt. Großbäume sind selten. Nur im Randbereich der Kleingartenanlage zur Pferdekoppel und nach Süden oder auf länger brachgefallenen Parzellen befinden sich naturnahere Strukturen wie hochgewachsene Grasfluren und aufkommende Gehölze. Am Südrand der Kleingartenflächen besteht ein Übergangsbereich mit brachgefallener Wiese und aufkommenden Weidengehölzen, der an das südlich (außerhalb des Plangebietes) gelegene Feucht- und Nassgrünland angrenzt.

An artenschutzrechtlich relevanten Tierarten sind häufige, unempfindliche Brutvogelarten der Gehölze und Gebäude zu erwarten, Fledermäuse können hier Nahrungshabitate und ggf. Quartiere in Kleingartenlauben finden, u.U. kommt hier auch die Haselmaus vor. Weiterhin können Amphibienarten wie Teichmolch, Grasfrosch, Erdkröte, aber auch Ringelnatter (stark gefährdet), Waldeidechse und Blindschleiche sowie Erdkröte und Grasfrosch vorkommen. Streng geschützte und gefährdete Zauneidechse sind dagegen nicht zu erwarten, da hier geeignete Lebensräume fehlen und keine Hinweise dafür vorliegen.

Klima / Luft: Die Situation unterscheidet sich nur unwesentlich von der Ausgangssituation im Bereich des ehemaligen Schulgeländes. Durch die größere Entfernung zur Brandenbaumer Landstraße ist der Grad der Luftschadstoffbelastung durch Kfz-Abgase hier geringer.

Landschaft: Die Landschaftsstruktur ist als kleinteiliger und vielfältiger Übergangsbereich einzustufen. Die Kleingartenflächen gehören zu einer sich nach Norden und Westen ausdehnenden Kleingartenanlage mit kleinteiliger Gliederung und Prägung durch Wege, Zäune, Hecken, Kleingartenlauben etc.. Die Pferdekoppel und der „Rodelberg“ bilden mit Schulgelände und Sportplatz den grünen Übergangsbereich aus zwischen Wohnquartieren und Wakenitz Niederungslandschaft.

Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit: Die Lärmbelastung von der Brandenbaumer Landstraße ist hier kaum spürbar, der Bereich ist ruhig ausgeprägt und hat Bedeutung für die Erholung.

Kultur- und andere Sachgüter: Wie oben bereits ausgeführt, können archäologische Kulturdenkmale hier grundsätzlich vorkommen. Sonstige Sachgüter im Sinne des UVP-Gesetzes sind hier nicht vorhanden.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die 117. FNP-Änderung wird der im Bereich von Kleingärten und Pferdekoppel bisher vorgesehene Standort für eine Schwimm- oder Sporthalle aufgegeben. Statt Flächen für den Gemeinbedarf werden Grünflächen, teilweise mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“, sowie eine Fläche für die Landwirtschaft im Bereich der Pferdekoppel ausgewiesen. Da dies dem Bestand entspricht, sind durch die Planung in diesem Bereich keine nachteiligen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

6.3.3 Nordöstlicher Teilbereich: Ausweisung einer Fläche für die Landwirtschaft

a) Ausgangssituation

Boden und Wasser: Die Fläche liegt deutlich tiefer als die angrenzende Verkehrsfläche der Brandenbaumer Landstraße und der Zeilenbebauung und gehört somit zum Niederungsbe- reich des Krögerlandgrabens. Daher kann angenommen werden, dass die natürlichen Bo- den- und Grundwasserverhältnisse hier grundsätzlich denen im Bereich des Sportplatzes ähneln (s.o.). Anzeichen für hoch anstehendes Grundwasser bestehen hier jedoch nicht. Versiegelte Flächen bestehen hier nicht, Gewässer sind ebenfalls nicht vorhanden. Direkt östlich verläuft der wasserführende Krögerlandgraben.

Pflanzen und Tiere: Die Fläche wird beweidet und weist einen eher artenarmen, gräserdomi- nierten Bestand auf. In der Nähe zum angrenzenden Fuß- und Radweg haben sich auf der nördlichen Böschung zur Brandenbaumer Landstraße teilweise flächige Brombeergebüsche ausgebildet. Weitere Gehölzbestände sind in diesem Teilbereich nicht vorhanden. Der Bio- topwert dieses Bereichs ist recht gering.

Die Fläche bietet Teillebensraum für Amphibien der bereits genannten Arten, für Brutvögel des Offenlandes ist dieser Bereich allerdings aufgrund der geringen Größe und Störungen von den Siedlungsflächen und von der Brandenbaumer Landstraße nicht geeignet.

Klima / Luft: Durch die Nähe zur Brandenbaumer Landstraße ist von einer erhöhten Luft- schadstoffbelastung durch Kfz-Abgase auszugehen.

Landschaft: Die Fläche gehört zur Niederungslandschaft des Krögerlandgrabens, die auf- grund ihrer relativ kleinteiligen Gliederung durch Gehölze, Gewässer, Holzzäune und Feuchtgrünlandbereich verhältnismäßig strukturreich und naturnah ausgeprägt ist und eine besondere Eigenart aufweist.

Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit: Die Lärmbelastung von der Brandenbau- mer Landstraße wirkt direkt in den Teilbereich hinein. Möglichkeiten der Erholungsnutzung bestehen in diesem Teilbereich nicht.

Kultur- und andere Sachgüter: Wie oben bereits ausgeführt, können archäologische Kultur- denkmale hier grundsätzlich vorkommen. Sonstige Sachgüter im Sinne des UVP-Gesetzes sind hier nicht vorhanden.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die 117. FNP-Änderung wird die vorgesehene Wohnbaufläche mit möglichem Stand- ort für eine Schwimm- oder Sporthalle aufgegeben zugunsten einer Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft. Dies entspricht dem Bestand, daher sind durch die Planung in diesem Bereich keine nachteiligen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

6.3.4 Wechselbeziehungen und -wirkungen zwischen den Schutzgütern

Grundsätzlich bestehen immer Wechselbeziehungen und –wirkungen zwischen allen Be- standteilen des Naturhaushalts. Im Geltungsbereich wird dieses Wirkungsgeflecht, wie im

Siedlungsbereich üblich, durch die Auswirkungen der baulichen Anlagen und die Intensität der Nutzung durch den Menschen auf die anderen Schutzgüter geprägt.

Der Mensch steht sowohl als Teil seiner Lebensumwelt als auch durch seine Nutzungsansprüche in einem besonderen Verhältnis zum Naturhaushalt und damit zu den Schutzgütern. Die vom Menschen ausgelösten Veränderungen und Beeinträchtigungen der Schutzgüter haben immer auch Rückwirkungen auf den Menschen und die für ihn relevanten Nutzungen.

So wurden die Bodenverhältnisse im Plangebiet durch Auffüllungen, Bebauungen und Kleingartennutzung verändert. Die stellenweise auf dem Schulgelände anzutreffenden lokalen Bodenverunreinigungen erfordern im Hinblick auf die dortige zukünftige Wohnnutzung eine Entsorgung des betroffenen Bodens. Bestehende Lärmbelastungen durch Verkehr und Sport setzen die Lebensraumeignung für die Vogelwelt in dem vorhandenen wertvollen Baumbestand und den sonstigen Gehölzstrukturen herab. Andererseits stellen menschliche Bauten wie die Schulgebäude oder Kleingartenlauben im Plangebiet grundsätzlich geeignete Quartierstrukturen für Fledermäuse dar.

Für die bestehenden Wechselbeziehungen und –wirkungen im Plangebiet wird davon ausgegangen, dass durch das geplante Vorhaben keine grundlegend neuen negativen Wechselwirkungen und Verschlechterungen der bestehenden Wechselbeziehungen ausgelöst werden.

6.3.5 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

Im Plangebiet selbst wie auch in dessen Umfeld sind keine Natura-2000-Gebiete vorhanden, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe das ehemalige Schulgelände in seinem jetzigen Zustand (nach Abbruch der Gebäude) zunächst ungenutzt und würde sich als Brachfläche entwickeln. Der Sportplatz könnte weiter genutzt werden.

Vor dem Hintergrund des derzeitigen dringenden Wohnungsbedarfs in Lübeck ist der Standort jedoch fest als Potenzialfläche zur Wohnbauflächenentwicklung eingeplant. Da der Standort an Siedlungsflächen anschließt und erschlossen ist, die Flächen im Eigentum der Hansestadt Lübeck sind und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und Behörden keine Belange geäußert wurden, die einer Wohngebietsentwicklung grundsätzlich entgegenstehen würden, ist davon auszugehen, dass hier auch bei Nichtdurchführung dieser Planung eine bauliche Nachnutzung zumindest für das Schulgelände vorangebracht werden würden. Dies ist insbesondere auch deshalb zu erwarten, da trotz des inzwischen erfolgten Gebäudeabrisses noch für einige Jahre von einem überwirkenden Bestandsschutz und damit von einer Wiederbebaubarkeit im Rahmen des § 34 BauGB auszugehen ist.

Für die westlich und östlich gelegenen Teilbereiche ist auch ohne Durchführung der 117. FNP Änderung eine Veränderung wenig wahrscheinlich. Der Umsetzung einer baulichen Entwicklung steht seit Ausweisung des Naturschutzgebietes im Jahr 1999 eine sehr hohe Hürde entgegen.

6.5 Zusammenfassung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

6.5.1 Zentraler Teilbereich: Wohnbaufläche auf ehemaligen Schul- und Sportplatzflächen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

- Schutz des Bodens vor vermeidbaren Beeinträchtigungen

Ausbau und Entsorgung der ggf. mäßig belasteten Böden auf dem ehemaligen Schulgelände erfolgen fachgerecht unter Beachtung der einzuhaltenden Vorgaben hinsichtlich Entsorgung oder Sicherung.

Abgeschobener Oberboden während der Bauphase wird fachgerecht gesichert und möglichst einer sinnvollen Verwendung zugeführt.

Die baubedingte Inanspruchnahme von nicht für Überbauung vorgesehenen Flächen wird so gering wie möglich gehalten, in Anspruch genommene Flächen werden nach Abschluss der Baumaßnahme wieder gelockert und rekultiviert.

- Teilversiegelung auf Stellplätzen und Wegen

Herstellung der oberirdischen Stellplätze mit ihren Zufahrten und der Wege in den Grünflächen mit wasser- und luftdurchlässigen versickerungsfähigen Befestigungen.

- Schutz von Oberflächengewässern und Grundwasser vor vermeidbaren Beeinträchtigungen

Vermeidung von Schadstoffeintrag in das Grundwasser durch sachgerechten Umgang mit Öl, Schmierstoffen und Treibstoffen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase.

Vorreinigung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers vor der Ableitung in den Krögerlandgraben.

- Rückhaltung, Verdunstung und Teilversickerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers im Geltungsbereich

Durch Dachbegrünungen und begrünte Tiefgaragenflächen wird ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers im Geltungsbereich zurückgehalten und verdunstet. Das auf Terrassen und sonstigen untergeordneten Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort versickert, sodass ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers von den neu versiegelten Flächen dem Wasserkreislauf vor Ort erhalten bleibt.

- Minderung von lokalklimatischen Auswirkungen

Durch die Erhaltung von Baum- und Gehölzstrukturen im Geltungsbereich, Dachbegrünungen und Begrünung von Tiefgaragenflächen außerhalb von Gebäuden oder Nebenanlagen werden lokalklimatische Auswirkungen durch die Neubebauung gemindert.

- Erhaltung von Baum- und Gehölzbeständen und Schutz vor baubedingten Beeinträchtigungen

Die geplante Bebauung wird so konzipiert, dass größere Teile des vorhandenen Baumbestandes und der Gehölzflächen erhalten bleiben. Während der Baumaßnahmen werden Beeinträchtigungen der Bestände durch geeignete Schutzmaßnahmen soweit wie möglich vermieden.

Schädigungen von Baumbeständen im Einflussbereich temporärer Grundwasserabsenkungen werden durch Bewässerungsmaßnahmen während der gesamten Bauphase vermieden.

➤ Schutz von Tieren vor vermeidbaren Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung möglicher Betroffenheiten geschützter Arten (Haselmaus, Fledermäuse, Brutvögel) werden im Bebauungsplan spezifische Zeiträume für Fäll- und Rodungsmaßnahmen festgelegt.

Mögliche Störungen lichtempfindlicher Fledermäuse durch die Beleuchtung im neuen Wohngebiet werden durch den Einsatz fledermausfreundlicher Leuchten und Leuchtmittel vermieden.

➤ Aufrechterhaltung der Lebensraumfunktion für geschützte Tierarten (CEF-Maßnahmen)

Für die Arten Haselmaus und Trauerschnäpper werden vor Durchführung von Fäll- und Rodungsmaßnahmen geeignete Ersatzlebensraumstrukturen im Geltungsbereich und seinem Umfeld geschaffen. In Vernetzung mit verbleibenden Gehölzstrukturen werden im südlichen Randbereich des Plangebietes und in seinem westlichen und östlichen Umfeld Haselmaus Nahrungsgehölze angepflanzt, für den Trauerschnäpper werden artspezifische Nistkästen an verbleibenden Gehölzbeständen angebracht. Soweit Fledermauswochenstuben- oder Winterquartier im zu fällenden Baumbestand betroffen sind, wird vor Ort geeigneter Ersatz geschaffen. Ob und in welchem Umfang dies erforderlich wird, kann jedoch erst bei konkreter Prüfung vor Beginn der Fäll- und Rodungsmaßnahmen ermittelt werden.

➤ Einbindung des neuen Wohngebiets in die umgebende freie Landschaft

Durch die Erhaltung von Einzelbäumen, Baumgruppen und Gehölzflächen im und am neuen Wohngebiet werden die optischen Auswirkungen auf die Umgebung gemindert und vermieden.

➤ Ersatz für den überplanten Sportplatz und seine Bedeutung für Freizeit und Erholung

Für den Wegfall des Sportplatzes Am Ährenfeld ist im näheren Umfeld an der Wattstraße Ersatz geschaffen worden.

Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

➤ Ausgleichsmaßnahmen für Baum- und flächige Gehölzbestände sowie geschützte Brutvögel der Gehölze

Für insgesamt 74 betroffene Bäume im Geltungsbereich wurde nach Baumschutzsatzung ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 103 Bäumen ermittelt. Zum Ausgleich werden innerhalb des Geltungsbereichs 38 Bäume auf Baugrundstücken, Grün- und Verkehrsflächen sowie der Fläche für das Regenklärbecken angepflanzt, der weitere Bedarf an 65 Ersatzbäumen wird vom Bereich Stadtgrün und Verkehr der Hansestadt Lübeck auf geeigneten Standorten im Stadtgebiet kompensiert. Verwendet werden einheimische standortgerechte Laubbäume mit Pflanzqualitäten von mind. 16 cm Stammumfang in 1 m Höhe.

Der Ausgleichsbedarf für Gehölzflächen in Höhe von 6.552 m² wird auf der städtischen Ökopooolfläche „Neue Koppel“ in der Gemarkung Niendorf-Moorgarten vorgesehen. Die ca. 11 km westlich des Plangeltungsbereichs gelegene, rd. 26 ha große Fläche in der Gemarkung Niendorf-Moorgarten ist von drei Seiten von Wald (Bartelsholz) umgeben und liegt im Landschaftsschutzgebiet "Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal". Sie wurde von der Hansestadt Lübeck für Ausgleichszwecke angekauft. Land-

schaftsplanerisch ist sie v.a. für die Entwicklung von Wald durch unterschiedliche Maßnahmen wie z.B. Gehölzanpflanzungen oder Neuwaldbildung durch Sukzession vorgesehen.

Der erforderliche Gehölzausgleich im Umfang von 6.552 m² wird dort durch Gehölzanpflanzungen erbracht.

- Ausgleichsmaßnahmen für Boden, Wasser, sonstige flächige Biotopstrukturen, Amphibien, Reptilien

Der für die Schutzgüter Boden, Wasser und sonstige flächige Biotopstrukturen erforderliche Ausgleich in Höhe von insgesamt 4.884 m² wird vollständig durch die Aufwertung von bisherigen Sportplatzflächen in der geplanten privaten Grünfläche am südöstlichen und – westlichen Rand des Quartiers 1 geleistet. Die bisherigen Grand- und artenarmen Sportrasenflächen werden zu einer extensiv gepflegten artenreichen Wiesenfläche entwickelt.

Für Amphibien und Reptilien erfolgt der Ausgleich multifunktional durch o.g. Biotopaufwertungen im Zuge der Gehölzanpflanzungen für die Haselmaus und die Entwicklung der extensiv gepflegten Wiese am Rand und im Umfeld des Geltungsbereichs des B-Plans.

6.5.2 Westlicher und östlicher Teilbereich der 117. FNP-Änderung

Im westlichen Teilbereich (Ausweisung von Grünflächen und einer Fläche für die Landwirtschaft) und im nordöstlichen Teilbereich (Ausweisung einer Fläche für die Landwirtschaft) sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erforderlich.

6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der siedlungsstrukturellen Einbindung des bisherigen Schulgeländes in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandenen Wohngebieten sind andere Nutzungen als die geplante Entwicklung von Wohnbauflächen auf dieser Fläche nicht realistisch. Dies gilt insbesondere auch deshalb, weil die Nachnutzung einer aufgegebenen Infrastrukturfläche als Baufläche im Einklang mit den übergeordneten Zielen der Stadtentwicklung steht und die Errichtung von Wohnungen an dieser Stelle einen wesentlichen Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs in der Hansestadt Lübeck leistet. In Abwägung mit eben diesem dringenden Wohnraumbedarf wird auch die Einbeziehung großer Teilflächen des ehemaligen Sportplatzes in die Wohnbauflächenentwicklung Vorrang vor einer vollständigen Renaturierung und Grünflächenentwicklung der betreffenden Flächen eingeräumt. Die mit Bauleitplanung vorgesehene Grünflächenentwicklung am südöstlichen und südwestlichen Rand des bisherigen Sportplatzgrundstückes stellt mit der Schaffung eines 20 m breiten Ausgleichs- und Pufferstreifens eine Kompromisslösung dar, bei der die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes aus den dargelegten Gründen in Teilen zurückgestellt werden. Im Gegenzug wird der zwischen Schul- und Sportplatzgrundstück vorhandenen Gehölzstreifen nicht in die Wohnbauflächenentwicklung einbezogen, sondern wird weitgehend erhalten und in den Bauleitplänen als öffentliche Parkanlage gesichert.

Im westlichen und östlichen Teilbereich der 117. FNP-Änderung überlagern sich bisher veraltete Gemeinbedarfs- und Wohnbauflächendarstellungen mit ausgewiesenen Natur- bzw. Landschaftsschutzgebietsflächen. Der Durchsetzung baulicher Flächennutzungen jedweder Art stehen insbesondere auf den Flächen des Naturschutzgebietes wie auch des künftig in das Landschaftsschutzgebiet einbezogenen Flächen so hohe Hürden entgegen, dass derartige anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht kommen.

6.7 Zusätzliche Angaben

6.7.1 Gutachten und umweltbezogene Informationen

- siehe vollständige Auflistung unter 7.3 -

6.7.2 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Bei der Ermittlung der Eingriffe und der sich daraus ergebenden Vermeidung, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurde der Gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Bau-recht“ aus dem Jahre 2013 verwendet.

Die ansonsten in den herangezogenen Fachgutachten verwendeten technischen Verfahren sind in den jeweiligen Gutachtenberichten aufgeführt.

6.7.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Die sachgerechte Durchführung der im parallel aufgestellten Bebauungsplan 07.44.00 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist von den Vorhabenträgern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ggf. unter Zuhilfenahme von Fachgutachtern nachzuweisen. Gleiches gilt für außerhalb des Plangebietes durchzuführende Maßnahmen, die den Eingriffsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zum Ausgleich zugeordnet werden.

Darüber hinaus sind nach bisherigem Kenntnisstand keine weiteren Monitoringmaßnahmen erforderlich.

6.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die 117. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan 07.44.00 – Am Ährenfeld - werden aufgestellt, um auf dem Gelände der ehemaligen Johannes-Kepler-Schule und dem benachbarten Sportplatz nach Aufgabe der Nutzung ein Wohngebiet mit zugehörigen Erschließungsstraßen und öffentlichen und privaten Grünflächen zu entwickeln.

Aus diesem Anlass werden auch westlich und östlich angrenzende Flächen mit überplant, die teilweise im Landschaftsschutzgebiet und teilweise im Naturschutzgebiet liegen, für die im Flächennutzungsplan noch Bauflächen dargestellt sind. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes (1989) kamen diese Standorte noch für eine Schwimm- oder Sporthalle in Betracht und waren daher als Fläche für den Gemeinbedarf bzw. Wohnbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung ausgewiesen worden. Da diese Zielsetzungen zwischenzeitlich überholt und bauliche Nutzungen aufgrund der Schutzgebietsausweisungen nicht mehr umsetzbar sind, werden mit der 117. FNP-Änderung Flächenausweisungen entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur getroffen. Die im Westen bisher als Gemeinbedarfsflächen überplante Pferdekoppel und eine Teilfläche der dortigen Kleingartenanlage werden als landwirtschaftliche Fläche bzw. als Grünfläche „Kleingärten“ ausgewiesen. Die im Osten als Wohnbaufläche ausgewiesene Weide im Niederungs- und Naturschutzgebiet wird ebenfalls als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Durch diese Planungen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Insofern beziehen sich die nachfolgenden Ausführungen auf das bisherige Schul- und Sportplatzgelände als den zentralen Bereich der 117. FNP-Änderung, der vorwiegend als Wohnbaufläche entwickelt werden soll.

Durch die Aufgabe des Schul- und Sportbetriebes besteht für die Hansestadt Lübeck auf den brachgefallenen Flächen die Möglichkeit, im Sinne der Innenentwicklung ein neues Wohngebiet zu entwickeln und damit einen Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs zu leisten. Geplant sind Mehrfamilienhäuser in nordwestlichen Teilbereich (ehemaliges Schulgelände) sowie Einfamilien(reihen)häuser im südöstlichen Teil des Geländes (ehemaliger Sportplatz). Insgesamt sollen im Plangebiet ca. 200 – 220 Wohneinheiten entstehen. Der südliche und westliche Teil des Sportplatzes ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Wakenitz und Falkenhusen“. In Abwägung des bestehenden dringenden Wohnbedarfs mit den Belangen des Naturschutzes hat die Hansestadt Lübeck die Entscheidung getroffen, auf diesem Gelände eine Wohnbebauung zu entwickeln und die dafür überplanten Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet auszugliedern. Für den aus dem neuen Wohngebiet und den umliegenden Bereichen entstehenden Bedarf an Kindertagesbetreuung wird im Plangebiet auch eine Kindertagesstätte angesiedelt. Die geplante Wohnbebauung ist auf einer Fläche von insgesamt ca. 3,8 ha vorgesehen, einschließlich 0,9 ha für die verkehrliche und technische Erschließung (Straßen und Fläche für ein Regenklärbecken). Auf ca. 0,6 ha werden öffentliche Grünflächen für die Anlage eines Spielplatzes, zur Gliederung des Gebiets und als Wegeverbindung zwischen den nördlich gelegenen Stadtquartieren und dem südlich gelegenen Erholungsraum der Wakenitz angelegt. Das Wohngebiet ist weitgehend verkehrsberuhigt geplant. Im nordwestlichen Quartier mit mehrgeschossigem Wohnungsbau werden fast alle benötigten Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht. Am Ost- und Südrand der Einfamilienhausbebauung verbleibt ein 20 m breiter Streifen im Landschaftsschutzgebiet unbebaut und wird als Grünfläche (naturnahe Wiese) entwickelt, die zugleich als Pufferzone zwischen Wohngebiet und benachbartem Naturschutzgebiet „Wakenitz“ dienen soll.

Der Boden auf dem ehemaligen Schul- und Sportplatzgelände ist bereits auf insgesamt ca. 0,86 ha durch Gebäude, Schulhöfe, Parkplätze und Wege vollversiegelt, weitere 0,86 ha sind v.a. auf dem Sportplatz mit Grand befestigt. Relevante Altlasten sind auf dem Gelände nicht zu erwarten, vereinzelt wurden leicht erhöhte Schadstoffgehalte angetroffen, die im Zuge der geplanten Bebauung ausgebaut und abfallrechtlich entsorgt werden. Der Grundwasserstand liegt im nordwestlichen Bereich ca. 5 m unter dem Gelände, im südöstlichen Bereich mit 0,7 m unter Gelände relativ oberflächennah. Das Grundwasser fließt zur östlichen Krögerlandniederung bzw. südlichen Wakenitzniederung.

Auswirkungen auf den Boden und Grundwasser entstehen durch die geplante Neubebauung mit Tiefgaragen, sonstigen Nebenanlagen sowie durch zwei neue Erschließungsstraßen und Wege in den Grünflächen. Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Versiegelung im Gebiet ergibt sich eine zulässige Neuversiegelung im Umfang von insgesamt rd. 1,1 ha (davon Vollversiegelung auf 0,31 ha bisher unversiegelten und 0,41 auf bisher teilversiegelten Flächen sowie Teilversiegelung auf 0,36 ha bisher unversiegelten Flächen). Grundwasserabsenkungen erfolgen nur temporär während der Bauphase. Das anfallende Niederschlagswasser kann nur teilweise auf den Grundstücken versickern, es wird ansonsten gesammelt und nach Vorreinigung in den Krögerlandgraben abgeleitet.

Durch die Nutzung des ehemaligen Schul- und Sportplatzgeländes für die Wohnbebauung werden Auswirkungen auf Boden und Grundwasser vermieden. Durch die Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser auf begrünten Gebäudedächern und Tiefgaragen sowie durch Teilversiegelung auf Nebenanlagen werden Auswirkungen auf Boden und Wasser vermindert.

Der erforderliche Ausgleich für die Neuversiegelung in Höhe von ca. 0,49 ha wird durch die Entsiegelung von Grandflächen und Entwicklung der Fläche zur extensiv gepflegten Wiese im LSG-Pufferstreifen am Südostrand des geplanten Wohngebiets erbracht.

Für das Lokalklima hat das künftige Wohngebiet mit seinen Gehölzbeständen aufgrund der Nähe zu großen unbebauten Bereichen und der Wakenitzniederung nur eine untergeordnete Bedeutung. Die Luftgüte ist im Stadtteil St. Gertrud von mittlerer Qualität. Der Baumbestand auf dem ehemaligen Schul- und Sportplatzgelände hat eine kleinräumige lufthygienische Ausgleichsfunktion im Hinblick auf die stark befahrene Brandenbaumer Landstraße.

Durch den Teilverlust vorhandener Baumbestände auf dem Schulgelände können sich mikroklimatisch Veränderungen ergeben, negative Auswirkungen vor Ort und auf die Ausgleichsfunktionen der Wakenitz-Niederung für die umgebenden Siedlungsgebiete sind aber nicht zu erwarten.

Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere stellt das ehemalige Schulgelände aufgrund der großen Baum- und geschlossenen Gehölzbestände, deren Strukturreichtum und der relativen Ungestörtheit trotz der vorhandener Versiegelung ein vergleichsweise gutes Lebensraumangebot dar. Das Gebiet weist eine vergleichsweise hohe Artenvielfalt auch mit selteneren gefährdeten und geschützten Arten auf. So wurden sechs Fledermausarten im Gebiet nachgewiesen, von denen Zwerg- oder Mückenfledermäuse mindestens ein Balzrevier im Gebiet haben. Bei den Brutvögeln sind die wertgebenden Arten Trauerschnäpper, Star, Grünspecht und Baumpieper anzunehmen. Weiterhin wurde die gefährdete und streng geschützte Haselmaus im ehemaligen Schulgelände nachgewiesen.

Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt entstehen vor allem durch den Teilverlust im Bereich des zentralen Gehölzstreifens zwischen Schulgelände und Sportplatz und einem Verlust von insgesamt 75 Bäumen. Dadurch geht Lebensraum für Brutvögel, u.a. dem Trauerschnäpper, sowie für die Haselmaus verloren. Durch die Gebäudeabbrüche sind auch Brutplätze von Gebäudebrütern betroffen. Ein Quartiersverlust von Fledermäusen wird nicht angenommen; Winterquartiere oder Wochenstuben im zu fällenden Baumbestand konnten fachgutachterlich ausgeschlossen werden.

Zur Minderung der Auswirkungen auf Biotopstrukturen und Tierlebensräume wurde das städtebauliche Konzept und die Anordnung der Gebäudestandorte auf eine größtmögliche Erhaltung vorhandener Baumbestandes ausgerichtet. Verbleibende zusammenhängende Gehölzbestände und Einzelbäume werden im Bebauungsplan mit einer Erhaltungsbindung belegt. Baugrenzen halten zur Kronentraufe dieser Bäume i.d.R. einen Mindestabstand von 1,50 m ein. Zum Schutz der genannten geschützten Arten gelten besondere Beschränkungen für Fäll- und Rodungsarbeiten. Fällmaßnahmen werden auf den Winter beschränkt, anschließende Rodungsmaßnahmen dürfen erst Ende des Sommers zwischen Mitte August und Ende September durchgeführt werden.

Zur Aufrechterhaltung der ökologischen Lebensraumfunktion für den Trauerschnäpper und die Haselmaus sind zeitlich vor den Fäll- und rodungsmaßnahmen geeignete Nistkästen im Gebiet und Umfeld aufzuhängen bzw. geeignete Haselmausersatzgehölze im Gebiet und dem östlichen und westlichen Umfeld anzupflanzen (sogenannte CEF-Maßnahmen).

Als Ausgleich für die Baumverluste und betroffenen flächigen Gehölzbestände sind innerhalb des Geltungsbereichs insgesamt 38 Bäume anzupflanzen, weiterhin sind hier oder im direkten Umfeld Nistkästen für Gebäude, Nischen- und Höhlenbrüter aufzuhängen. Der restliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 65 Ersatzbäumen wird in Abstimmung mit dem Bereich Stadtgrün an geeigneten Standorten im Lübecker Stadtgebiet angepflanzt werden. Für den ver-

bleibenden Ausgleichsbedarf für Eingriffe an flächige Gehölzbestände im Umfang von ca. 0,66 ha sind Gehölzanpflanzungen auf der städtischen Ökopoolfläche „Neue Koppel“ in der Gemarkung Niendorf-Moorgarten vorgesehen.

Das Landschafts- und Ortsbild ist gekennzeichnet durch die Lage zwischen Wohnbebauung und Wakenitzniederung. Das Schul- und Sportplatzgelände wird durch markante Baum- und Gehölzbestände gegliedert und randlich eingefasst. Durch die weitgehende Erhaltung der randlichen Gehölzbestände zur freien Landschaft im Osten, Süden und Westen wird die bis zu viergeschossige geplante Wohnbebauung landschaftsbildverträglich eingebunden. Am Übergang der südöstlichen Reihenhausbauung führt die Anlage einer naturnahen Wiese mit Baumanpflanzungen auf dem 20 m breiten Streifen vor der randlichen Feldhecke zu einem sanften Übergang zu den benachbarten Niederungsbereichen. Negative optische Auswirkungen werden vermieden, Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

Für das Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Erholung besteht im Plangebiet eine gewisse Vorbelastung durch Verkehrslärmimmissionen von der stark befahrenen Brandenbaumer Landstraße sowie durch Sportlärm vom Sportplatz. Das südlich angrenzende Gebiet „Wakenitz“ zählt zu den ruhigen Gebieten (hier: „Erholungsgebiet“) und ist gemäß § 47d BImSchG und der Lärmaktionsplanung der Hansestadt Lübeck vor einer Zunahme von Lärm zu schützen.

Während der Bauphase kommt es zu zeitlich begrenzten zusätzlichen Lärmbelastungen für die Anwohner der umliegenden Wohnbebauung, die auch das Erholungsgebiet Wakenitz betreffen kann. Der bisherige Sportlärm wird künftig für die vorhandene wie für neu entstehende Wohnbebauung entfallen. Der durch das neue Wohngebiet erzeugte Verkehr führt für die Anwohner der angrenzenden bisher nur wenig befahrenen Straßen Am Ährenfeld und Blütenweg zu einer Zunahme der Lärmbelastung., dabei werden die für reine und allgemeine Wohngebiete anzusetzenden Orientierungswerte jedoch weitestgehend eingehalten bzw. liegen für die Anwohner der Brandenbaumer Straße im nicht wahrnehmbaren Bereich. Für die künftigen Bewohner des neuen Wohngebietes werden die Orientierungswerte der DIN 18.005 sowohl tags als nachts meist deutlich unterschritten. Für das Erholungsgebiet Wakenitz sind keine nennenswerten zusätzlichen Lärmbelastungen zu erwarten, da der Großteil des Verkehrs auf kurzem Weg in das neue Wohngebiet geführt wird, und der Anwohnerverkehr für die näher gelegene Reihenhausbauung mit ca. 44 Wohneinheiten sehr gering ausfällt. Maßnahmen zum Lärmschutz sind insgesamt nicht erforderlich.

Die Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung in der Sporthalle und auf dem Sportplatz werden künftig entfallen. Mit der geplanten öffentlichen Grün- und Wegeverbindung durch das Gebiet wird ein zusätzlicher Anschluss an die vorhandenen Wegebeziehungen in den Erholungsraum Wakenitz geschaffen sowie eine durchgängige straßenunabhängige Wegebeziehung zwischen der Wakenitz und dem nordöstlich gelegenen Grünzug „Brandenbaumer Feld“ hergestellt.

Negative Auswirkungen auf Kulturgüter, sonstige Sachgüter und Natura 2000-Gebiete sowie durch Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

7. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

7.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellungsbeschlüsse für die Aufstellung des Bebauungsplanes 07.44.00 und die zugehörige 117. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden am 02.12.2013 durch den Bauausschuss der Hansestadt Lübeck gefasst.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Aushang im Foyer des Fachbereiches Planen und Bauen in der Zeit vom 06.07.2015 bis einschließlich 20.07.2015. Ergänzend wurde am 08.07.2015 eine Erörterungsveranstaltung durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine für die Flächennutzungsplanung relevanten Anregungen und Bedenken vorgebracht. Die auf Sternwarte bezogenen Anregungen zur Planung bedurften keiner weiteren Berücksichtigung, da der Verein der Sternfreunde Lübeck e.V. zwischenzeitlich Abstand von der Planung eines Neubaus im künftigen Wohngebiet Am Ährenfeld Abstand genommen hat.

Planungsanzeige gemäß § 16 Abs. 1 LaPlaG und landesplanerische Stellungnahme

Der Abteilung Landesplanung in der Staatskanzlei des Ministerpräsidenten des Landes Schleswig-Holstein wurde die Planung mit Schreiben vom 22.03.2016 gemäß § 16 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes angezeigt.

Mit Schreiben vom 25.06.2016 hat die Landesplanungsbehörde mitgeteilt, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 07.44.00 und gegen die zugehörige 117. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken bestehen. Insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den mit der Bauleitplanung für das Plangebiet verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 22.03.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15.04.2016 aufgefordert worden. Den Unterlagen zur frühzeitigen Behördenbeteiligung lag dabei ein Vorentwurf zur 117. Änderung des Flächennutzungsplans (Stand: 15.03.2016) bei. In den eingegangenen Stellungnahmen wurden insbesondere die nachfolgend aufgeführten Anregungen vorgebracht:

Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde wurde die Erweiterung des Plangebietes angeregt, um die dort die bisherigen Bauflächenausweisungen auf ausgewiesenen NSG- und LSG Flächen zurückzunehmen; der Anregung wurde im weiteren Verfahren gefolgt. Der Forderung einer durchgängig mindestens 20 m breiten Pufferzone zwischen der neuen Wohnbaufläche und dem benachbarten NSG wurde im Bebauungsplan und in der FNP-Änderung durch entsprechende Verbreiterung der Grünfläche am südöstlichen und südwestlichen Rand des neuen Wohngebietes berücksichtigt. Die Abgrenzung der Pufferzone wird in diesem Bereich künftig zugleich die neue Abgrenzung des LSG darstellen, die nachrichtlich in den FNP übernommen wird. Der Hinweis auf die besondere Bedeutung der das Plangebiet querenden Grün- und Wegeverbindung als Verbindung zum übergeordneten Wegesystem im nördlichen Grünzug „Brandenbaumer Feld“ und zum südlichen Erholungsgebiet „Wake-

nitz“ wird in der Überarbeitung des Entwurfes zur 117. FNP-Änderung durch entsprechende Darstellung Rechnung getragen.

Der BUND Schleswig-Holstein spricht sich grundsätzlich gegen eine Wohnbebauung auf den im LSG liegenden Flächen und für eine Entwicklung des Sportplatzes als Naturerlebnisraum aus, um mögliche Beeinträchtigungen durch die geplante Wohnnutzung für das NSG zu vermeiden. Diese Anregung wird in Abwägung mit dem öffentlichen Interesse an der Entwicklung dringend benötigter Wohnbauflächen nicht berücksichtigt.

Die untere Wasserbehörde und die Entsorgungsbetriebe Lübeck (EBL) weisen auf die erschwerten Rahmenbedingungen am Standort für die Regenwasserentsorgung hin. Das von der EBL am östliche Rand des Plangebietes geplante Regenklär- und Rückhaltebeckens wird auf der Ebene des Flächennutzungsplans durch ein entsprechendes Lagesymbol berücksichtigt.

Von der für die Kita-Bedarfsplanung zuständigen Jugendhilfeplanung wird auf das Erfordernis eines Kita-Standortes im Plangebiet hingewiesen, um neu entstehende sowie bereits vorhandene Bedarfe decken zu können.

Änderung der Planung nach den frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung und nachfolgender Abstimmungen wurde der Vorentwurf der 117. FNP-Änderung in der Fassung vom 15.03.2016 in folgenden Punkten geändert:

- Erweiterung des Geltungsbereichs der 117. FNP-Änderung in westlicher Richtung über den Geltungsbereich des Bebauungsplans 07.44.00 hinaus, um auf den betreffenden Flächen die bisherige Darstellung von Gemeinbedarfsflächen zugunsten der Darstellung von Grün- und Kleingartenflächen zurückzunehmen,
- Ergänzung der Darstellung eines Kita-Standortes im Norden des Plangebietes an der Straße Am Ährenfeld,
- Darstellung der das Wohngebiet querenden Grün- und Wegeverbindung als öffentliche Parkanlage in Verbindung mit der Darstellung als Hauptwanderweg zur Anbindung an den Grünzug „Brandenbaumer Feld“ und den Erholungsgebiet „Wakenitz“,
- Verlagerung der Darstellung eines Spielplatzstandortes vom Rodelberg an den südlichen Rand der neuen Wohnbaufläche.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 18.08.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 22.09.2017 aufgefordert worden. In den eingegangenen Stellungnahmen wurden vor allem zum Regelungsgehalt des Bebauungsplanes vorgebracht. Die planungsrelevanten Anregungen zur FNP-Änderung beschränkten sich auf folgende Punkte:

Die untere Naturschutzbehörde der Hansestadt Lübeck hat angeregt, die bisher vorgesehene Grünflächen-Darstellung der Pferdekoppel im westlichen Teil der 117. FNP-Änderung aufzugeben und stattdessen entsprechend der Nutzung eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft vorzusehen. Diesem Vorschlag wurde gefolgt. Der Anregung, die Baumreihen an der Brandenbaumer Landstraße als geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG nachrichtlich zu übernehmen, wurde nicht gefolgt, da der FNP für das gesamte Stadtgebiet keine solchen Darstellungen bzw. Übernahmen beinhaltet.

Von den Entsorgungsbetrieben wurde eine Entlassung der Flächen für Regenklärbeckens (RKB) aus dem LSG angeregt, da hier möglich Probleme für Unterhaltungsmaßnahmen gesehen werden. Eine Entlassung betreffenden Flächen aus dem LSG kommt nicht in Betracht, da die Anlage eine Regenklärbeckens und dessen Unterhaltung an dieser Stelle nicht im grundsätzlichen Widerspruch zu den Zielen des LSG steht.

Der Anregung, eine über das Plangebiet verlaufende Trasse einer Richtfunkverbindung für den Mobilfunk nachrichtlich in den FNP-Änderungsplan zu übernehmen, wurde nicht nachgekommen, da der Flächennutzungsplan keine Richtfunktrassen darstellt bzw. nachrichtlich übernimmt und die Übernahme einer einzelnen Trasse in den FNP nicht in Betracht kommt.

Änderung der Planung für den Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung und nachfolgender Abstimmungen wurde der Entwurf der 117. FNP-Änderung in der Form geändert, dass die Fläche der Pferdekoppel (südöstlich der Wohnbebauung am Primelpfad) nicht mehr als Grünfläche, sondern als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird. Darüber hinaus wurde der Änderungsplan um die nachrichtliche Übernahme der Baubeschränkungszone für den Flughafen ergänzt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung der Entwürfe der 117. Änderung des Flächennutzungsplanes und der zugehörigen Begründung sowie sämtlicher vorliegender umweltbezogener Informationen erfolgte vom 20.12. 2017 bis einschließlich 19.01.2018 durch Aushang im Foyer des Fachbereiches Planen und Bauen sowie durch Einstellen der Unterlagen in das Internet. Im gleichen Zug wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.12.2018 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 19.01. 2018 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich ausschließlich auf Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans 07.44.00 und nicht auf die Darstellungen der 117. Änderung des Flächennutzungsplans.

Abschließender Beschluss

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung haben sich keine weiteren Änderungsbedarfe ergeben, sodass der Entwurf der 117. Änderung des Flächennutzungsplanes in der ausgelegten Fassung abschließend beschlossen werden kann.

7.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) *Hinweis: Gemäß § 233 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 245 c Abs. 1 Satz 1 BauGB in der aktuellen Fassung wird das Bauleitplanverfahren nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.*
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz) vom 24. Februar 2010 (GVObI. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVObI. S. 162)

7.3 Vorhandene Fachgutachten und umweltbezogene Informationen

- Verkehrsuntersuchung Projekt Johannes-Kepler-Quartier, Am Ährenfeld –Marli/ Brandenbaum, Urbanus und Ingenieurbüro Brandt, August 2016
- Erschließung Johannes-Kepler-Quartier in Lübeck, Verkehrsanlagen und Wasserwirtschaft, Entwurfsplanung, Übersichtsplan und Kurzerläuterung Entwässerung, pbh – Planungsbüro Hahm, Stand: 13.12.2017
- Regenwasserableitung, Entwurfsplanung, pbh – Planungsbüro Hahm, Stand: 25.01.2018
- Vorgezogene Verträglichkeitsbewertung Landschaftspflege für die Einleitungen aus dem B-Plan Kepler-Quartier in den Krögerlandgraben (Entwurf), BBS Greuner-Pönicke, 21.12.2017
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 07.44.00 „Am Ährenfeld / Johannes-Kepler-Quartier der Hansestadt Lübeck, - Teil 1: Verkehrsgeräuschemissionen -, ALN – Akustik Labor Nord, 31.07.2017
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 07.44.00 „Am Ährenfeld / Johannes-Kepler-Quartier der Hansestadt Lübeck, - Teil 2: Verkehrsgeräuschemission durch planinduzierten Neuverkehr -, ALN – Akustik Labor Nord, 06.10.2017 mit ergänzender Stellungnahme vom 07.11.2017
- Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck (beschlossen am 04.03.2008)
- Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck; Stand 02/2010
- Klimawandel in Lübeck, Thematischer Landschaftsplan zur Anpassung der Landnutzungen an den Klimawandel in Lübeck, Entwurf, Stand: 30.10.2014
- Historische Erkundung (Phase 1), Bebauungsplan 07.44.00 Am Ährenfeld, Lübeck, Bürogemeinschaft Kowalski - Dr. Preuß, 04.02.2015
- Orientierende Untersuchung Altlasten (Phase 2a) und Baugrundvoruntersuchung Bebauungsplan 07.44.00 Am Ährenfeld, Lübeck, Bürogemeinschaft Kowalski - Dr. Preuß, 02.05.2016
- Geotechnischer Bericht, Johannes-Kepler-Quartier, Am Ährenfeld, 23564 Lübeck, - Baugrundbeurteilung und Gründungsempfehlungen -, Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf, 07.11.2017
- Biotoptypenkartierung und Baumkartierung für den B-Plan 07.44.00, PROKOM, Stand: 08.02.2018
- Hansestadt Lübeck, Kepler-Schule, Artenschutzrechtliche Untersuchung der Fledermäuse 2015/2016 zum Abriss, BBS Greuner-Pönicke, 15.09.2016
- Hansestadt Lübeck, B-Plan 07.44.00 „Am Ährenfeld / Johannes-Kepler-Quartier“, Artenschutzrechtliche Prüfung, BBS Greuner-Pönicke, 01.11.2017
- Johannes-Kepler-Quartier, Lübeck – Fledermaus-Höhlenuntersuchung, BBS Greuner-Pönicke, 06.12.2017
- Stadtverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen St. Gertrud, St. Jürgen, Schlutup und Strecknitz im Bereich der Hansestadt Lübeck (Landschaftsschutzgebiet "Wakenitz und Falkenhusen") vom 13. Juli 1970 mit Stadtverordnungen zur Änderung dieses Landschaftsschutzgebietes vom 09. Juni 1978 sowie vom 09. März 2016
- Entwurf der Stadtverordnung zur Änderung der Stadtverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen St. Gertrud, St. Jürgen, Schlutup und Strecknitz im Be-

reich der Hansestadt Lübeck vom 13. Juli 1970 in der Fassung vom 09. März 2016, Stand 24.11.2017

- Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ – Erläuterungen zur Entlassung einer Fläche dem zuvor genannten LSG im Zuge der 117. Änderung des Flächennutzungsplanes und des B-Planes 07-44-00 – Am Ährenfeld -, PROKOM, 03.11.2017

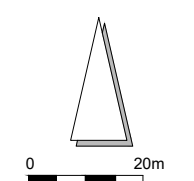
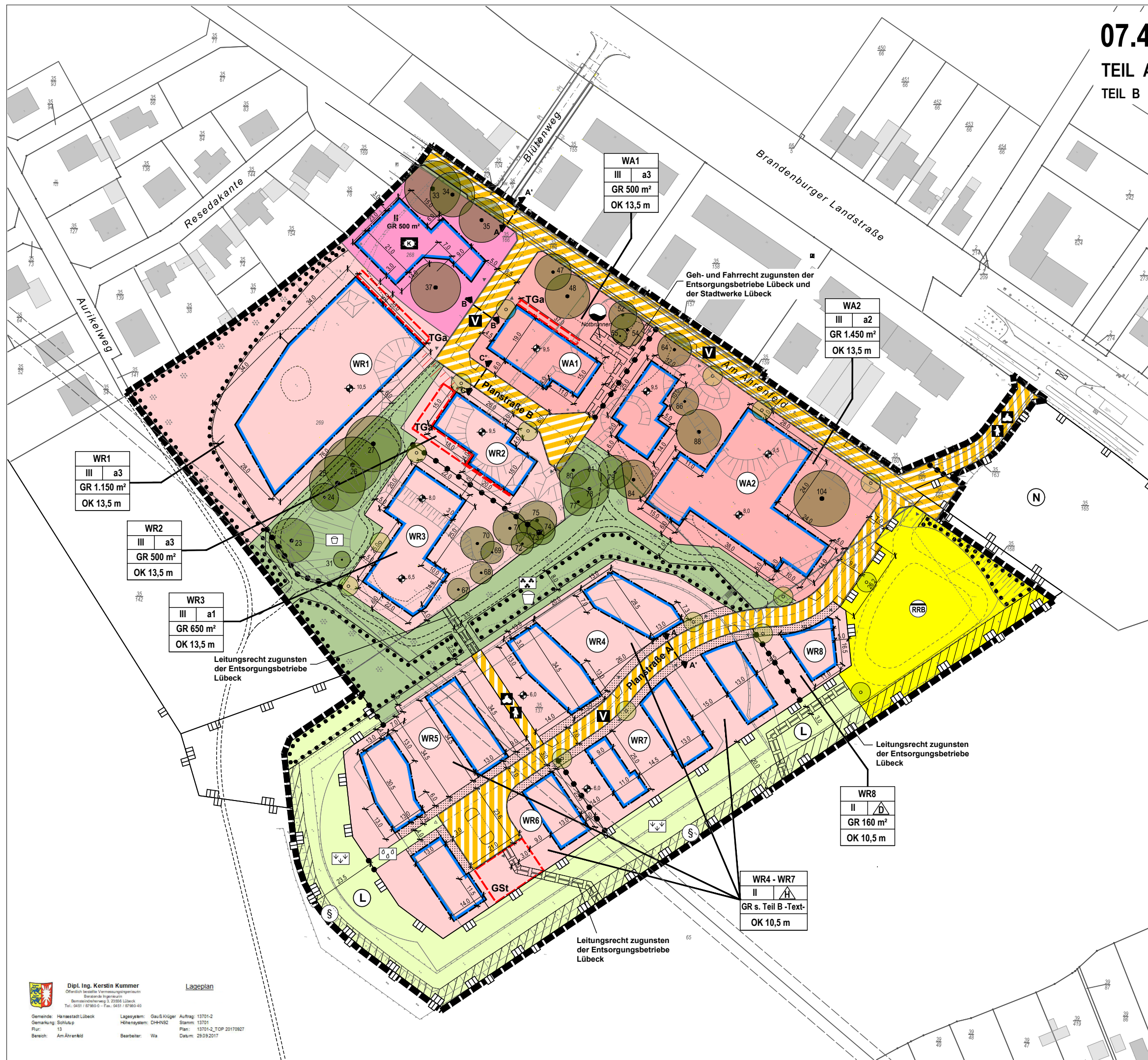
07.44.00

Anlage 6

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Seite 1 von 3

TEIL B - SIEHE ANLAGE



im Original Maßstab 1 : 1.000

Stand: 08.02.2018

Dipl. Ing. Kerstin Kummer
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
 Bergratung Ingenieurbüro
 Bernsdorferweg 3, 22568 Lübeck
 Tel.: 0451 / 87960-0 - Fax: 0451 / 87960-40

Lageplan

Gemeinde: Hansestadt Lübeck
 Gemarkung: Schlutup
 Flur: 13
 Bereich: Am Ährenfeld

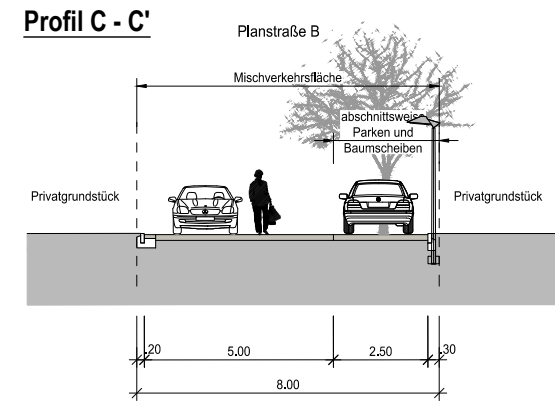
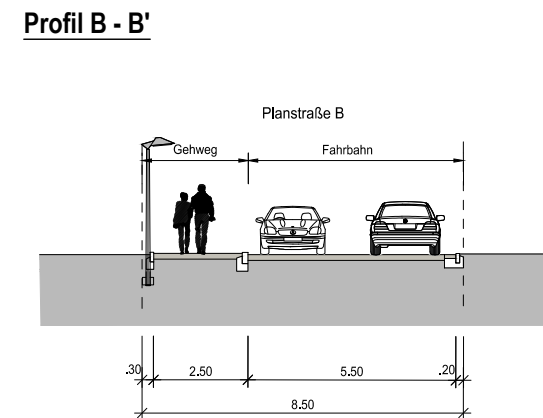
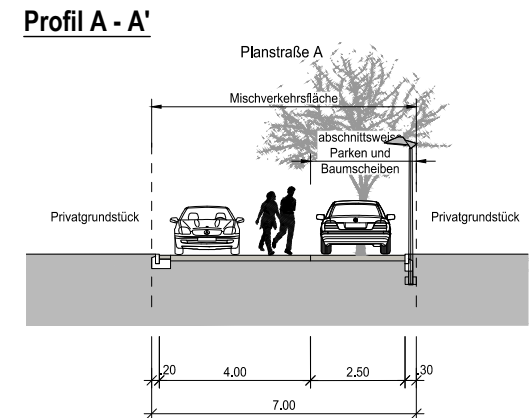
Lageplan: Gauß/Krüger Auftrag: 13701-2
 Höhenansicht: DHHN82 Stamm: 13701
 Plan: 13701-2, TOP 20170827
 Bearbeiter: Wa Datum: 28.09.2017

Bebauungsplan 07.44.00 - Am Ährenfeld
 Fassung zum Satzungsbeschluss

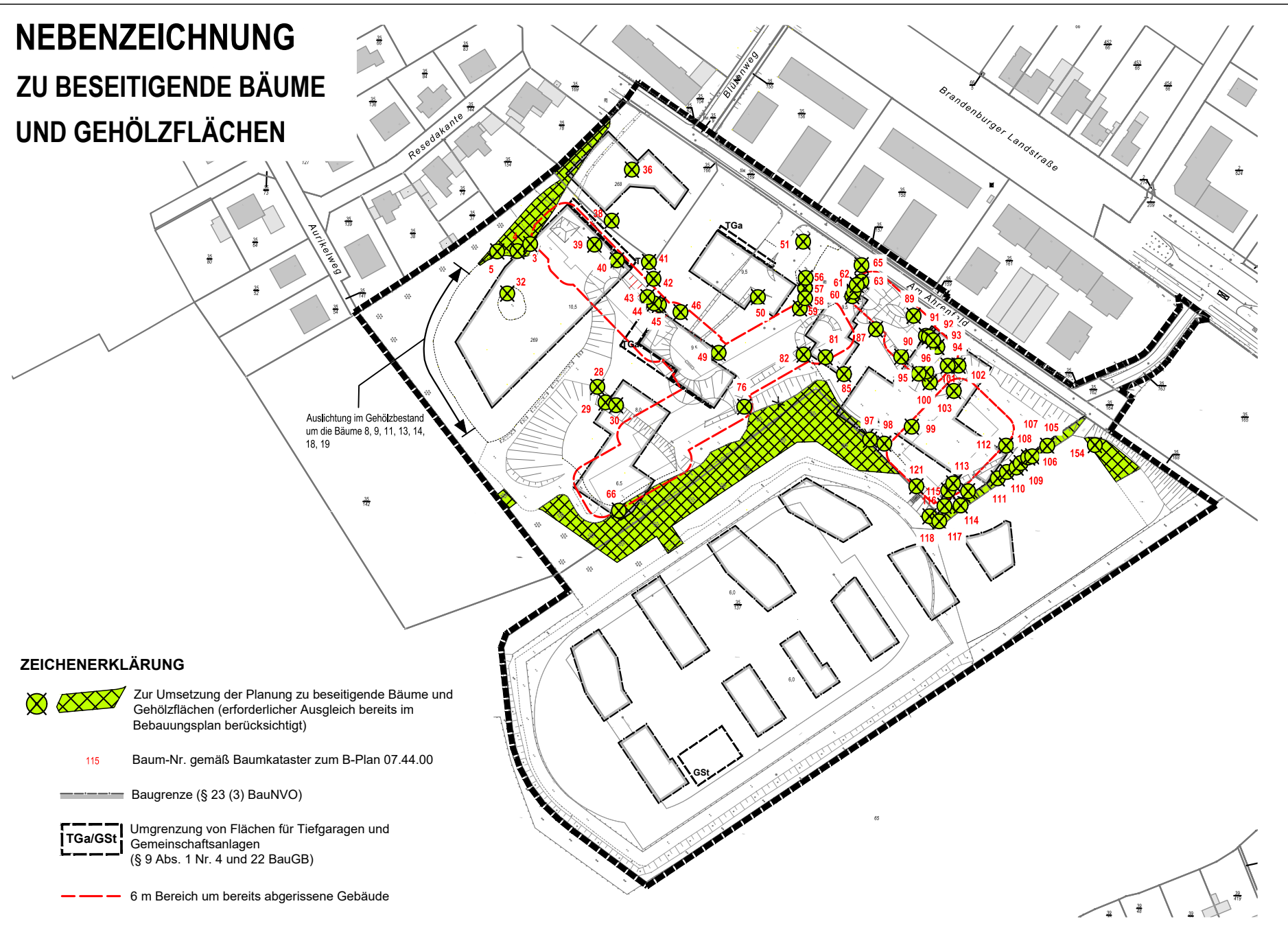
NEBENZEICHNUNG
ZU BESEITIGENDE BÄUME UND GEHÖLZFLÄCHEN

DARSTELLUNG OHNE
NORMCHARAKTER

REGELQUERSCHNITTE
M 1:200



NEBENZEICHNUNG
ZU BESEITIGENDE BÄUME
UND GEHÖLZFLÄCHEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG
FESTSETZUNGEN

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Signaturen gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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

WR	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
WA1	Nummerierung von Teilgebieten

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

GR	zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
OK	Höhe baulicher Anlagen in Metern über Geländeneiveau

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

a1	Abweichende Bauweise (siehe Teil B -Text)
	nur Doppelhäuser/Hausgruppen zulässig
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

	Fläche für den Gemeinbedarf
	Kindertagesstätte

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

	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen
	Rad- und Fußweg

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

	Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit Angabe der Zweckbestimmung
	Regenrückhalte-/Klärbecken
	Notbrunnen

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Öffentliche / Private Grünfläche
	Spielplatz
	Grün- und Wegeverbindung mit Spielangeboten
	Naturnahe Wiese
	Notwasserweg

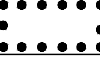
07.44.00

Anlage 6

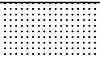
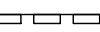
Seite 3 von 3

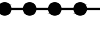
PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR
MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN,
NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, 25b BauGB)

	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
	Erhaltung von Einzelbäumen (Nr. gemäß Baumkataster zum B-Plan 07.44.00)
	Pflanzung von Einzelbäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

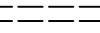
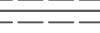
	Flächen, auf denen Stellplätze und Nebenanlagen ausgeschlossen sind (siehe Teil B -Text) (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)
	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
TGa	Tiefgarage
GSt	Gemeinschaftsstellplätze
	Mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Zweckbestimmungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Ziffer 9 BauGB)
	Bemaßung von Festsetzungen in Metern

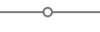
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	Landschaftsschutzgebiet, in Aussicht genommene Neuabgrenzung (§ 26 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG) (Änderung der LSG-Verordnung im Verfahren)
	Geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Fuß- und Radweg in öffentlicher Grünfläche
	Parkplätze auf öffentlichen Verkehrsflächen
	vorhandene oder geplante Höhen in Metern über NHN
	Richtfunktrasse mit Bauhöhenbeschränkung

PLANUNTERLAGE

	Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	Gebäude Bestand

Bebauungsplan 07.44.00 - Am Ährenfeld
Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 08.02.2018

BEBAUUNGSPLAN 07.44.00**Anlage 7****- Am Ährenfeld -****Teil B - Text****Fassung zum Satzungsbeschluss / Stand: 08.02.11.2018****I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****1. Art der baulichen Nutzung und Bindungen für Wohnnutzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)**

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet können nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucherverkehr ausgeht.
- 1.3 Im reinen und im allgemeinen Wohngebiet können Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucherverkehr ausgeht.
- 1.4 Im reinen und im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.
- 1.5 Im reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)**

- 2.1 Soweit eine Grundflächenzahl oder eine zulässige Grundfläche nicht festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und der maximalen Gebäudetiefe gemäß Festsetzung 3.2.
- 2.2 Im reinen und im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Terrassen und Balkonen um bis zu 30 % überschritten werden. Gleiches gilt für die zulässige Grundfläche auf der Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte.

Insgesamt darf die zulässige Grundfläche durch Terrassen und Balkone sowie durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen in den Teilgebieten WA 1, WA 2, WR 1 und WR 2 jeweils um bis zu 75 % sowie in den Teilgebieten WR 4 bis WR 8 jeweils um bis zu 100 % überschritten werden.
- 2.3 In den Teilgebieten WA 1, WA 2, WR 1, WR 2 und WR 3 ist oberhalb des dritten Vollgeschosses jeweils nur ein Staffelgeschoss zulässig, dessen Grundfläche 50 Prozent der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreitet und dessen Außenwände zu mindestens einer Längs- und einer Querseite um mindestens 3 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt sind.

- 2.4 In den Teilgebieten WR 4 bis WR 8 ist oberhalb des zweiten Vollgeschosses jeweils nur ein Staffelgeschoss zulässig, dessen westliche Außenwand um mindestens 4,0 m, bei Gebäudetiefen von bis zu 9,0 m um mindestens 3,0 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt ist.

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

- 3.1 In den Teilgebieten WA 1, WA 2, WR 1, WR 2 und WR 3 gelten folgende Längenbeschränkungen für Gebäude als abweichende Bauweise:

- a1: max. 20 m Gebäudelänge bei einer Außenwandlänge von max. 15 m,
- a2: max. 25 m Gebäudelänge bei einer Außenwandlänge von max. 20 m,
- a3: max. 35 m Gebäudelänge bei einer Außenwandlänge von max. 25 m

Als Außenwandlänge gilt dabei die Länge einer durchgängigen Außenwand ohne Versprünge in der Flucht. Die Gebäudelänge ergibt sich aus der Summe der Außenwände einer Gebäudeseite. Überschreitet die Gebäudelänge die jeweils maximal zulässige Außenwandlänge, so müssen die Außenwände der betreffenden Gebäudeseite bei der abweichenden Bauweise a3 in der Flucht um mindestens 3,0 m, in allen anderen Fällen um mindestens 4,0 m gegeneinander versetzt sein.

- 3.2 In den Teilgebieten WR 4 bis WR 7 sind nur Reihenhäuser mit einer Breite von jeweils mindestens 5,5 m und einer Tiefe von höchstens 12,0 m zulässig.

- 3.3 In den Teilgebieten WA 1, WA 2, WR 1, WR 2 und WR 3 ist ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone um bis zu 2,0 m auf bis zur Hälfte der jeweiligen Außenwandlänge zulässig, sofern hierdurch ein Abstand von 4,0 m zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen nicht unterschritten wird.

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

- 4.1 In den Teilgebieten WA 1, WA 2, WR 1, WR 2 und WR 3 sind oberirdische Garagen einschließlich Carports unzulässig. Stellplätze dürfen hier nur bis zu einem Anteil von höchstens 20 Prozent der bauordnungsrechtlich erforderlichen Anzahl als oberirdische Stellplätze angelegt werden.

- 4.2 In den Teilgebieten WA 1, WA 2, WR 1, WR 2 und WR 3 sind oberirdische Stellplätze und sonstige Nebenanlagen in den Kronentraufbereichen der Bäume, für die der Bebauungsplan einzeln oder flächig eine Erhaltungsbindung festsetzt, unzulässig.

- 4.3 Tiefgaragen(teile) außerhalb von Gebäuden müssen eine mindestens 40 cm hohe vegetationsfähige Überdeckung aufweisen und sind zu begrünen. Dies gilt nicht für Terrassen und Wege auf den Tiefgaragen.

- 4.4 In den Teilgebieten WR 4 bis WR 8 sind oberirdische Garagen unzulässig.

- 4.5 In den Teilgebieten WR 4, WR 5, WR 7 und WR 8 sind Stellplätze ausschließlich auf den Flächen zwischen der jeweiligen nordöstlichen Baugrenze und der nordöstlichen Grundstücksgrenze zulässig.

- 4.6 Die im Teilgebiet WR 6 festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze werden den Baugrundstücken im WR 6 zugeordnet. Auf den betreffenden Grundstücken sind oberirdische Stellplätze außerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze unzulässig.
- 4.7 In den Teilgebieten WR 4 bis WR 8 sind Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auf den straßenseitigen Grundstücksflächen in einer Tiefe von 3,0 m (gemessen ab Straßenbegrenzungslinie) unzulässig. Gleiches gilt für die 3,0 m breiten Grundstücksflächen beiderseits der Grünfläche (Notwasserweg) in Verlängerung der Planstraße A.

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

- 5.1 Der vorhandene Baumbestand auf der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im Teilgebiet WR 1 ist als geschlossener Gehölzbestand zu erhalten. Am östlichen Rand kann der Baumbestand geringfügig (um max. 7 Bäume gemäß Nebenzeichnung) ausgelichtet werden; der Gehölzbestand ist dort mit heimischen Sträuchern zu unterpflanzen.
- 5.2 Bei Abgang von (Einzel-)Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist gleichartiger Ersatz mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
- 5.3 Die Baugrundstücke sind an den äußeren Grenzen, die an festgesetzte öffentliche Grün- und Verkehrsflächen angrenzen, mit 0,8 m bis 1,5 m hohen Hecken aus heimischen Laubgehölzen einzugrünen. Gleiches gilt für die rückwärtigen Grenzen der Reihen- oder Doppelhausgrundstücke in den Teilgebieten WR 4 bis WR 8, die an andere Baugrundstücke angrenzen. An den Grenzen zum Landschaftsschutzgebiet sind durchgängig mindestens 1,5 m hohe Hecken zu pflanzen.

Der Pflanzenmittelpunkt der Hecken muss jeweils einen Mindestabstand von 50 cm zur Grundstücksgrenze aufweisen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Von der Pflanzbindung ausgenommen sind private Grundstückszufahrten und -zugänge zu öffentlichen Verkehrsflächen und Zugänge zu öffentlichen Grünflächen; Zugänge zur privaten Grünfläche „Naturnahe Wiese“ sind unzulässig.

- 5.4 Das Grundstück für das Regenrückhaltebecken ist an den äußeren Grenzen zur Planstraße A, zum Teilgebiet WR 8 und zur angrenzenden privaten Grünfläche mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen von mindestens 1,2 m Höhe einzugrünen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.
- 5.5 Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind an den Außenkanten mit mindestens 1,0 m hohen Hecken aus heimischen Laubgehölzen einzugrünen. Bei mehr als 10 Stellplätzen ist die Stellplatzanlage darüber hinaus durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 6 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 8,0 m² großen Baumscheibe und mit mindestens 12 m³ Wurzelraum in einem gleichmäßigen Baumraster auf der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen.
- 5.6 Sofern Abfallbehälter nicht in Gebäuden oder Nebenanlagen integriert werden, sind ihre Standflächen an den Außenkanten mit mindestens 1,0 m hohe Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder durch berankte Einfassungen einzugrünen.

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

- 6.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind zu mindestens 50% der Gesamtdachfläche des jeweiligen Gebäudes extensiv zu begrünen. Bei der Ausbildung von Staffelgeschossen bezieht sich der 50%-Anteil auf die Dachfläche des Staffelgeschosses zuzüglich der Dachfläche des darunter liegenden Geschosses.
- 6.2 Oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Gleiches gilt für Zufahrten zu Tiefgaragen mit Ausnahme der Rampen.
- 6.3 In den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WR 1 bis WR 8 ist das auf Terrassen- und Wegeflächen sowie auf untergeordneten Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern, sofern eine Versickerung nicht durch Tiefgaragen oder ungünstige Bodenverhältnisse ausgeschlossen ist.
- 6.4 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Wiese“ ist zugleich Fläche für Ausgleichsmaßnahmen. Sie ist naturnah als extensive Wiese anzulegen, zu pflegen und zu entwickeln. Vorhandene Flächenbefestigungen sind einschließlich Unterbau zu entfernen. Auf der Fläche sind insgesamt 10 standortgerechte, großkronige heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
- 6.5 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten für Baumpflanzungen ist jeweils ein standortgerechter, mittel- bis großkroniger heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen. Darüber hinaus sind in den öffentlichen Verkehrsflächen insgesamt 12 mittel- bis großkronige heimische Laubbäume gleicher Qualität zu pflanzen.
- 6.6 Als Maßnahmen zum Artenschutz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Maßnahmen durchzuführen:
- a) Unterpflanzung der Feldhecke am südöstlichen und -westlichen Rand der privaten Grünfläche „Naturnahe Wiese“ mit für die Haselmaus geeigneten Nahrungsgehölzen,
 - b) Anbringen von 10 Nistkästen für Trauerschnäpper in Gehölzstrukturen
 - c) Anbringen von 20 artspezifischen Nistkästen für Höhlenbrüter an Gehölzbeständen,
 - d) Anbringen von 10 Nistkästen für nischenbrütende Vogelarten sowie 3 Sperlingskoloniekästen an Gebäuden.
- Die unter a) und b) aufgeführten CEF-Maßnahmen sind vor Beginn von Fäll- und Rodungsmaßnahmen in den Gehölzflächen durchzuführen.
- Von dem festgesetzten Maßnahmenumfang kann abgewichen werden, wenn der unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen wird, dass die Maßnahmen teilweise oder vollständig außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, aber im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet durchgeführt werden.
- 6.7 Zur Vermeidung der Störung lichtempfindlicher Fledermäuse sind für die Außenbeleuchtung nach unten abstrahlende Leuchten und insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringst möglicher Störwirkung zu verwenden, wie z.B. LED-Leuchten mit gelblichem Licht und bis zu 3.000 Kelvin Lichttemperatur.

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

- 7.1 Zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft werden die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen dem Wohngebiet, der Fläche für den Gemeinbedarf sowie den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen insgesamt zugeordnet:
- a) Flächige Gehölzanpflanzung im Umfang von insgesamt 6.552 m² auf der Ökopoolfläche „Neue Koppel“ in Lübeck, Gemarkung Niendorf-Moorgarten,
 - b) Anpflanzung von insgesamt 65 standortgerechten, großkronigen heimischen Laubbäumen auf von der Stadt zur Verfügung gestellten Flächen im Lübecker Stadtgebiet.

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

8. Fassadenmaterialien

- 8.1 Innerhalb der Teilgebiete WA 2, WR 1 und WR 3 sind jeweils einheitliche Materialien und Farben zur Fassaden- und Dachgestaltung zu verwenden. Gleiches gilt jeweils für Hausgruppen / Reihenhauszellen in den Teilgebieten WR 4 bis WR 7 sowie für das Doppelhaus im WR 8.

9. Dächer

- 9.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10 Grad auszuführen und gemäß Festsetzung 6.1 zu begrünen.
- 9.2 Bei der Aufstellung von Solaranlagen auf Dachflächen darf deren Oberkante maximal 1,0 m über die Oberkante der Dachhaut bzw. bei flach geneigten Dächern maximal 1,0 m über die jeweilige Traufhöhe hinausragen. Dabei müssen die Anlagen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu den äußeren Dachabschlüssen (Traufen) einhalten. Ausnahmsweise können Höhen von bis zu 2,0 m zugelassen werden, wenn die Kollektoren zur ihrer Rückseite und zu den beiden daran anschließenden Seiten jeweils durch eine Attika abgeschirmt werden, sodass die Solaranlagen maximal 1,0 m über die Oberkante der Attika hinausragen.
- 9.3 Die tatsächliche Gebäudehöhe (Oberkante Dach) darf durch Aufzugräume um bis zu 2,0 m sowie durch sonstige untergeordnete Bauteile wie Lüftungsanlagen um höchstens 1,0 m überschritten werden. Dies gilt auch, wenn hierdurch die als Höchstmaß festgesetzte Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) überschritten wird. Technische Aufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m zu den äußeren Dachabschlüssen aufweisen. Dachaufbauten mit einer deutlichen Höhenentwicklung sind unzulässig; davon ausgenommen sind bis zu 5,0 m hohe dachgebundene Mobilfunkantennen.

10. Einfriedungen

- 10.1 An den Grundstücksgrenzen, für die gemäß Festsetzung 5.3 und 5.4 eine Bindung zur Pflanzung von Hecken festgesetzt ist, sind zusätzliche bauliche Einfriedungen nur in

Form von durchsehbaren Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,2 m, an der Grenze der Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ von maximal 1,5 m zulässig.

11. Werbeanlagen

11.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an den straßenseitigen Außenwänden zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Größe der Werbetafeln darf jeweils 1,0 m² nicht überschreiten.

11.2 Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

III. HINWEISE

A Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können stellenweise Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher u.U. Bodenuntersuchungen durchzuführen; die zuständige Untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren. Bodeneingriffe sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, um ggf. eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten. Es gelten die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung.

B Durch das Plangebiet führt eine Richtfunkverbindung. Im Bereich der nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Richtfunktrasse dürfen Gebäude oder Baukonstruktionen wie z.B. Baukräne eine Bauhöhe von 21 m nicht überschreiten.

C Aus Gründen des Artenschutzes gelten für Fäll-, Rückschnitt- und Rodungsmaßnahmen folgende zeitliche Einschränkungen:

Bäume außerhalb flächiger Gehölzbestände:	<u>Fäll- und Rodungsarbeiten:</u> 01.12. bis 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres (Bäume mit einem Stammdurchmesser von 50 cm oder mehr sind vorher auf Besatz mit Fledermäusen zu prüfen.)
---	--

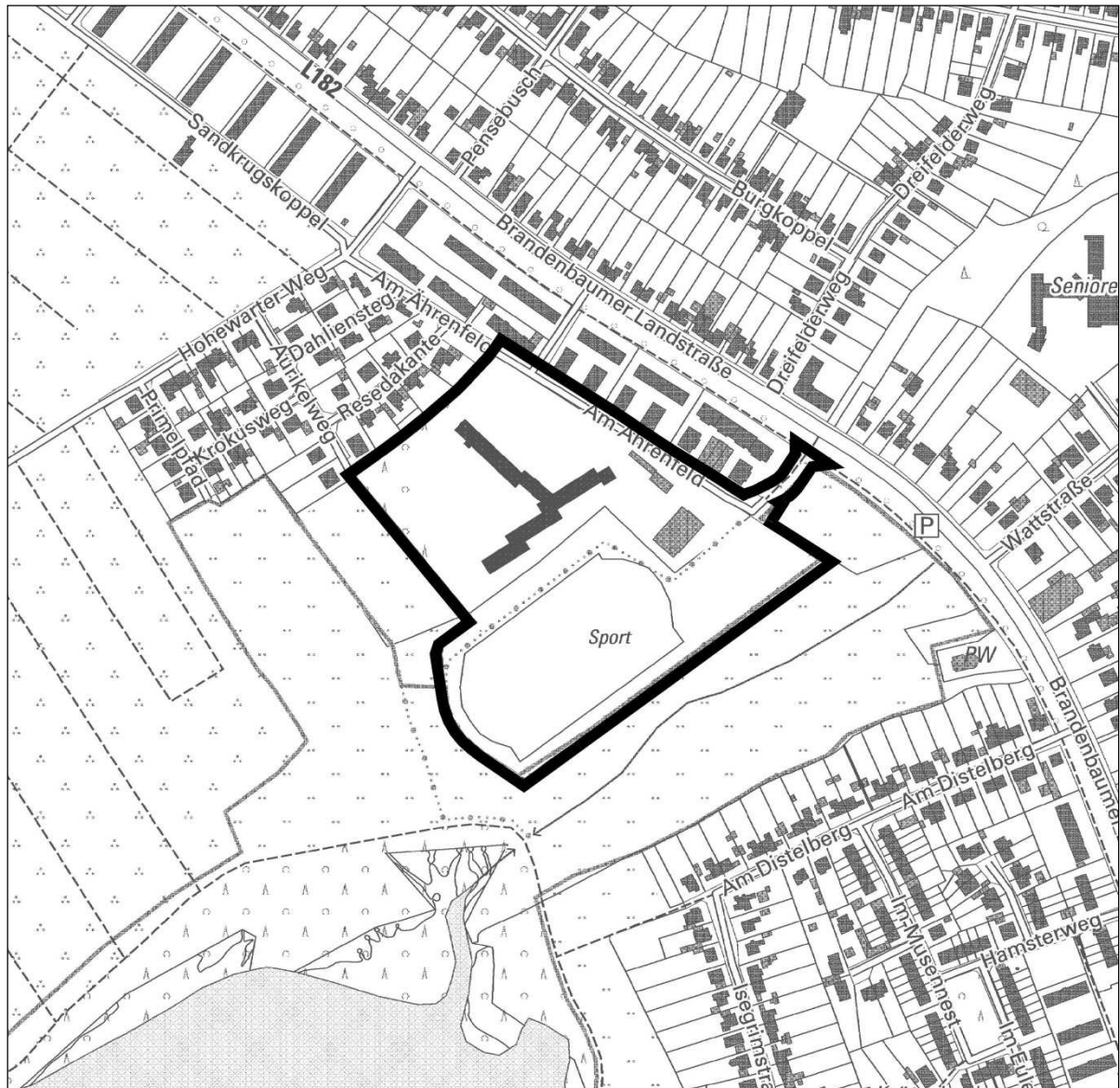
flächige Gehölzbestände, Feldhecke/Knick	<u>Fällarbeiten, Herunterschneiden:</u> 01.12. bis 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres (Bäume mit einem Stammdurchmesser von 50 cm oder mehr sind vorher auf Besatz mit Fledermäusen zu prüfen.), Schnittgut ist unverzüglich abzuräumen. <u>Stubben roden:</u> 15.08. bis 30.09.
--	---

D Bei Baumaßnahmen im Kronen- und Wurzelraumbereich von zu erhaltenden Bäumen und Gehölzbeständen sind die Anforderungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten.

E Bei Bodeneingriffen kann mit archäologischen Kulturdenkmälern gerechnet werden. Treten bei Bodearbeiten Hinweise auf archäologische Funde auf, ist die Abteilung Archäologie der Denkmalschutzbehörde Lübeck unverzüglich zu informieren.

Begründung
zum
Bebauungsplan 07.44.00 – Am Ährenfeld –
Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 08.02.2018



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro PROKOM, Lübeck

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellungen	4
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	4
2.	Ausgangssituation	5
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	5
2.2	Natur und Umwelt	6
2.3	Denkmalschutz	8
2.4	Eigentumsverhältnisse	8
2.5	Bisheriges Planungsrecht	8
3.	Übergeordnete Planungen	9
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	9
3.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck	9
3.3	Lübeck 2030, Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2017	10
3.4	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	10
3.5	Landschafts- und Naturschutzgebiete	11
3.6	UNESCO-Welterbe-Managementplan	11
3.7	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck	11
4.	Ziele und Zwecke der Planung	12
5.	Inhalte der Planung / Begründung und Abwägung der Festsetzungen	12
5.1	Flächenbilanz	12
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	13
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	15
5.2.3	Baugestalterische Festsetzungen	17
5.3	Erschließung	18
5.3.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	18
5.3.2	Fahrrechte zugunsten Dritter	20
5.4	Ver- und Entsorgungsanlagen	20
5.4.1	Versorgungsleitungen und -anlagen	20
5.4.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	21
5.5	Grün, Natur und Landschaft	22
5.5.1	Öffentliche Grünflächen	22
5.5.2	Private Grünflächen	23
5.5.3	Pflanz- und Erhaltungsbindungen	23
5.5.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
5.6	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise im Bebauungsplan	25
6.	Umweltbericht	26
6.1	Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Bebauungsplaninhalte	26

6.2	Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen	27
6.3	Voraussichtliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung	28
6.3.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser	29
6.3.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft	33
6.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)	34
6.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften)	37
6.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	40
6.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit	41
6.3.7	Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter	44
6.3.8	Wechselbeziehungen und -wirkungen zwischen den Schutzgütern	44
6.3.9	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	45
6.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose)	45
6.5	Zusammenfassung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	45
6.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	48
6.7	Zusätzliche Angaben	48
6.7.1	Gutachten und umweltbezogene Informationen	48
6.7.2	Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	48
6.7.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	48
6.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	48
7.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	52
7.1	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung	52
7.2	Wohnfolgebedarfe	52
7.3	Sonstige Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen	53
7.4	Verkehrliche Auswirkungen	53
7.5	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	53
8.	Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	54
8.1	Städtebauliche Verträge	54
8.2	Bodenordnende Maßnahmen	54
9.	Finanzielle Auswirkungen	54
10.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	55
10.1	Verfahrensübersicht	55
10.2	Rechtsgrundlagen	61
10.3	Vorhandene Fachgutachten und umweltbezogene Informationen	61

Anhang:

- Anhang 1: Städtebauliches Konzept, Stand 08.02.2018
- Anhang 2: Grenzverlauf des LSG (Bestand und Planung) und Vegetationsausstattung im Geltungsbereich
- Anhang 3: Baumbestand im Geltungsbereich und Betroffenheit durch die Planung

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil St. Gertrud, Stadtbezirk Marli / Brandenbaum. Es umfasst das ehemalige Schulgrundstück der Johannes-Kepler-Schule mit dem südwestlich angrenzenden Sportplatz sowie Verkehrsflächen der Straße Am Ährenfeld und des Fuß- und Radwegs zwischen Am Ährenfeld und Brandenbaumer Landstraße.

Begrenzt wird das ca. 5,1 ha große Plangebiet

- im Nordwesten durch Einfamilienhausgrundstücke südöstlich der Straße Resedakante,
- im Nordosten durch Wohngrundstücke mit Zeilenbebauung zwischen Brandenbaumer Landstraße und der Straße Am Ährenfeld,
- im Osten und Südosten durch Grünlandflächen in der Niederung des Krögerlandgrabens sowie
- im Südwesten durch Grünlandflächen der Wakenitzniederung sowie eine Wiese (sogeannter „Rodelberg“).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Einzelnen die folgenden Flurstücke und Flurstücksteile: 35/9 tlw., 35/137, 35/157, 35/159, 35/160, 35/162, 35/163, 35/164, 35/166, 35/169 tlw., 268 sowie 269 aus Flur 13 der Gemarkung Schlutup.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellungen

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes 07.44.00 und die zugehörige 117. Änderung des Flächennutzungsplans ist die 2016 erfolgte Aufgabe des Schulbetriebes der Johannes-Kepler-Schule und die dadurch mögliche Nachnutzung des Schulgeländes mit benachbartem Sportplatz im Sinne der Innenentwicklung für die Entwicklung von dringend erforderlichen Wohnbauflächen zur Deckung des bestehenden Wohnbedarfs in der Hansestadt Lübeck (siehe 3.3). Geplant sind die Entwicklung eines Wohngebietes mit Mehrfamilienhäusern in nördlichen sowie Einfamilien(reihen)häusern im südlichen Teil. Insgesamt sollen im Plangebiet ca. 200 – 220 Wohneinheiten entstehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes sind erforderlich, da die geplanten Nutzungen nach geltendem Planungsrecht nicht genehmigungsfähig sind (siehe 2.4).

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

B-Plan-Aufstellung im Normalverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in einem Normalverfahren mit allen nach den §§ 3 und 4 BauGB erforderlichen Beteiligungsverfahren einschließlich Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Abschluss des Verfahrens nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften

Da das B-Plan-Verfahren und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor dem 13. Mai 2017 förmlich eingeleitet bzw. durchgeführt worden sind, wird das Aufstellungsverfahren nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

FNP-Änderung im Parallelverfahren

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 07.44.00 wird auch der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck für den Teilbereich Am Ährenfeld im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Der Geltungsbereich der 117. FNP-Änderung geht in nordöstlicher sowie westlicher Richtung über das Plangebiet des Bebauungsplanes hinaus und überplant Flächen, die bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes (1989) noch als Standort für eine Schwimm- oder Sporthalle in Betracht kamen und daher als Fläche für den Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung „ausgewiesen worden waren. Da diese Zielsetzung nicht mehr verfolgt wird und die Flächen teilweise im Landschaftsschutzgebiet und teilweise im Naturschutzgebiet liegen, ist die Ausweisung überholt und wird mit der 117. FNP-Änderung angepasst.

Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“

Der südliche Teil des Plangebietes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“. Die Teilflächen, die im Bebauungsplan als Baugebiete festgesetzt werden sollen, müssen aus dem LSG ausgegliedert werden. Für die Neuabgrenzung des LSG in diesem Bereich ist dementsprechend eine Änderung der „Stadtverordnung zum Schutz von Landschaftsbestandteilen in den Gemarkungen St. Gertrud, St. Jürgen, Schlutup und Strecknitz im Bereich der Hansestadt Lübeck (Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“) vom 13.07.1970, zuletzt geändert durch Stadtverordnung vom 14.03.2016, erforderlich. Im gleichen Zug ist eine Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes um die direkt westlich an das Plangebiet angrenzende Grünfläche (sogenannter „Rodelberg“) geplant. Die erforderlichen Beteiligungsverfahren zur LSG-Änderung sind parallel zur öffentlichen Auslegung der Bauleitpläne durchgeführt worden. Im Ergebnis der Beteiligungsverfahren sind keine grundlegenden Bedenken gegen die LSG-Änderung vorgebracht worden, sodass die Änderungsverordnung voraussichtlich Ende März 2018 ausgefertigt werden kann.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das großzügige parkartige und baumüberstandene Gelände der Johannes-Kepler-Schule, in dem auch die Sternwarte untergebracht war, sowie den südöstlich gelegenen zugehörigen Sportplatz. Die Schule ist 2016 geschlossen worden. Im Winter 2016/2017 erfolgte der Abbruch der Schulgebäude und der Sporthalle. Der Sportplatz wird derzeit noch genutzt. Er verfügt über einen Rasenplatz sowie eine Laufbahn und größeren Vorplatz, die beide mit rotem Grand befestigt sind.

In der nordwestlichen Nachbarschaft befinden sich Einfamilienhaussiedlungen mit kleineren Siedlerhäusern; im Nordosten auf der gegenüberliegenden Seite der Straße Am Ährenfeld bestimmen zweigeschossige Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise die Siedlungsstruktur.

Die südöstliche, südliche und westliche Umgebung wird durch teilweise beweidetes Grünland und Waldbestand geprägt, die zum größten Teil im Landschafts- oder Naturschutzgebiet liegen.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt bisher über die Straße Am Ährenfeld, die als Sackgasse mit Wendeplatz im Osten des Plangebietes endet. Sie ist am Nordrand des Plangebietes über die Straße Blütenweg an die Brandenbaumer Landstraße angebunden. Im Verlauf des Straßenzuges Richtung Nordwesten bestehen weitere Anbindungen an die Brandenbaumer Landstraße. Zwischen der Wendestelle am östlichen Ende der Straße Am Ährenfeld und der Brandenbaumer Landstraße besteht zudem eine eigenständige Fuß- und Radwegeverbindung. Der kombinierte Geh- und Radweg stellt zum einen die kürzeste Verbindung des Plangebietes zu der an der Brandenbaumer Straße gelegenen Bushaltestelle dar, zum anderen schließt er an die nördlich der Brandenbaumer Landstraße gelegen Grün- und Wegeverbindung an und verbindet das Plangebiet somit mit dem Grünzug Lauerhofer Feld.

ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist über eine in der Brandenbaumer Landstraße auf Höhe der Einmündung Dreifelderweg gelegene Haltestelle des städtischen Linienbusverkehrs an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des aktuellen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Das Gelände im Plangebiet fällt bei Höhen zwischen 12,4 m im Nordwesten und 5,2 m über NHN im Süden mehr oder weniger gleichmäßig Richtung Osten und Süden ab. Der höchste Bereich liegt am Westrand des Schulgeländes. Der nördliche Teil des Schulgrundstückes liegt mit Höhen von 10,5 m etwa auf dem Niveau der Straße Am Ährenfeld und fällt Richtung Osten auf 7,5 über NHN meist gleichmäßig ab. Ein Höhenversprung zwischen dem nördlichen, weitgehend ebenen Teil des ehemaligen Schulgeländes zu einer über 3,0 m tiefer gelegenen Teilfläche westlich des ehemaligen Schulgebäudes wurde teilweise innerhalb des ehemaligen Schulgebäudes durch ein zusätzliches Geschoss bzw. wird teilweise durch eine steile Böschung im südwestlichen Teil der Schulfreiflächen aufgefangen.

Der südöstliche Teil des Geltungsbereichs mit dem Sportplatz liegt mit Höhen um 5,5 m über NHN deutlich tiefer als das ehemalige Schulgelände. Die Höhenunterschiede zwischen dem Schulgelände mit zugehöriger Sporthalle zum Sportplatz werden im Gelände vor allem im Bereich des zwischen diesen Nutzungen gelegenen baumbestandenen Grünstreifens aufgefangen

Aufgrund der Höhenlage von über 5,0 m ü. NHN liegt das Plangebiet außerhalb eines potentiellen Überschwemmungsgebietes oder eines überschwemmungsgefährdeten Gebietes, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Planung nicht zu berücksichtigen sind.

Boden, Versiegelung, Grundwasser

Die Versiegelung im Plangebiet wird bzw. wurde durch das Schulgebäude und die Sporthalle, asphaltierte Schulhöfe (westlich des Schulgebäudes), befestigte Zuwegungen und Stellplätze sowie durch die Verkehrsflächen bestimmt. Die Sportanlagen im Süden werden etwa zur Hälfte von teilversiegelten Grandflächen eingenommen, das Großspielfeld ist als Rasenplatz unversiegelt. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet beträgt überschlägig ca. 35 %.

Auf dem Schulgelände und im Bereich des Sportplatzes sind fast überall 0,1 bis 1,1 m starke oberflächennahe Auffüllungen anzutreffen, überwiegend aus Feinsanden, vereinzelt auch

aus Ziegelresten oder Betonbruch. Die stärkeren Auffüllungen wurden im Bereich des Sportplatzes vorgenommen. Darunter schließen sich überall natürliche Bodenverhältnisse an.

Oberflächennahes Grundwasser wurde im westlichen Teil des Plangebiets nicht festgestellt. Im östlichen, tiefer gelegenen Bereich (v.a. Sportplatz) wurde jedoch oberflächennahes Grundwasser ca. 0,7 m unter Geländeoberkante ermittelt. Die südöstlich angrenzenden, tiefer liegenden Wiesen außerhalb des Geltungsbereichs waren im Februar 2016 teilweise überschwemmt. Der Grundwasserspiegel liegt im Mittel auf +5 m über NHN.

Altlasten

Gemäß einer historischen Erkundung und einer anschließenden „Orientierenden Untersuchung Altlasten mit Baugrundvoruntersuchung“ für das Plangebiet (vgl. 6.7.1) kann davon ausgegangen werden, dass keine relevanten Altlasten vorhanden sind.

Eine vermutete Altablagerung mit Müllablagerungen im Bebauungsplangebiet konnte nicht bestätigt werden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Bodenauffüllungen zur Profilierung des Geländes in Zusammenhang mit dem Bau der Schule und des Sportplatzes eingebracht wurden. Bei der Errichtung des Notbrunnens 1969 wurde eine 1,2 m mächtige Auffüllung erbohrt. Weiterhin waren zwischen 1961 und 1977 im Schulgebäude und in der Sporthalle zwei Heizöltanks in Betrieb.

Für diese Kontaminationsverdachtsflächen wurden keine bzw. eine nur geringfügige Schadstoffbelastung im Boden ermittelt. Analysierte Bodenproben aus Schürfen und Oberböden zeigen teilweise erhöhte PAK- und Schwermetallgehalte. Für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser konnte im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen jedoch gezeigt werden, dass bei gleichbleibender Nutzung kein Gefährdungspotential abzuleiten ist. Auch bei einer zukünftigen Umnutzung in ein Wohngebiet ist kein Gefährdungspotential gegeben. Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes liegen somit nicht vor. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

Potenzielle Kampfmittelbelastung

Gemäß Schreiben des Kampfmittelräumdienstes vom 19.01.2015 sind im Plangebiet keine Kampfmittel zu erwarten.

Vegetationsbestand

Prägend sind die im Plangebiet vorhandenen flächigen Gehölzbestände im Nordwesten und zwischen dem ehemaligen Schulgebäude und dem Sportplatz sowie die angrenzenden Gehölzbestände im Südwesten und Südosten. Der markante Gehölzbestand zwischen Schulgelände und Sportplatz bildet eine deutliche Zäsur im Plangebiet, die für das geplante Wohngebiet erhalten bzw. entwickelt werden soll. Hinzu kommen viele markante Einzelbäume und Baumgruppen auf dem ehemaligen Schulgelände, die z.T. einen beträchtlichen Stammumfang aufweisen. Im Baumkataster der Hansestadt Lübeck (Stand 28.08.2012) und einer darauf aufbauenden aktuellen Erfassung des Baumbestands im Zuge der Planung wurden für das Plangebiet und seinem Umfeld mehr als 200 Bäume erfasst, überwiegend in geschlossenen Beständen, die teilweise 50 – 70 Jahre alt sind und überwiegend als erhaltenswert eingestuft wurden.

Die gehölzfreien Flächen im Geltungsbereich werden überwiegend von artenarmen Rasenflächen oder Sträucherbeeten mit geringem Biotopwert eingenommen.

Natur- und Artenschutz

Der südöstliche Teil des Sportplatzes liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Wakenitz und Falkenhusen“. Wie unter 1.3 ausgeführt sollen die dort als Wohngrundstücke vorgesehenen Bereiche aus dem LSG ausgegliedert werden. Ein ca. 20 m breiter Streifen am Südwest- und Südostrand des Geltungsbereichs soll weiterhin im LSG verbleiben. Darüber hinaus soll die Wiese des „Rodelberges“ zwischen dem ehemaligen Schulgelände und der im NSG gelegenen Pferdekoppel in das LSG aufgenommen werden, sodass zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem angrenzenden Naturschutzgebiet insgesamt ein durchgängiger Flächenstreifen im LSG liegen wird.

Das Verfahren zur Änderung der LSG-Schutzgebietsverordnung „Wakenitz und Falkenhusen“ ist parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführt worden.

Der Baumbestand im Plangebiet fällt zum größten Teil unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006. Weiterhin bietet der Geltungsbereich Lebensraum und Lebensstätten für europäisch besonders geschützte Brutvögel, streng geschützte Fledermäuse und die streng geschützte Haselmaus.

2.3 Denkmalschutz

Schulgebäude und Sporthalle standen nicht unter Denkmalschutz. Archäologische Kulturdenkmale und Fundstellen im Plangebiet sind bisher nicht bekannt. Da im Umfeld aber verschiedene archäologische Fundstellen liegen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch im Geltungsbereich archäologische Kulturdenkmale vorhanden sind.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Schulgrundstück und das Sportplatzgrundstück befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck; ebenso die Verkehrsflächen der Straße Am Ährenfeld und der Fuß- und Radwegeanbindung an die Brandenbaumer Landstraße. Grundstücke im Privateigentum sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

2.5 Bisheriges Planungsrecht

Teilweise unbeplanter Innenbereich, teilweise Außenbereich

Für das Plangebiet wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt.

Das Schulgrundstück ist zusammen mit den nordwestlich und nordöstlich angrenzenden Wohngrundstücken Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und somit als Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB anzusehen. Die Sportplatzflächen und die südlich angrenzenden Wiesen und Weiden sind dem Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zuzuordnen.

Darstellungen des Flächennutzungsplans in der bisher geltenden Fassung

Der Flächennutzungsplan in der bisher geltenden Fassung stellt das Schulgelände einschließlich Sporthalle als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ und den Sportplatz als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar. Im südöstlichen und südwestlichen Teil des Sportplatzes ist das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Wakenitz und Falkenhusen“ in seiner bisherigen Abgrenzung nachrichtlich übernommen. Die Brandenbaumer Landstraße ist entsprechend ihrer verkehrlichen Funktion als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans werden im Parallelverfahren an die neuen Entwicklungsziele für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 07.44.00 angepasst. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans werden darüber hinaus auch die Nutzungsdarstellungen für an das Bebauungsplangebiet angrenzende Flächen geändert, da die hier ursprünglich angestrebte bauliche Entwicklung nicht mehr verfolgt wird (siehe Unterlagen zur 117. FNP-Änderung).

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan für den Planungsraum II (Stand 2004) sowie im Entwicklungskonzept für die Region Lübeck (Stand 2003) festgelegten baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets des Oberzentrums Lübeck.

Südwestlich und südöstlich grenzt ein Naturschutzgebiet an (NSG „Wakenitz“). Die Brandenbaumer Landstraße ist als regionale Straßenverbindung dargestellt.

Die Schwerpunkte der wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung sollen sich innerhalb der baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiete befinden. Diesem Grundsatz entspricht die geplante Wohnungsbauentwicklung im Johannes-Kepler-Quartier, das über die Brandenbaumer Landstraße günstig an das überörtliche Straßennetz angebunden ist.

Als Oberzentrum ist Lübeck ein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung, ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen ist deshalb nicht einzuhalten. Das Entwicklungspotential des geplanten Quartiers liegt bei ca. 200 – 220 Wohneinheiten und kann somit zu einem nicht unerheblichen Teil zur Deckung des akuten des Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfs der Hansestadt Lübeck beitragen (siehe 3.2)

In der Zielsetzung für die Siedlungsentwicklung hat im Entwicklungskonzept für die Region Lübeck die Innenentwicklung (z.B. Reaktivierung von brach gefallen Infrastrukturf lächen) aus landschaftlichen und stadtwirtschaftlichen Gründen (z.B. Auslastung der vorhandenen Infrastruktur) Vorrang vor der Außenentwicklung, sofern Überlastungstendenzen vermieden und ausreichende Freiräume erhalten bleiben. Dabei sollen neue Bauflächen in Zuordnung zu den vorhandenen Siedlungskernen (städtebauliche Abrundungen) ausgewiesen werden.

Auch dieser Zielsetzung entspricht die Planung für das Johannes-Kepler-Quartier, da die Wohnbauflächen auf dem Grundstück der ehemaligen Schule und des angrenzenden Sportplatzes entstehen. Vorhandene Freiraumbeziehungen sollen erhalten und entwickelt werden (mittige Grünverbindung).

3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck

Das im März 2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) benennt im Rahmen der Beschreibung des Stadtteilprofils für St. Gertrud u.a. als Themen den „Neubau von günstigem Wohnraum – barrierefrei“ und die Sicherung des „sozialen Gleichgewichts mit neuen Wohnformen“ sowie die Umsetzung eines Radwegekonzeptes mit „örtlichen, überörtlichen Wegen/Routen“

Bezüglich Wohnumfeld und öffentlicher Raum beschreibt das ISEK insbesondere Mängel bei der Pflege der öffentlichen Anlagen, insbesondere der Spielflächen und Wege. Auch der Rad- und Wanderweg entlang der Wakenitz bedarf der Verbesserung.

3.3 Lübeck 2030, Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2017

In dem im März 2015 von der Bürgerschaft beschlossenen Konzept „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung Lübeck 2030“ ist das Plangebiet Johannes-Kepler-Quartier als Untersuchungsbereich für die Entwicklung von Wohnbauflächen mit erster Priorität dargestellt.

Gemäß dem aktuellen Wohnungsmarktbericht 2017 (Stand: Nov. 2017), der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der letzten Bevölkerungs- und Haushaltsprognose aus Oktober 2016 fortschreibt, wird Lübeck in den nächsten Jahren bis 2025 voraussichtlich einen über die Bestandserneuerung hinausgehenden zusätzlichen Bedarf von ca. 3.900 Wohnungen haben. Unter anderem aufgrund der voraussichtlich auch in den nächsten Jahren noch anhaltenden Zuzüge wird dabei das Gros der erwarteten Bevölkerungs- und Haushaltszunahme bereits in den nächsten Jahren bis 2020 auf die Hansestadt Lübeck zukommen. Dementsprechend geht das Wohnungsmarktkonzept von einem Bedarfsschwerpunkt im Bereich des Geschosswohnungsbaus aus. Gleichwohl wird auch für die nächsten Jahre ein erheblicher Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken gesehen, um insbesondere junge Familien am Ort zu halten bzw. entsprechende Zuzüge zu generieren. Der Wohnungsmarktbericht geht dementsprechend von einer Verteilung des zusätzlichen Bedarfs zu zwei Dritteln auf den Geschosswohnungsbau (ca. 2.600 WE bis 2025) und einem Drittel auf den Bau von Einfamilienhäusern (ca. 1.300 WE bis 2025) aus.

Die im Plangebiet Johannes-Kepler-Quartier vorgesehene Entwicklung von 200 – 220 Wohneinheiten (davon 150 – 170 WE im Geschosswohnungsbau) tragen wesentlich zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs bis 2020 bei. Dementsprechend wird der Standort im aktuellen Wohnungsmarktbericht als mittelfristig für eine Bebauung zur Verfügung stehende Wohnbaufläche berücksichtigt.

Bei den im Wohnungsmarktbericht aufgezeigten Potentialflächen handelt es sich sowohl um Maßnahmenflächen der Innenentwicklung wie auch Flächen an den äußeren Siedlungsrandern. Unter Berücksichtigung der landesplanerischen Ziele sollen dabei vorrangig Innenentwicklungsflächen für die Schaffung von Wohnraum genutzt werden. Da sämtliche im Wohnbauflächenbericht aufgezeigten innenstadtnahen Potenzialflächen mittelfristig für den Wohnungsbau in Anspruch genommen werden sollen, zugleich aber andere Standorte eine deutlich längere Planungs- und Entwicklungszeit erfordern als das Projektgebiet Johannes-Kepler-Quartier, wird die Entwicklung von Wohnbauflächen im Plangebiet insbesondere zur Deckung des Wohnbedarfs der Hansestadt Lübeck für dringend erforderlich erachtet.

3.4 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Im Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes ist der südöstlich und südwestlich am Sportplatz verlaufende Gehölzbestand als gesetzlich geschützter Knick dargestellt. Die angrenzenden Niederungsflächen im NSG sind ebenfalls teilweise als geschützte Biotope eingetragen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden im Landschaftsplan keine geschützten Biotope dargestellt oder sonstige Darstellungen getroffen.

Das Landschaftsplanerische Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck“ stellt nordöstlich des Plangebietes den übergeordneten Grünzug Brandenbaumer Feld dar. Der Grünzug ist über eine Grün- und Wegeverbindung in Verlängerung des zwischen der Straße Am Ährenfeld und der Brandenbaumer Landstraße verlaufenden Fuß- und Radweges mit dem Plangebiet verbunden.

Südlich schließt das Erholungsgebiet Wakenitz an das Plangebiet an. Eine Wegeanbindung an das Erholungsgebiet besteht bisher lediglich über das nördlich angrenzende Wohngebiet (über Resedakante und Aurikelpfad).

3.5 Landschafts- und Naturschutzgebiete

Wie bereits unter 1.3 und 2.2 ausgeführt, liegt eine Teilfläche des Sportplatzes im Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“, das im Jahr 1970 ausgewiesen wurde. Nachfolgend wurden 1999 Teilflächen des bisherigen LSG als Naturschutzgebiet „Wakenitz“ ausgewiesen. Die NSG-Grenze verläuft dabei im Bereich des Sportplatzes unmittelbar auf der südöstlichen und südlichen Grenze des Bebauungsplangebietes. Die nach der NSG-Ausweisung auf dem Sportplatz verbliebene kleine LSG-Teilfläche ist insofern als LSG-„Übergangsfläche“ zwischen strengem Naturschutz und Siedlungsflächen anzusehen. Der Schutzzweck des angrenzenden NSG bezieht sich in erster Linie auf die Erhaltung der Niederungen der Wakenitz-Talraumlandschaft, die von einem hohen Biotop-/ Artenreichtum geprägt ist.

Da die geplante Wohnbebauung auf den zum LSG gehörenden Teilflächen des Sportplatzes nicht mit der Schutzgebietsverordnung und den hier geltenden naturschutzrechtlichen Regelungen vereinbar ist, andererseits aber eine Beschränkung des Wohnungsbaus auf die außerhalb des LSG gelegenen Teilflächen des Sportplatzes keine wirtschaftlich vertretbare Erschließung ermöglichen und somit das Gesamtvorhaben in Frage stellen würde, wurde von der unteren Naturschutzbehörde ein LSG-Änderungsverfahren eingeleitet, um die betreffenden Flächen aus dem LSG auszugliedern. Im Rahmen der dabei durchzuführenden Abwägung war u.a. auch die Bedeutung und der Beitrag der Wohnbauflächenentwicklung im Plangebiet zur Deckung des gesamtstädtischen Wohnungsbedarfs zu berücksichtigen (siehe 3.3). Zwischen dem NSG und der geplanten Wohnbebauung soll dabei ein durchgängig 20 m breiter Flächenstreifen als Pufferzone im LSG verbleiben, um einen ausreichenden Schutz des NSG zu gewährleisten.

Diesem Zweck dient auch die von der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des o.g. LSG-Änderungsverfahrens angestrebte Erweiterung des LSG im Bereich des „Rodelberges“, sodass zwischen dem neuen Wohngebiet und dem Naturschutzgebiet eine durchgängige, unter Landschaftsschutz stehende Pufferzone geschaffen werden kann.

3.6 UNESCO-Welterbe-Managementplan

Das Plangebiet liegt außerhalb der gemäß Managementplan für die UNESCO-Welterbestätte „Lübecker Altstadt“ ausgewiesenen Pufferzone. Es betrifft auch keine außerhalb der Pufferzone gelegenen Blickbeziehungen auf das UNESCO-Welterbe.

3.7 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck

Das nächstgelegene Stadtteilzentrum St. Gertrud – Marli / Kaufhof / Kantstraße befindet sich in ca. 700 bis 1.000 m Entfernung zum Plangebiet und ist somit mit dem Fahrrad sehr gut, aber auch fußläufig noch erreichbar. Die Altstadt als Hauptzentrum der Hansestadt Lübeck liegt ca. 3 km vom Plangebiet entfernt und ist somit per Fahrrad in ca. 15 Minuten zu erreichen. Beide Versorgungszentren sind ebenfalls gut mit dem Linienbus zu erreichen.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes für 200 bis 220 Wohneinheiten geschaffen werden. Das geplante Wohnquartier leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs.

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

- Umnutzung des aufgegebenen Geländes der bisherigen Johannes-Kepler-Schule durch die Entwicklung als ruhiges Wohngebiet,
- Umsetzung eines Bebauungskonzeptes für 200 – 220 Wohneinheiten bei unterschiedlichen Bauformen und Wohnungstypen für unterschiedliche Nutzergruppen,
- Sicherung eines Grundstücks für die Errichtung einer Kindertagesstätte zur Deckung neu entstehender und vorhandener Bedarfe,
- städtisch geprägte Einfamilienhausbebauung mit Hausgruppen aus zwei- bis dreigeschossigen Reihenhäusern im südöstlichen Bereich (Quartier 1),
- Geschosswohnungsbauten in aufgelockerte Bebauungsstruktur im nördlichen Teilbereich (Quartier 2) mit freistehenden, bis zu viergeschossigen Einzelbaukörpern, die sich in den vorhandenen Baum- und Gehölzbestand einfügen,
- Unterbringung der erforderlichen Stellplätze im Quartier 2 möglichst weitgehend in Tiefgaragen,
- Gliederung des neuen Wohngebietes durch Erhaltung des zusammenhängenden Gehölzbestandes zwischen Quartier 1 und Quartier 2, Entwicklung als durchgängige öffentliche Grün- und Wegverbindung,
- landschaftliche Einbindung des neuen Wohngebietes durch Erhaltung randlicher Baum- und Gehölzbestände und Entwicklung naturnaher Randflächen zum angrenzenden NSG „Wakenitz“,
- Anbindung der öffentlichen Grün- und Wegeverbindung im Gebiet an den Wakenitz-Hauptwanderweg und den nördlich gelegenen Grünzug „Brandenbaumer Feld“,
- Errichtung eines Regenklärbeckens am östlichen Rand des Plangebietes als Ersatz für eine im NSG gelegene Anlage.

5. Inhalte der Planung / Begründung und Abwägung der Festsetzungen

5.1 Flächenbilanz

Plangebiet insgesamt	ca. 5,06 ha
Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO	ca. 2,09 ha
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	ca. 0,75 ha
Fläche für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“	0,20 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	
- „Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen“	ca. 0,47 ha
- „Rad- und Fußweg“	ca. 0,03 ha
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	
- „Abwasser“	ca. 0,30 ha

Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“	ca. 0,17 ha
Öffentliche Grünfläche „Grün- und Wegeverbindung mit Spielangeboten“	ca. 0,45 ha
Private Grünfläche “Naturnahe Wiese”	ca. 0,59 ha
Private Grünfläche “Notwasserweg”	ca. 0,01 ha

5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

Das der Bebauungsplanung zugrunde liegende städtebauliche Konzept (siehe Plananhang 1) basiert auf der Grundidee, zwei Quartiere unterschiedlichen Charakters mit Spielraum für individuelle Bauformen und Nachbarschaften zu entwickeln.

Im südlichen Quartier 1 (bisher Sportplatz) ist eine verdichtete Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Hier sollen zwei- bis dreigeschossige Stadthäuser in Hausgruppen entstehen. Nach derzeitigem Planungsstand sind bis zu 42 Reihenhäuser und ein Doppelhaus vorgesehen, die von einer verkehrsberuhigten Straße mit Anbindung an die Straße Am Ährenfeld auf Höhe des Wendeplatzes erschlossen werden (Planstraße A). Nach Südosten und Süden hin wird die Bebauung durch einen naturnah gestalteten Grünstreifen und den vorhandenen randlichen Knick landschaftlich eingebunden. Dieser Grünstreifen verbleibt im Landschaftsschutzgebiet. Am nordöstlichen Rand des Quartiers ist zudem ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, das über die Wendestelle am Ende der Straße Am Ährenfeld erschlossen wird.

Für das nördliche Quartier 2 (ehemaliges Schulgelände) sind überwiegend drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten in unterschiedlichen Bauformen und für unterschiedliche Nutzergruppen vorgesehen. Angestrebt wird eine Mischung aus freifinanzierten und öffentlich geförderten Mietwohnungen (gemäß Bürgerschaftsbeschluss sollen im Geschosswohnungsbau 30 % auf den sozialen Wohnungsbau entfallen) und ggf. auch Eigentumswohnungen. Dabei sollen bei entsprechender Nachfrage auch Baugruppen, zum Beispiel für Mehrfamilien- oder Mehrgenerationenprojekte, ihren Raum finden. Die Erschließung erfolgt über die Straße Am Ährenfeld sowie über eine untergeordnete verkehrsberuhigte Stichstraße im Quartier (Planstraße B). Insgesamt sollen im Quartier 2 je nach Wohnungsschlüssel ca. 150 – 170 Wohneinheiten entstehen. Am nördlichen Rand des Quartiers ist zudem eine Kindertagesstätte an der Straße Am Ährenfeld auf Höhe der Einmündung Blütenweg vorgesehen.

Eine großzügige Grün- und Wegeverbindung mit Anschluss an den Naherholungsbereich der Wakenitz und die Erhaltung möglichst vieler Gehölzflächen, Baumgruppen und Einzelbäume prägen das neue Wohngebiet. Ein zusammenhängendes Grün- und Freiflächenkonzept sichert die Wohnqualität im geplanten Quartier, öffentliche Grünflächen ergänzen die privaten und halböffentlichen Freiräume.

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Teilräumlich gegliedertes Wohngebiet

Entsprechend der Lage der Baugrundstücke im Geltungsbereich wird das neue Wohngebiet nach seiner Art und der darin zulässigen sonstigen Nutzungen gegliedert. So werden die zur Straße Am Ährenfeld gelegenen Baugrundstücke im Quartier 2 als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt (Teilgebiete WA1 und WA2). Auf den rückwärtig gelegenen Baugrundstücken und im südlichen Quartier 1 mit Stadt-Reihenhausbebauung soll das Wohnen weitestgehend im Vordergrund stehen, so dass eine Festsetzung als reines

Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO erfolgt (Teilgebiete WR 1 bis WR 3 im Quartier 2, Teilgebiete WR 4 bis WR 8 im Quartier 1)

Zur Sicherung des angestrebten Charakters als ruhiges Wohnquartier erfolgen teilgebietsbezogenen Einschränkungen für ansonsten in allgemeinen und reinen Wohngebieten zulässige Nichtwohnnutzungen. Im allgemeinen Wohngebiet werden dementsprechend Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen als mit einem ruhigen Wohngebiet unvereinbare Nutzungen ausgeschlossen. Darüber hinaus wird die Zulässigkeit von sonstigen Gemeinbedarfseinrichtungen und nicht störenden Handwerksbetrieben auf solche Nutzungen beschränkt, die keine wesentlichen Besucherverkehre erzeugen.

Im reinen Wohngebiet erfolgen ebenfalls Beschränkungen der nach § 3 BauNVO zulässigen Nutzungen, um den ruhigen Gebietscharakter zu fördern. So werden die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ansonsten in reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulassungsfähigen gebietsversorgenden Läden, Handwerksbetriebe und Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen.

Aus den gleichen Gründen sollen im gesamten Wohnquartier, d.h. im WA und im WR, Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucherverkehr ausgeht.

Unzulässigkeit von Ferienwohnungen und von Beherbergungsbetrieben

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

Berücksichtigung einer 30%-Quote für den sozialen Wohnungsbau

Gemäß Beschluss der Bürgerschaft vom 28.01.2016 ist bei der Entwicklung von neuen Baugebieten ein Anteil von 30 % für den sozialen Wohnungsbau vorzusehen. Da das Baugesetzbuch nur die Ausweisung von klar abgrenzten Flächen zulässt, auf den ganz oder teilweise Wohngebäude mit Mitteln aus dem geförderten Wohnungsbau errichtet werden, ist die Festsetzung einer 30%-Quote planungsrechtlich nicht möglich. Im Rahmen der Grundstücksvergabe durch den Entwicklungsträger KWL kann jedoch sichergestellt werden, dass mindestens 30 % der im Geschosswohnungsbau insgesamt entstehenden Geschoss- bzw. Wohnfläche für den geförderten Wohnungsbau im 1. Förderweg verwendet werden. Soweit für einzelne Grundstücke eine niedrige Quote als 30 % vorgesehen oder auch für die Vergabe eines Grundstücks an eine Baugruppe gänzlich auf eine solche Bindung verzichtet werden soll, was nach derzeitigem Stand nicht mehr vorgesehen ist, wären für die anderen Grundstücke entsprechend höhere Quoten anzusetzen. Im Sinne einer ausgewogenen Mischung von Miet- und Eigentumswohnungen sollen darüber hinaus mindestens 60 % der Wohnfläche auf den Mietwohnungsbau (gefördert und freifinanziert) entfallen.

Barrierefreie Wohnbebauung im Wohngebiet

Gemäß § 52 der Landesbauordnung müssen in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten – und solche Gebäude sind im Quartier 2 vorgesehen – die Wohnungen mindestens eines Geschosses barrierefrei erreichbar und für die Benutzung mit einem Rollstuhl geeignet sein.

Fläche für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“

Bei vollständiger Umsetzung der Planung entsteht für das neue Wohngebiet insgesamt ein zusätzlicher Bedarf nach 37 Kita-Plätzen (zur Herleitung der Bedarfe siehe 7.1). Zur Versorgung mit Kinderbetreuungsangeboten für das neue Wohngebiet und auch für die umliegenden Quartiere wird daher an der Straße Am Ährenfeld ein ca. 2.000 m² großes Grundstück als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Maß der baulichen Nutzung

Zur Sicherung der geplanten unterschiedlichen Bebauungsstruktur werden im Plangebiet teilgebietsbezogene Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundfläche (GR), zur maximalen Geschossigkeit (Anzahl der Vollgeschosse) und zur maximalen Gebäudehöhe (Oberkante) getroffen. Für die Reihenhausbauung in den Teilgebieten WR 4 bis WR 7 (Quartier 1) ergibt sich die zulässige Grundfläche jeweils aus der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und der maximal zulässigen Gebäudetiefe.

Im nördlichen Teilbereich (Quartier 2) ermöglicht der Bebauungsplan durch die teilgebietsbezogen festgesetzten Grundflächen auf den Grundstücken mit Geschosswohnungsbau rechnerisch sehr niedrige GRZ-Werte von 0,2 (WR 1) bis maximal 0,3 (WA 2). Im südlichen Teilbereich (Quartier 1) ergeben sich je nach Grundstückstiefe auf den Reihenhausbaugrundstücken GRZ-Werte zwischen 0,25 (bei Reihenendhäusern) und maximal 0,4 (bei Reihemittelhäusern); im Mittel liegt die durchschnittliche GRZ hier bei rd. 0,3.

Da bei der Ermittlung der Grundfläche auch die Flächen von Balkonen und Terrassen (so weit sie unmittelbar an Gebäude anschließen) einzurechnen sind, ermöglicht der Bebauungsplan in allen Teilgebieten des WA und WR Überschreitungen der zulässigen GR durch die vorgenannten Bauteile um bis zu 30 %. Gleiches gilt für das künftige Kita-Grundstück.

Darüber hinaus reicht die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO generell mögliche Überschreitung der zulässigen GR um 50% durch Stellplätze, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie durch Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche reicht in allen Teilgebieten des WR und des WA nicht aus, um die vorgesehenen Tiefgaragen oder oberirdischen Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die privaten Erschließungswege und sonstigen benötigten Nebenanlagen realisieren zu können. Daher wird für alle Teilgebiete mit Geschosswohnungsbau (Quartier 2) eine Überschreitungsmöglichkeit durch die o.g. Anlagen um bis zu 75% und in den Teilgebieten mit Reihen- und Doppelhausbauung (Quartier 1) um bis zu 100 % ermöglicht.

Im Quartier 2 ist die ermöglichte Überschreitung der Erst-GRZ um bis zu 75 % vor allem der hier vorgesehenen Anlage von Tiefgaragen geschuldet. Bei der rechnerisch sehr niedrigen GRZ-Werte von 0,2 - 0,3 (s.o.) wird selbst bei einer zulässigen Überschreitung durch Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen um bis zu 75 % eine für Geschosswohnungsbau sehr niedrige Grundstücksversiegelung von maximal 35-45 % erreicht.

Im südlichen Quartier 1 ist eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundfläche um 100% durch Nebenanlagen und Stellplätze dadurch begründet, dass eine relativ dichte, flächensparende Reihenhausbauung auf vergleichsweise kleinen Grundstücken vorgesehen ist. Bei einer zulässigen GRZ-Überschreitung durch Stellplätze und Nebenanlagen um bis zu 100 % ergibt sich bei einer mittleren GRZ von 0,3 (s.o.) eine maximale Versiegelungsrate von 60 %, die in Reihenhausbaugebieten durchaus üblich ist und in Abwägung mit der Zielsetzung einer flächensparenden Bebauung für vertretbar erachtet wird.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Versiegelungsgrade erscheinen insbesondere auch deshalb vertretbar, weil das neue Wohngebiet einen in großen Teilen zu erhaltenden Baumbestand aufweist, von unbebauten Grünflächen mit teilweise dichtem Baumbestand eingerahmt wird und sich im Osten, Süden und Westen die freie Landschaft bzw. durchgrünte Kleingärten anschließen.

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurfskonzept wird mit den Festsetzungen zur dritten Dimension der geplanten Bebauung (maximale zulässige Vollgeschosse, maximale Höhe der Gebäude) eine städtebaulich gewünschte höhenmäßige Abstufung der neuen Gebäude erreicht. Geschosse oberhalb der zulässigen Vollgeschosse (je III in Teilgebieten WA 1, WA 2, WR 1 bis WR 3, je II in den Teilgebieten WR 4 bis WR 8) werden daher auf ein Staffelgeschoss beschränkt. Bei den Mehrfamilienhäusern müssen diese gegenüber dem darunterliegenden Geschoss an mindestens zwei Seiten zurückspringen. Bei Reihen- und Doppelhäusern reicht ein Zurücksetzen zu einer Gebäudeseite aus. Im Sinne eines einheitlichen Ortsbildes wird dabei das Zurücktreten auf der südwestlichen und damit sonnenzugewandten Seite vorgegeben, die sich für die Anlage von Dachterrassen besonders anbietet.

Die Festsetzungen zur maximalen Höhe (Oberkante) der Gebäude orientieren sich an der jeweils möglichen Geschossigkeit (Anzahl der Vollgeschosse + Staffelgeschoss). So wird die Gebäudehöhe für die Reihen- und Doppelhausbebauung mit bis zu drei Geschossen einheitlich auf 10,5 m und für den maximal viergeschossigen Geschosswohnungsbau auf 13,5 m begrenzt. Als Bezugspunkte sind baufeld- oder teilgebietsbezogen Geländehöhen (in m über NHN) festgesetzt. Dabei orientieren sich die festgesetzten Bezugshöhen im nördlichen Quartier 2 am Bestand, während für das tiefer gelegen Quartier 1 von einer Aufhöhung des Geländes (im Mittel um 50 cm) ausgegangen wird. Soweit die später hergestellten Geländehöhen von den Höhen der festgesetzten Bezugspunkte abweichen, soll ggf. gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans befreit werden.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Als zulässige Bauweise für die geplanten Stadthäuser im Quartier 1 werden entsprechend des Bebauungskonzeptes Hausgruppen (WR 4 bis WR 7) bzw. Doppelhäuser (WR 8) festgesetzt. Ergänzend wird für die Teilgebiete WR 4, WR 5 und WR 6 eine Mindestbreite der Reihenhäuser von 5,5 m und maximale Gebäudetiefe von 12,0 m festgesetzt, um hier sehr schmale Reihenhaustypen zu vermeiden.

Zur Umsetzung der angestrebten aufgelockerten Bebauungsstruktur im Quartier 2 mit Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten (WA 1, WA 2, WR 1 bis WR 3) und zur Gewährleistung einer abwechslungsreichen Bebauung werden hier drei unterschiedliche abweichende Bauweisen definiert. Dabei wird jeweils die zulässige Länge von Gebäuden sowie die von Außenwänden begrenzt. Überschreitet die Gesamtlänge der Außenwände einer Gebäudeseite die jeweils höchstens zulässige Außenwandlänge, müssen die betreffenden Außenwände durch Versprünge um ein jeweils definiertes Maß gegeneinander versetzt werden. Hierdurch sollen übermäßig lange und ungegliederte Gebäudekubaturen vermieden werden.

Die Anordnung der Baufenster im Quartier 2 (WA 1, WA 2, WR 1 bis WR 3) ist eng angelehnt an den städtebaulichen Entwurf, in dem die Gebäude unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baum- und Gehölzbestandes erfolgte, lässt aber stellenweise auch Spielraum für Abweichungen. Um eine Ausnutzung bis an die Baugrenzen zu ermöglichen, dürfen die Baugrenzen durch Balkone um bis zu 2,0 m auf bis zur Hälfte der jeweiligen Außenwandlänge überschritten werden, sofern hierdurch ein Abstand von 4,0 m zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen nicht unterschritten wird.

Einschränkungen von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen

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

Für das Quartier 2 (WA 1, WA 2, WR 1 bis WR 3), wo die Kfz-Stellplätze zugunsten des erhaltenswerten Baumbestandes überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden sollen, wird die Anlage von oberirdischen Garagen und Carports ausgeschlossen und die Anlage von oberirdischen Kfz-Stellplätzen auf höchstens 20 Prozent der bauordnungsrechtlich erforderlichen Anzahl begrenzt. In Kronentraufbereichen von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung trifft, wird die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen generell ausgeschlossen, um die Bäume vor nachhaltigen Schäden zu schützen.

Die Tiefgaragenflächen in diesen Teilgebieten, die nicht durch Gebäude oder Nebenanlagen überbaut werden, sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Zu diesem Zweck wird eine vegetationsfähige Mindestüberdeckung von 40 cm festgesetzt. Diese Mindestüberdeckung darf nur für die Anlage von Wegen und Terrassen unterschritten werden.

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze im Quartier 1 mit Reihenhausbauung sollen oberirdisch und - soweit auf dem Baugrundstück möglich - vor den Stadthauszeilen angeordnet werden. Ausgenommen davon ist das Teilgebiet WR 6, für das Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen sind, die den Baugrundstücken im WR 6 zugeordnet werden. Im Sinne einer harmonischen Bauungsstruktur werden oberirdische Garagen und Carports hier ausgeschlossen, da das Erscheinungsbild der Reihenhausszeilen durch vorgelagerte bauliche Nebenanlagen in der Regel empfindlich gestört würde. Um ein ruhiges Straßenbild im Quartier 1 zu gewährleisten, wird die Anlage von Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auf den straßenseitigen Grundstücksflächen entlang der Planstraße A sowie entlang des Notwasserwegs in einer Tiefe von 3,0 m generell ausgeschlossen.

5.2.3 Baugestalterische Festsetzungen

Aufgrund der exponierten Lage zum unmittelbar angrenzenden Grün- und Erholungsraum der Wakenitz sowie im Sinne einer angestrebten harmonischen Bauung beinhaltet der Bebauungsplan verschiedene baugestalterische Festsetzungen.

Für Gebäude in den Teilgebieten WA 2, WR 1 und WR 3 sowie für Hausgruppen und Doppelhäuser in den Teilgebieten WR 4 bis WR 8 sollen jeweils einheitliche Materialien und Farben für Fassaden verwendet werden. Für Dachaufbauten und Solaranlagen gelten Höhenbegrenzungen und Mindestabstände zu den äußeren Dachabschlüssen. Mobilfunk-Sendeanlagen werden auf eine Höhe bis 5,0 m begrenzt. Unterhalb dieser Schwelle kann davon ausgegangen werden, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Ortsbildes vorliegen. Weiterhin werden Beschränkungen für Werbeanlagen getroffen (Größe, Ausführung).

Zur Einbindung der geplanten Bauung in den durch Baum- und Gehölzbestände geprägten Stadt- und Landschaftsraum sind in Ergänzung zu den Heckenpflanzungen, die an den Grenzen zu Grünflächen und öffentlichen Verkehrsflächen vorgeschrieben sind (s.u.), als Einfriedungen nur durchsehbare Draht- und Metallzäune mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Gleiches gilt auch für das Grundstück mit dem geplanten Regenklärbecken, wobei Zäune hier aufgrund höherer aus Sicherheitsanforderungen bis zu 1,5 m hoch sein dürfen.

5.3 Erschließung

5.3.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Anbindung an das vorhandene Straßennetz

Ziel der Erschließungsplanung für das neue Wohngebiet ist es, den Ziel- und Quellverkehr des neuen Wohngebietes über eine möglichst kurze Strecke an die Brandenbaumer Landstraße als Hauptverbindungsstraße und damit auch als Hauptzubringerstraße zum Wohngebiet anzubinden, sodass es für die umliegenden Wohnquartiere zu möglichst geringen Zusatzbelastungen durch den Mehrverkehr aus dem neuen Wohngebiet kommt.

Für eine möglichst störungsfreie Anbindung wurde eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet und mit den zuständigen Stellen der Hansestadt Lübeck abgestimmt. Kernfragen waren dabei, ob eine neue bzw. zusätzliche Anbindung an die Brandenbaumer Landstraße erforderlich ist oder ob die vorhandenen Erschließungsstraßen, insbesondere der Blütenweg, leistungsfähig genug sind, den Neuverkehr störungsfrei an die Brandenbaumer Landstraße anzubinden. Auf der Grundlage von aktuellen Verkehrszahlen und von Prognosewerten für die Verkehre, die infolge der geplanten Entwicklung des neuen Wohngebietes zu erwarten sind, wurden mehrere Varianten zur verkehrlichen Abwickelbarkeit über die vorhandenen Straßen Am Ährenfeld und Blütenweg mit und ohne einer neuen Straßenverbindung zur Brandenbaumer Landstraße zwischen Wendeplatz Am Ährenfeld und Bushaltestelle „Dreifelderweg“ geprüft. Neben verkehrstechnischen Kriterien wurden auch Aspekte wie Umsetzungsaufwand und Flächenverbrauch der Verkehrsanlagen in die Untersuchung eingestellt. Im Ergebnis der verkehrstechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass das planungsbedingt zu erwartenden zusätzliche Verkehrsaufkommen von über 700 Kfz/Tag über die vorhandene Anbindung an die Brandenbaumer Straße abgewickelt werden kann. Nach Einschätzung des Gutachters ist dabei auch die Errichtung einer Lichtsignalanlage an der Einmündung des Blütenweges in die Brandenbaumer Landstraße nicht erforderlich. Von den bisherigen Planungsüberlegungen zur Schaffung einer zusätzlichen Straßenanbindung am nordöstlichen Rand des Plangebietes (auf der Fläche des heutigen Fuß- und Radweges) konnte daher Abstand genommen werden.

Für den Blütenweg wird eine grundhafte Erneuerung von Fahrbahn und Gehwegen im vorhandenen Straßenquerschnitt erforderlich, wobei die Fahrbahn geringfügig auf durchgängig 5,0 m verbreitert werden soll. Eine unter Aspekten des Gehkomforts wünschenswerte Verbreiterung der Gehwege auf jeweils mindestens 2,0 m ist aufgrund der nicht gegebenen Grundstücksverfügbarkeit nicht umsetzbar. Da somit eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche des Blütenweges nicht geplant ist, sondern lediglich ein Umbau auf dem vorhandenen Straßenflurstück, wird die Straße auch nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Die Straße Am Ährenfeld ist zur Abwicklung der neuen Verkehre hingegen zu verbreitern. Die Straße ist heute in Teilen weniger als 6,0 m breit und weist auf der Südseite nur einen 1,0 m schmalen Gehweg auf. Der Bebauungsplan sieht daher im Abschnitt zwischen der neuen Planstraße B und dem Wendehammer eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche um 1,0 m auf der Südseite der Straße vor. Eine zusätzliche Verbreiterung auf der Nordseite, um die vom Gutachter vorgeschlagene Breite von durchgängig 8,0 m zu gewährleisten, wird unter Berücksichtigung geplanter verkehrsberuhigender Maßnahmen und der geplanten Umgestaltung (in großen Teilen als Mischverkehrsfläche) ist nicht zwingend erforderlich und wäre aufgrund der nicht gegebenen Grundstücksverfügbarkeit auch nicht umsetzbar.

Innere Erschließung des Wohngebietes

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei neue Straßen, die an die Straße Am Ährenfeld anschließen und als Sackgassen ausgebildet werden.

Die das südliche Quartier 1 erschließende Planstraße A soll durchgängig als Mischverkehrsfläche mit hoher Aufenthaltsfunktion (insbesondere auch für Kinderspiel) ausgebildet werden. Bei einer Gesamtbreite von 7,0 sind wechselseitig 2,5 m breite Parkstreifen, jeweils mit Baumscheiben an den Enden, vorgesehen.

Die das nördliche Quartier 2 erschließende Planstraße B kann zumindest im nördlichen Teil nur eine untergeordnete Aufenthaltsfunktion aufweisen, da in den betreffenden Straßenabschnitt mehrere Grundstückszufahrten mit größeren Tiefgaragen liegen. Dementsprechend ist hier bei einer Gesamtbreite des Verkehrsraumes von 8,5 m die getrennte Anlage von Fahrbahn (5,5 m + 0,2 m Randstreifen) und Gehweg (2,5 m + 0,3 m Randstreifen inkl. Beleuchtung) vorgesehen. Aufgrund der Erschließungsfunktion für die angrenzende Kita und den Spielplatz soll der Gehweg dabei auf der Westseite verlaufen. Abweichend hiervon wird für den südöstlichen Teil der Planstraße B bei einer Gesamtbreite von 8,0 m die Anlage als Mischverkehrsfläche angestrebt. Diese kann bei einem untergeordneten Kfz-Aufkommen gleichermaßen der überwiegenden Aufenthaltsfunktion wie auch der wichtigen Verbindungsfunktion für Fußgänger zwischen Parkanlage und Spielplatz bzw. Kita Rechnung tragen.

Verkehrsberuhigende Maßnahmen

Die Straße Am Ährenfeld sowie die beiden neu anzulegenden Erschließungsstraßen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Bereiche mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen“ festgesetzt. Die Festsetzung belässt der Straßenverkehrsbehörde damit einen Gestaltungsspielraum bei der späteren straßenverkehrsrechtlichen Anordnung von verkehrsberuhigten Bereichen nach VZ 325, einer Tempo-30-Zonen sowie von sonstigen Geschwindigkeitsbeschränkungen.

Die Straßen werden vom Entwicklungsträger KWL auf der Grundlage einer mit dem Bereich Stadtgrün und Verkehr abzustimmenden Entwurfsplanung hergestellt.

Fuß- und Radwege

Für Fußgänger und Radfahrer werden die Erschließungsstraßen durch eigenständig geführte Fuß- und Radwege im neuen Wohngebiet ergänzt, die meist durch öffentliche Grünflächen geführt werden und beide Quartiere miteinander verbinden. Diese Wegeführung durch Grünzüge mit vorhandenem Gehölzbestand stellt ein wesentliches Merkmal des städtebaulichen Konzeptes dar. Sie haben nicht nur innere Verbindungsfunktion, sondern binden das neue Wohngebiet und umliegende Wohnquartiere auch straßenunabhängig an die Wanderwege in der südwestlich gelegenen Wakenitzniederung an. Über den vorhandenen, baumüberstandenen Fuß- und Radweg zwischen Wendeplatz Am Ährenfeld und Brandenbaumer Landstraße und die dortige Fußgängerampel wird zudem eine straßenunabhängige Wegeverbindung zwischen dem Grünzug „Brandenbaumer Feld“ und der Wakenitz hergestellt.

Während der bestehende Rad- und Fußweg von der Brandenbaumer Landstraße zum Wendeplatz als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ festgesetzt wird, liegen alle anderen straßenunabhängigen Fuß- und Radwege in festgesetzten öffentlichen Grünflächen.

Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nordöstlich des Geltungsbereichs gelegene Haltestelle „Dreifelderweg“ an der Brandenbaumer Landstraße bindet das neue Wohngebiet an das Netz des Stadtverkehrs Lübeck an. Die weiteste Entfernung aus dem neuen Quartier wäre etwa 400 m.

Stellplätze, öffentliche Besucherparkplätze

Der Stellplatzbedarf im südlichen Quartier 1 wird i.d.R. durch oberirdische Stellplätze vor den Reihenhauszeilen auf dem eigenen Grundstück gedeckt. Im südlichen Bereich (WR 6) sind dagegen Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen, da die geplanten Grundstückstiefen hier einen Stellplatz vor dem Haus nicht zulassen. Dadurch kann ein hinreichender Stellplatznachweis erbracht werden.

Für die Wohnbebauung im nördlichen Quartier 2 sollen die erforderlichen Stellplätze zum größten Teil in Tiefgaragen untergebracht werden, um den ruhigen, grün geprägten Charakter des geplanten Wohngebiets zu wahren. Daher wird der Anteil oberirdischer Stellplätze auf höchstens 20% der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze begrenzt. Für die in den Wohngebieten zu erwartenden ca. 150 – 170 Wohneinheiten stehen auch unter Berücksichtigung des zu erhaltenden Baumbestandes ausreichend Flächen für die Anlage von Tiefgaragen zur Verfügung, sodass ein hinreichender Stellplatznachweis in allen Teilgebieten möglich ist. Für die zu einem Grundstück gehörenden Teilgebiete WR 2 und WR 3 soll ein gemeinsamer Stellplatznachweis in einer unter der straßenseitigen Bebauung herzustellenden Tiefgarage erfolgen.

Für die geplante Kindertagesstätte sollen ausschließlich Stellplätze für Mitarbeiter nachgewiesen werden. Nach bisherigen Planungen sind hierfür 3 Stellplätze auf dem Kita-Grundstück mit Zufahrt von der Planstraße B vorgesehen.

Öffentliche Besucherparkplätze sind in den Straßenverkehrsflächen der beiden Planstraßen und auch in der Straße Am Ährenfeld vorgesehen. Zudem befindet sich direkt nordwestlich des künftigen Kita-Grundstücks ein öffentlicher Parkplatz mit ca. 10 Parkplätzen, der insbesondere von Eltern zum Bringen und Abholen der Kinder genutzt werden kann.

5.3.2 Fahrrechte zugunsten Dritter

Da der vorgesehene Wendehammer der Planstraße B für große Müllfahrzeuge nicht ausreicht, ist am Rand des Teilgebietes WA 1 eine Überfahrt vom Wendehammer zur Straße Am Ährenfeld vorgesehen. Dieser Fahrweg soll ebenfalls von den Stadtwerken genutzt werden können, um den Notwasserbrunnen zu erreichen, der sich hier leicht abgesetzt von der Straße Am Ährenfeld befindet. Hierfür sind am östlichen Rand des Teilgebietes WA 1 Fahrrechte zugunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck und der Stadtwerke zu sichern, deren Umgrenzung entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt werden.

5.4 Ver- und Entsorgungsanlagen

5.4.1 Versorgungsleitungen und -anlagen

Der Standort des o.g. Notwasserbrunnens im Teilgebiet WA 1 wird ohne Flächenumgriff als Versorgungsanlage festgesetzt. Die Erreichbarkeit wird durch die o.g. Fahrrechte für die Stadtwerke geregelt.

Die Trinkwasser-, Gas- und Stromversorgung für das neue Wohngebiet sowie der Anschluss an die Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die örtlichen Versorger (Stadtwerke Lübeck, Telekom AG u.a.). Anschlussleitungen für die Versorgung mit Trinkwasser, Energie und Telekommunikation des geplanten Wohngebietes sind in den angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Straße Am Ährenfeld bzw. der Brandenbaumer Landstraße vorhanden. Im Rahmen der inneren Erschließungsplanung werden die Haupttrassen für die notwendigen Versorgungsleitungen festgelegt.

Die Wärme- und Stromversorgung kann ggf. ganz oder teilweise durch Blockheizkraftwerke und Solarenergie erfolgen. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich keine Vorgaben.

Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 besteht für die im B-Plan festgesetzte Wohnbebauung (bis zu viergeschossige Bebauung inkl. Staffelgeschosse) ein Löschwasserbedarf von mind. 96 m³/h für zwei Stunden als Grundschutz.

5.4.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Regenwasserklärbecken zur Entsorgung umliegender Bereiche

Am Ostrand des Geltungsbereichs planen die Entsorgungsbetriebe Lübeck (EBL) ein Regenwasserklärbecken (RKB) als Ersatz für ein älteres Becken, das in der südwestlich gelegenen Niederung des Krögerlandgrabens im Naturschutzgebiet „Wakenitz“ liegt und aufgegeben werden muss. Das neue Becken dient vor allem der Entsorgung von Niederschlagswasser aus anderen vorhandenen Wohngebieten und nimmt auch das Niederschlagswasser von der Straße Am Ährenfeld auf. Erforderliche neue Leitungen für den Zu- und Abfluss sind teilweise außerhalb des Geltungsbereichs, teilweise unter der vorhandenen Fuß- und Radwegverbindung und dem Wendeplatz der Straße Am Ährenfeld zum RKB vorgesehen. Als Vorflut soll weiterhin der östlich gelegene Krögerlandgraben dienen. Der Ablauf des RKB ist nach bisherigem Planungsstand zunächst als geschlossene Rohrleitung vorgesehen, kann aber ggf. auch als offener Graben angelegt werden. Die Einleitung in den Krögerlandgraben soll im Anschluss daran (außerhalb des Plangebietes) über einen offenen Graben erfolgen. Für das Gesamtvorhaben (RKB einschließlich Zu- und Ableitungen) wird ein eigenständiger landschaftspflegerischer Begleitplan mit zugehöriger Eingriffs-/Ausgleichsermittlung erstellt

Das Becken wird auch das auf der Planstraße B anfallende Niederschlagswasser und in eingeschränktem Umfang auch der daran angrenzenden Grundstücke aufnehmen (s.u.). Ein Anschluss der Planstraße A und angrenzender Grundstücke kommt schon aufgrund der Höhenverhältnisse nicht in Betracht, da Straße und Baugrundstücke hier tiefer liegen als das Regenwasserklärbecken.

Regenwasserentsorgung für das Plangebiet

Die auf den Baugrundstücken anfallenden Mengen sollen zunächst so weit wie möglich dezentral vor Ort zurückgehalten und verdunstet bzw. versickert werden. Zur Reduktion des abzuleitenden Niederschlagswassers tragen Maßnahmen wie Dachbegrünungen und Begrünung der Tiefgaragenflächen, Versickerung des Niederschlagswassers von Terrassen und Wegen vor Ort sowie Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für oberirdische Stellplätze bei.

Da die Bodenverhältnisse eine Versickerung nur eingeschränkt zulassen, wird das überschüssige Niederschlagswasser gesammelt und nach Vorreinigung dem Krögerlandgraben zugeleitet. Gemäß Abstimmung mit den Entsorgungsbetrieben Lübeck soll das im höher gelegenen Teil des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser von der Planstraße B, dem

Kitagrundstück und den Teilgebieten WA 1, WA 2, WR 1 und WR 2 über den Regenwasserkanal in der Straße Am Ährenfeld dem neuen Regenwasserklärbecken zugeleitet und von dort durch die private Grünfläche zum Krögerlandgraben abgeleitet werden. Sollte der Abfluss in den Regenwasserkanal der Straße Am Ährenfeld eine Menge von 46 l/s*ha überschreiten, sind auf den Grundstücken Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung vorzusehen.

Das Niederschlagswasser des tieferliegenden Teilgebietes WR 3 sowie des gesamten südlichen Quartiers 1 einschließlich Planstraße A soll in Richtung Wendeplatz abfließen, dort in einer unterirdischen Anlage vorgereinigt und anschließend verrohrt (unter der Gemeinschaftsstellplatzanlage des WR6 und durch die private Grünfläche) ungedrosselt dem Krögerlandgraben zugeleitet werden. Eine ungedrosselte Einleitung ist möglich, da die prognostizierte Spitzenabflussmenge gegenüber dem bisherigen Volumen nur gering erhöht wird und daher keine relevanten negativen Auswirkungen auf das Gewässer zu erwarten sind. Für die Durchleitung im Bereich des WR3 und der privaten Grünfläche sind entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck zu sichern.

Für Starkregenereignisse ist im Quartier 1 ein Notwasserweg vorgesehen, der vom Wendehammer der Planstraße A in die außen liegende Grünfläche führt. Ob im Quartier 2 am Fuß der Böschung im Bereich der öffentlichen Grünflächen „Spielplatz“ Vorrichtungen zum Auffangen von Niederschlagswasser des höher gelegenen Teilgebietes WR 1 erforderlich werden, wird auf der Ebene der Baugenehmigungsplanung geprüft.

Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser des gesamten Erschließungsgebietes wird in den Schmutzwasserkanal der Straße Am Ährenfeld abgeleitet werden. Aufgrund der bestehenden Geländeverhältnisse kann das Schmutzwasser nicht vollständig im Freigefälle abgeleitet werden. Zur Entsorgung des unterhalb der Rückstauenebene liegenden Teils des Plangebietes ist eine Hebe-/Pumpanlage im Dauerbetrieb erforderlich, die als Abwasserpumpwerk am Rand der Wendestelle der Planstraße A vorgesehen ist. Eine gesonderte Flächenausweisung für das Pumpwerk ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche nicht erforderlich.

5.5 Grün, Natur und Landschaft

5.5.1 Öffentliche Grünflächen

Das städtebauliche Konzept sieht für das neue Wohngebiet eine Gliederung durch miteinander verbundene öffentliche Grünflächen/Grünzüge vor, die die Topographie des Geländes und den vorhandenen Baumbestand aufgreifen, aber unterschiedliche Strukturen und Nutzungsfunktionen haben sollen.

Spielplatz

Im westlichen Bereich zwischen den Teilgebieten WR 1 und WR 3 ist eine parkartig gestaltete öffentliche Grünanlage vorgesehen, die insbesondere den dortigen Geländeversprung mit markanter Böschung als Standort für einen Kinderspielplatz aufgreift sowie eine Wegeverbindung von der Planstraße B zum Wakenitzwanderweg vorsieht. Dementsprechend wird die Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

Grün- und Wegeverbindung mit Spielangeboten

Hauptfunktionen der Grünfläche im Verlauf des Gehölzriegels zwischen Quartier 1 und 2 sind die städtebauliche Gliederung im Gebiet und die oben bereits aufgeführte wohngebietsübergreifende Wegeverbindung. Zur Anlage des Fuß- und Radweges ist der vorhandene Baum- und Strauchbewuchs in der erforderlichen Breite für den Weg einschließlich Randstreifen zu entfernen. Soweit im gehölzfreien Bereich ausreichend Platz zur Verfügung steht, können hier auch Spielgeräte eingebaut werden. Im Bereich der Erhaltungsbindung für den Gehölzbestand ist dies jedoch aus Gründen des Artenschutzes nicht möglich (vgl. 6.3.4). Aufgrund der Nähe zum Landschafts- und Naturschutzgebiet soll die Grünfläche ansonsten einen eher naturnahen Charakter haben und extensiv gepflegt werden.

5.5.2 Private Grünflächen

Naturnahe Wiese

Der 20 m breite südöstliche und -westliche Randstreifen um das südliche Quartier 1, der im Landschaftsschutzgebiet verbleibt, dient hauptsächlich als Pufferzone zwischen intensiver baulicher Nutzung im neuen Wohngebiet und dem südöstlich und südwestlich gelegenen Naturschutzgebiet „Wakenitz“. Da die Fläche vorrangig als Ausgleichsfläche dient, soll sie für die Öffentlichkeit nicht zugänglich sein. Insofern erfolgt eine Festsetzung als private Grünfläche, auch wenn die Fläche nachher in städtischem Eigentum verbleibt. Vorgesehen ist die Anlage einer extensiv gepflegten naturnahen Wiese mit Baumanpflanzungen an den Rändern (Details siehe 5.5.3). Zur Ableitung des Niederschlagswassers von den Regenwasserklärbecken zum Krögerlandgraben verlaufen Leitungstrassen über die private Grünfläche zur südöstlichen Grenze des Plangebietes (siehe 5.4.2).

Notwasserweg

Der schmale Grünflächenstreifen am südwestlichen Rand des Quartier 1 dient als Notwasserweg für die Straßenverkehrsfläche bei Starkregenereignissen sowie als Zugangsweg zur o.g. naturnahen Wiese. Der Weg sichert zugleich den Zugang für Mitarbeiter des Bereichs Stadtgrün und Verkehr zur angrenzenden naturnahen Wiese, um hier Pflegemaßnahmen durchführen zu können.

5.5.3 Pflanz- und Erhaltungsbindungen

Erhaltungsgebote

Grundsätzliches Ziel des städtebaulichen Konzepts ist es, markante Bäume und Gehölzbestände als charaktergebende Elemente des Geländes zu erhalten und in das neue Wohngebiet einzubinden. Daher werden Erhaltungsbindungen für diverse Einzelbäume auf den Baugrundstücken im Quartier 2 sowie für den flächigen Gehölzbestand im westlichen Teilgebiet WR 1 und für größere Teilflächen des Gehölzbestands in der Grünfläche „Grün- und Wegeverbindung“ zwischen Quartier 1 und 2 festgesetzt.

Da die o.g. Gehölzfläche im Teilgebiet WR 1 einen sehr dichten Baumbestand aufweist, der am Rand zur geplanten Bebauung hin einen starken Kronenüberhang (tlw. mit schrägen Stämmen und einseitigem, statisch ungünstigem Kronenaufbau) aufweist, können insbesondere zur Vermeidung von späteren Gebäudeschäden, aber auch zur Verbesserung der Besonnung und Belichtung der künftigen Wohnbebauung bis zu 7 Bäume aus dem westlichen Randbereich gefällt; die entstehenden Lücken sollen mit Sträuchern unterpflanzt werden. Bei

dieser Anzahl kann der Charakter als zusammenhängende, baumgeprägte Gehölzfläche noch erhalten bleiben. Der verbleibende Bestand ist in diesem Sinne dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Der breite Gehölzstreifen zwischen ehemaligem Schulgelände und Sportplatz (zukünftig Quartier 1 und 2) wird so weit wie möglich erhalten. Für die Anlage der geplanten Wegetrasse (ca. 3,0 m Wegbreite zzgl. je 2,0 m Randstreifen) muss jedoch der nordöstliche und -westliche Teilbereich entfernt werden. Dabei können ausgewählte markante Bäume am Nordwestrand erhalten bleiben und in die öffentliche Grünfläche bzw. die angrenzenden Teilgebiete WR 2 und 3 integriert werden. Da der verbleibende Gehölzstreifen auch Bedeutung als Lebensraum für die Haselmaus hat (s. 6.3.4), ist er in seiner derzeitigen Struktur mit dichtem Strauchunterwuchs zu erhalten. Die Pflege ist darauf abzustimmen.

Nicht erhalten werden kann die Baumreihe östlich der ehemaligen Sporthalle zum Sportplatz hin, da hier die Anbindung der Planstraße A an die Straße Am Ährenfeld erfolgt.

Die Feld- bzw. Baumhecke am südöstlichen und südwestlichen Rand des Sportplatzes bleibt ebenfalls erhalten und dient als landschaftliche Einbindung des Quartiers 1 zur angrenzenden Wakenitzniederung. Sie fällt unter den Knickschutz nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG, die Festsetzung einer Erhaltungsbindung ist hier nicht erforderlich. Auch die beiden Baumreihen entlang der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Brandenbaumer Landstraße und Wendepplatz sollen erhalten bleiben. Da die Bäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche stehen, kann hier auf die Festsetzung von Erhaltungsbindungen verzichtet werden.

Pflanzgebote

Zur Durchgrünung des Gebietes und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich sind insgesamt 38 Bäume im Plangebiet zu pflanzen. Die Pflanzgebote werden entweder zeichnerisch oder textlich festgesetzt. Die zeichnerisch v.a. am Rand zu Verkehrs- und Grünflächen getroffenen Pflanzgebote für insgesamt 16 Bäume dienen der vorrangig der Rahmung des Straßenraums und der Gestaltung der öffentlichen Grünanlagen. Die weiteren Baumanpflanzungen sind in den Verkehrsflächen und der privaten Grünfläche „Naturnahe Wiese“ vorgesehen. Hier erfolgt eine textliche Festsetzung, um dem Straßenentwurf und der Grünflächengestaltung hinsichtlich der Standorte nicht zu weit vorzugreifen.

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

Zu Minderung der Auswirkungen der Neubebauung auf Natur und Landschaft werden Dachbegrünungen auf den Hauptgebäuden und Tiefgaragen, die Verwendung versickerungsfähiger Flächenbefestigungen für private Stellplätze und Zufahrten sowie die Versickerung des Niederschlagswassers von Terrassen und Wegen auf den Baugrundstücken festgesetzt.

Die im Plangebiet anzupflanzenden 38 Bäume dienen dem Teilausgleich für den Baumverlust. Bei insgesamt 103 erforderlichen Ersatzbäumen wird der verbleibende Ausgleichsbedarf in Höhe von 65 Bäumen durch Baumanpflanzungen des Bereichs Stadtgrün und Verkehr im Stadtgebiet Lübeck erbracht.

Die geplante private Grünfläche „Naturnahe Wiese“ dient als Ausgleichsfläche für die Neuversiegelung im Gebiet. Die hier vorhandenen Grandbefestigungen des ehemaligen Sportplatzes werden inklusive Unterbau entfernt. Die gesamte Grünfläche wird durch Neuansaat mit Regio-Saatgut zur artenreichen, extensiv gepflegten Wiese entwickelt. Der für die Neu-

versiegelung benötigte Ausgleich für Boden, Wasser und gehölzfreie Biotopflächen im Umfang von 4.946 m² kann hier vollständig geleistet werden.

Darüber hinaus wird ein Teil der erforderlichen Ersatzquartiere für geschützte Vogel- und Fledermausarten innerhalb des Plangebietes vorgesehen, entweder durch das Aufhängen von Kästen an Gebäuden oder Bäumen und/oder durch den Einbau von Niststeinen in den Fassaden der geplanten größeren Mehrfamilienhäuser. Sofern die Möglichkeiten im Geltungsbereich dafür nicht ausreichen, soll in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auch eine Anbringung im Umfeld des Plangebietes möglich sein. Die Durchführung erfolgt über die KWL als Entwicklungsträger im Zuge der Erschließungsmaßnahmen oder im Rahmen der Baudurchführung durch die Bauträger.

5.6 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise im Bebauungsplan

Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“

Der in der Planzeichnung dargestellte Grenzverlauf des Landschaftsschutzgebietes gibt den derzeitigen Abstimmungsstand mit der unteren Naturschutzbehörde zur Entlassung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen aus dem Schutzgebiet und die zukünftige Abgrenzung des LSG wieder. Der endgültige Grenzverlauf wird nach Abschluss des erforderlichen naturschutzrechtlichen Verfahrens für die Änderung der Schutzgebietsverordnung festgelegt und in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Innerhalb der im Geltungsbereich verbleibenden Flächen des LSG gelten die Vorgaben, die sich aus der geltenden „Stadtverordnung zur Änderung der Stadtverordnung zum Schutz von Landschaftsbestandteilen in den Gemarkungen St. Gertrud, St. Jürgen, Schlutup und Strecknitz im Bereich der Hansestadt Lübeck (Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“) vom 13. Juli 1970, zuletzt geändert durch Stadtverordnung vom 14. März 2016“ ergeben, und die Verbote des § 61 LNatSchG, die für Landschaftsschutzgebiete gelten, die vor dem Inkrafttreten des Landesnaturschutzgesetzes vom 16. Juni 1993 unter Schutz gestellt worden sind.

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG

Die Feld- bzw. Baumhecke am südöstlichen und südwestlichen Rand des Sportplatzes fällt unter den Knickschutz nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG und wird daher als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen.

Bau(höhen)beschränkungen nach Luftverkehrsgesetz

Ein Teil des Geltungsbereichs unterliegt einer Baubeschränkung gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 1 b) Luftverkehrsgesetz, da er in einem Umkreis (Radius) von 4 bis 6 km um den Flughafenbezugspunkt (Mitte des Systems der Start- und Landeflächen) des Flughafens Lübeck-Blankensee liegt. Innerhalb dieses Bereichs bedürfen Bauwerke der Zustimmung der Luftfahrtbehörde, wenn ihre Höhenentwicklung eine Höhe überschreiten soll, die sich aus der Verbindungslinie ergibt, die von der 45m-Höhenbeschränkung am 4 km Umkreis auf 100 m Höhe am 6 km Umkreis ansteigt. Bei den gemäß Bebauungsplan zulässigen Bauhöhen ist eine Zustimmung der Luftverkehrsbehörde nicht erforderlich.

Bauhöhenbeschränkung im Bereich einer Richtfunktrasse

Durch das Plangebiet führt eine Richtfunkverbindung für den Mobilfunk. Im Verlauf der Richtfunkstrecke mit beidseitigen 4 m breiten Randbereichen dürfen geplante Gebäude und Bau-

konstruktionen eine Bauhöhe von 21 m über Gelände nicht überschreiten. Der Verlauf der Richtfunkverbindung ist nachrichtlich in der Plandarstellung dargestellt. Die gemäß Bebauungsplan zulässigen Bauhöhen liegen auch unter Berücksichtigung zulässiger Aufbauten sämtlich unter 21 m, jedoch kann die Höhenbeschränkung für Baukräne von Bedeutung sein.

Hinweise

Soweit sich aus anderen Fachgesetzen Untersuchungs-, Genehmigungs- oder Abstimmungspflichten oder sonstige für die Umsetzung des Bebauungsplans relevanten Sachverhalte ergeben, wird hierauf in Teil B des Bebauungsplanes im Anschluss an die textlichen Festsetzungen hingewiesen.

6. Umweltbericht

Die folgenden Darlegungen basieren im Wesentlichen auf den unter 9.3 aufgeführten Fachgutachten und Unterlagen.

6.1 Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Bebauungsplaninhalte

Auf dem teilweise versiegelten, teilweise naturnah ausgeprägten Gelände der Johannes-Kepler-Schule, die im Jahr 2016 aufgegeben wurde, und dem benachbarten Sportplatz sind auf insgesamt ca. 30.000 m² eine Wohnbebauung mit Erschließungsflächen für bis zu 220 Wohneinheiten in unterschiedlicher Dichte und Höhe sowie eine Kindertagesstätte geplant. Die geplante Bebauung gliedert sich in zwei Quartiere mit verdichteter Einfamilien(reihen)hausbebauung im südöstlichen Bereich (Quartier 1) sowie Mehrfamilienhäusern, Geschosswohnungsbauten und Kita im nordwestlichen Bereich (Quartier 2). Die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung wird im Quartier 1 auf maximal 10,5 m, im Quartier 2 auf maximal 13,5 m Gebäudeoberkante begrenzt. Die insgesamt zulässige Grundfläche bemisst sich auf ca. 7.800 m². Durch die Anlage von Tiefgaragen im Quartier 2 außerhalb der geplanten Gebäude (WA1, WA2 sowie WR1 und WR2) sowie durch oberirdische Stellplätze, Terrassen und Nebenanlagen werden zudem ca. 6.500 m² unter- bzw. überbaut. Unter Berücksichtigung der bisherigen Versiegelung ermöglicht der Bebauungsplan auf ca. 6.622 m² bisher unversiegelter Flächen eine Neuversiegelung (davon 3.157 m² als Vollversiegelung durch Überbauung und 3.465 m² als Teilversiegelung) sowie auf 4.140 m² eine Erhöhung des Versiegelungsgrades (Vollversiegelung auf bisher teilversiegelten Flächen).

Das neue Wohngebiet wird durch die (Teil)Erhaltung des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes und Anlage einer öffentlichen Grün- und Wegeverbindung gegliedert und landschaftlich eingebunden. In der Grün- und Wegeverbindung wird ein Fuß- und Radweg angelegt, der an bestehende Hauptwanderwege an der südlich gelegenen Wakenitz und im nordöstlich gelegenen Grünzug „Brandenbaumer Feld“ anschließt. Trotz größtmöglicher Berücksichtigung vorhandener Gehölzstrukturen im Rahmen des städtebaulichen Konzepts geht ein Teil des Baumbestandes zugunsten der Wohnbebauung verloren.

Die verkehrliche Anbindung des neuen Wohngebietes erfolgt über vorhandene Erschließungsstraßen mit Anbindung an die Brandenbaumer Landstraße.

6.2 Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen

a) Fachgesetzliche Grundlagen

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

§ 14 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 8 LNatSchG: Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

§ 15 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 9 LNatSchG: Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

§ 18 Abs. 1 BNatSchG: Wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG: Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf besonders geschützte Arten sind im Hinblick auf die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 4 zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen vorzusehen.

§ 1a Abs. 3 BauGB: Art und Umfang von Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Grundlage des § 9 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

§ 135a BauGB: Im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan zu erwarten sind, sind vom Vorhabenträger durchzuführen. Soweit Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle durchgeführt werden sollen, soll die Gemeinde die Maßnahmen an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger durchführen. Voraussetzung für die Rückerstattung der Kosten ist, dass im Bebauungsplan die Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffsgrundstücken nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet sind oder ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird.

Baumschutzsatzung: Gemäß der seit dem 18.12.2006 geltenden Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm (gemessen auf einer Höhe von 1,30 m) geschützt. Bei Bäumen in Reihen (mindestens 3 Bäume) oder in Gruppen (mindestens 5 Bäume) sowie bei mehrstämmig ausgebildeten Bäumen gilt der Schutz bei einem Stammumfang von jeweils mindestens 50 cm. Ausgenommen von dem Schutz sind u.a. Bäume in Gärten mit Ausnahme von Bäumen in Vorgärten, Bäume, deren Stamm in 1,30 m Höhe maximal 6 m von einem zulässigerweise errichteten Gebäude entfernt ist, sowie Obstbäume, die dem Ernteertrag dienen.

b) Fachplanerische Grundlagen

Aktionsplan der Hansestadt Lübeck gemäß § 47d Abs. 7 BImSchG vom 17.07.2008: Die Wakenitz zählt ab der Uferkante zu den "Erholungsgebieten" und ist gemäß Lärmaktionsplan "gegen eine Zunahme des Lärms zu schützen".

Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein von 1998: Gemäß den Darstellungen im Landschaftsprogramm liegt das Plangebiet innerhalb eines großflächigen Wasserschongebietes, das von Scharbeutz bis Krummesse und von Stockelsdorf bis Travemünde reicht. Weiterhin liegt der Geltungsbereich am Rand eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum und eines Gebietes, das die Voraussetzungen einer Unterschutzstellung als Naturschutzgebiet erfüllt. Diese beiden Gebiete erstrecken sich mehr oder weniger flächengleich im Verlauf der Wakenitz mit Randbereichen von der Wallbrechtstraße bis nach Groß Grönau. Die Unterschutzstellung als NSG ist zwischenzeitlich erfolgt.

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II von 2003: Im Landschaftsrahmenplan sind das Landschaftsschutzgebiet "Wakenitz und Falkenhusen" und das Naturschutzgebiet „Wakenitz“ dargestellt. Das NSG stellt flächengleich auch einen Schwerpunktbereich für Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dar.

Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck vom 04.03.2008: Im Plan „Entwicklungskonzept“ ist der Gehölzstreifen am Südost- und Südwestrand des Sportplatzes als gesetzlich geschützter Knick dargestellt, an den sich außerhalb des Plangebietes weitere gesetzlich geschützte Biotope anschließen. Einzelmaßnahmen sind für das Plangebiet und sein Umfeld nicht vorgesehen. Im Plan „Schutzgebietskonzept“ werden das Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ in seiner bisherigen Abgrenzung und das Naturschutzgebiet „Wakenitz“ (außerhalb des Plangebietes) dargestellt.

Das vertiefende Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck“ (2010) stellt den Sportplatz und die südöstlich und südwestlich vom Geltungsbereich gelegenen Wiesen, den Spielplatz, die Kleingartenanlagen und die dortigen Wegeverbindungen als Bestandteil des Erholungsgebietes Wakenitz dar. Das Gebiet erstreckt sich über den gesamten Verlauf der Wakenitz im Stadtgebiet und ist bedeutsam für die inner- und überörtliche Naherholung ist. Nordöstlich des Geltungsbereichs und der Brandenbaumer Landstraße reicht ein Ausläufer des Grünzuges „Brandenbaumer Feld“ mit einer Wegeverbindung an die Brandenbaumer Landstraße und die dortige Fußgängerampel heran.

6.3 Voraussichtliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung

Vorbemerkung: Bei der Beschreibung der Ausgangssituation wird auf den Zustand des Plangebietes zu Beginn des Planungsverfahrens Bezug genommen. Der Anfang 2017 durchgeführte Abriss des Schulgebäudes und der Sporthalle einschließlich der Entsiegelung von Schulhofflächen und Wegen bleibt dabei ebenso unberücksichtigt wie die in diesem Zusammenhang erfolgte Fällung einiger Bäume.

Wie bereits unter 5.4.2 dargelegt, kann der konkrete Eingriffsumfang durch das geplante Regenrückhalte- bzw. Regenklärbecken der Entsorgungsbetriebe derzeit noch nicht benannt werden, sodass die unten aufgeführte Eingriffs-/Ausgleichsermittlung diese Planung ausklammert. Für das Becken wird ein eigenständiger Landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet.

6.3.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser

Ausgangssituation

Boden

Auf dem Schulhofgelände und dem Sportplatz ist der Boden durch Gebäude, Schulhof- und Wegeflächen auf insgesamt ca. 0,86 ha vollständig versiegelt, weitere ca. 0,86 ha im sind teilversiegelt. Insgesamt beträgt die voll- und teilversiegelte Fläche ca. 1,72 ha. Die Straßenverkehrsfläche Am Ährenfeld ist vollständig versiegelt.

Gemäß einer historischen Erkundung und einer anschließenden „Orientierenden Untersuchung Altlasten mit Baugrundvoruntersuchung“, Stand 02.05.2016, für das Schulhofgelände und den Sportplatz kann davon ausgegangen werden, dass hier keine relevanten Altlasten vorhanden sind.

Oberflächennah wurden fast überall im Plangebiet Auffüllungen zwischen 0,1 m bis zu 1,1 m Mächtigkeit vorgefunden, überwiegend aus Feinsanden, in einzelnen Bereichen auch aus Ziegelresten oder Betonbruch festgestellt. Unterhalb der Auffüllungen stehen überwiegend Feinsande, Schluffe und Geschiebemergel an. Im nördlichen und westlichen Teil des B-Plan-Gebietes überwiegen dabei Schluffe und Geschiebemergel, im mittleren Teil des Plangebietes überwiegen Feinsande. Im südöstlichen Teil des Plangebietes wurden nur Feinsande erbohrt, unterbrochen von einer ca. 0,5 – 0,7 m mächtigen Schicht aus Torf / Torfmudde, die am Ostrand des Sportplatzes ca. 1,0 – 1,5 m unter GOK, und am Südrand des Sportplatzes - zur Wakenitz hin- ca. 4,0 m unter GOK anstand.

Der Hinweis des Umweltamtes auf eine Altablagerung mit Müllablagerungen im Bebauungsplangebiet konnte im Rahmen der historischen Erkundung nicht bestätigt werden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Bodenauffüllungen zur Profilierung des Geländes in Zusammenhang mit dem Bau der Schule und des Sportplatzes aufgebracht wurden.

Bei einer bis durchschnittlich 0,4 m tief reichenden Auffüllung im Bereich südöstlich des Schulgebäudes (Sportplatz, Umfeld Turnhalle, Zufahrt) und am Standortbereich von zwei früheren Heizöltanks auf dem Schulgelände ist mit leicht erhöhten Schadstoffgehalten im Boden zu rechnen, die jedoch ausschließlich abfallrechtlich relevant sind, sodass Bodenaushub in diesen Bereichen ggf. nicht wieder eingebaut werden darf, sondern sachgerecht entsorgt werden muss. Für zukünftige Erdbaumaßnahmen sind zur Erhöhung der Planungssicherheit weitere eingrenzende Deklarationsanalysen nach LAGA M20 empfehlenswert, um die Möglichkeit der Wiederverwendung des Bodenmaterials bzw. die Minimierung etwaiger Entsorgungskosten im Rahmen eines Bodenmanagementplans zu prüfen.

Auch wenn mit leicht erhöhten Schadstoffgehalten im Boden zu rechnen ist, sind sie jedoch ausschließlich abfallrechtlich relevant. Bodenaushub in diesen Bereichen darf ggf. nicht wieder eingebaut, sondern muss sachgerecht entsorgt werden. Für künftige Erdbaumaßnahmen sind zur Erhöhung der Planungssicherheit weitere eingrenzende Deklarationsanalysen nach LAGA M20 empfehlenswert, um die Möglichkeit der Wiederverwendung des Bodenmaterials bzw. die Minimierung etwaiger Entsorgungskosten im Rahmen eines Bodenmanagementplans zu prüfen.

Insgesamt konnten die Gutachter aber aufzeigen, dass für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser bei gleichbleibender Nutzung kein Gefährdungspotential abzuleiten ist. Auch bei einer Umnutzung in ein Wohngebiet ist kein Gefährdungspotential ersichtlich. Damit liegen keine Altlasten nach Bodenschutz- und Baurecht vor. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

Wasser

Oberflächennahes Grundwasser steht nur im östlichen, tiefer gelegenen und sandigerem Grundstücksteil an mit Grundwasserständen um 0,7 m u. GOK. Im höheren westlichen Bereich wurde ein Grundwasserstand bis 5 m tief unter Gelände ermittelt. Der Spiegel des oberen Grundwasserleiters liegt im Mittel auf NN +5 m. Es ist davon auszugehen, dass die Grundwasserfließrichtung in Richtung Südwesten bzw. Süden zum Vorfluter Wakenitz gerichtet ist, in den auch Entwässerungsgräben münden.

Im Rahmen der Errichtung eines Notbrunnens nördlich des Schulgebäudes 1969 wurde ein zweiter Grundwasserspiegel in ca. 50 bis 54 m unter GOK erbohrt, der überwiegend von Ton und Geschiebemergelschichten mit zwischengelagerten Sand- und Kiesschichten in ca. 36 m Mächtigkeit überdeckt ist. Dieser tieferliegende Grundwasserspiegel wies 1969 einen Druckwasserspiegel von ca. 7 m unter GOK auf.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Boden

Durch die Festsetzungen des B-Plans für Bebauung und Straßen- und Wegeflächen wird eine zulässige Überbauung auf insgesamt ca. 1,94 ha vorbereitet. Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Versiegelung im Geltungsbereich ist der Zuwachs an versiegelter oder befestigter Fläche zwar verhältnismäßig gering, der Anteil an vollversiegelter Flächen im Gebiet nimmt jedoch deutlich zu.

Art der Neuversiegelung	Quartier 1 einschl. Planstraße A	Quartier 2 einschl. Planstraße B und Wege im Park	Neuver- siegelung insgesamt
Vollversiegelung neu	2.175 m ²	982 m ²	3.157 m²
Teilversiegelung neu	2.380 m ²	1.200 m ²	3.465 m²
Vollversiegelung neu auf bisher teilversiegelten Flächen	4.140 m ²	0 m ²	4.140 m²

Im südöstlichen Quartier 1 (ehemaliger Sportplatz) sind Flächen mit relativ oberflächennahem Grundwasser betroffen.

Im Bereich des geplanten Regenklärbeckens ist der Boden bis auf den nördlichen Gehölzstreifen ausschließlich mit Grand befestigt. Das Becken wird voraussichtlich gedichtet hergestellt, weiterhin ist eine Umfahrung mit wassergebundener Decke vorgesehen. Als Zufahrt soll weiterhin die bereits vorhandene befestigte Zufahrt vom Wendepunkt dienen. Insofern sind hier keine negativen Veränderungen für den Boden zu erwarten.

Wasser

Sofern Unterkellerungen im Quartier 1 (Teilgebiete WR 4 bis WR 8; Flächen mit relativ oberflächennahem Grundwasser) gebaut werden, kann es während der Bauphase zu zeitlich begrenzten Grundwasserabsenkungen kommen. Dauerhafte Wasserhaltungen sind dagegen

nicht zu erwarten, da die Ausführung in einer wasserdruckhaltenden Wanne (weiße Wanne) vorgesehen werden müsste.

Das auf den Bauflächen anfallende Niederschlagswasser soll nach Vorreinigung im Regenklärbecken bzw. einer unterirdischen Vorreinigungsanlage an zwei Stellen in den östlich (außerhalb des Plangebiets) gelegenen Krögerlandgraben eingeleitet werden, der in die nahegelegene Wakenitz mündet. Nach Angaben der unteren Wasserbehörde kann eine ungedrosselte Einleitung erfolgen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Durch die Bebauung eines Geländes mit bereits vorhandenen überbauten oder befestigten Flächen wird der Verlust von natürlich gewachsenem Boden von vornherein gemindert.

Darüber hinaus sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen geplant:

➤ Schutz des Bodens vor vermeidbaren temporären Beeinträchtigungen

Die stellenweise ggf. auszubauenden mäßig belasteten Böden in den o.g. Bereichen werden bei den Bautätigkeiten separat beurteilt und fachgerecht entsorgt. Die bei Überbauung zu beachtenden Vorgaben hinsichtlich Entsorgung oder Sicherung werden berücksichtigt.

Während der Bauphase erfolgt eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV). Die DIN 19731 und 18915 sind zu berücksichtigen.

Für den Bau erforderliche Stell- und Bodenlagerflächen, die nicht für Versiegelungsflächen vorgesehen sind, sind nach Abschluss der Bauphase wieder zu lockern.

Die baubedingte Inanspruchnahme von Seitenflächen, die nicht dauerhaft für die geplanten Anlagen benötigt werden (z.B. durch Befahren mit Baufahrzeugen oder Einrichtung von Materialplätzen), wird auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Die Flächen sind nach Abschluss der Baumaßnahme wieder zu lockern und zu rekultivieren.

➤ Vermeidung von Schadstoffemissionen und Eintrag in das Grundwasser während der Bauphase

Durch sachgerechten Umgang mit Öl, Schmierstoffen und Treibstoffen ist eine Gefährdung des Grundwassers und des natürlichen Bodens in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase durch diese Stoffe zu vermeiden. Dies gilt insbesondere für den Bereich der Teilgebiete WR 4 bis WR 8 und der Planstraße A, in dem das Grundwasser relativ dicht unter dem Gelände ansteht.

➤ Teilversiegelung auf öffentlichen Wegen und oberirdischen Stellplätzen und ihre Zufahrten

Die neu anzulegenden Wege in den Grünflächen und die oberirdischen Stellplätze mit ihren Zufahrten auf den geplanten Baugrundstücken sollen mit wasser- und luftdurchlässigen versickerungsfähigen Befestigungen hergestellt werden.

➤ Vorreinigung des anfallenden Niederschlagswassers

Durch die Vorreinigung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers vor der Ableitung Richtung Krögerlandgraben können bisherige Belastungen durch die frühere ungeklärte Ableitung des Niederschlagswassers vom Schulgelände gemindert werden.

- Rückhaltung, Verdunstung und (Teil)Versickerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers im Geltungsbereich

Durch die vorgesehenen Dachbegrünungen und begrünten Tiefgaragenflächen wird ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet zurückgehalten und verdunstet. In den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WR 1 bis WR 8 und auf dem Kita-Grundstück wird das auf Terrassen und sonstigen untergeordneten Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser soweit möglich vor Ort versickert. So bleibt ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers von den neu versiegelten Flächen dem Wasserkreislauf vor Ort erhalten. Eine vollständige Versickerung auf den Grundstücken ist nicht möglich, da die Boden- und Grundwasserverhältnisse dies nicht zulassen.

Maßnahmen zum Ausgleich

Gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 15 Abs. 2 BNatSchG sind unvermeidbare Beeinträchtigungen zu beseitigen und auszugleichen. Die Quantifizierung des erforderlichen Ausgleichsumfangs für alle Schutzgüter basiert auf dem Runderlass 'Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht' vom 09.12.2013¹.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich infolge der planungsbedingten Neuversiegelung folgender Ausgleichsbedarf:

Art der Neuversiegelung	Umfang	Ausgleichs-faktor	Ausgleichs-bedarf
Vollversiegelung neu	3.157 m ²	1 : 0,5	1.579 m ²
Teilversiegelung neu	3.580 m ²	1 : 0,3	1.074 m ²
Vollversiegelung auf bisher teilversiegelten Flächen	4.140 m ²	1 : 0,2	828 m ²
		insgesamt:	3.481 m²

Da das geringverschmutzte Niederschlagswasser voraussichtlich nur eingeschränkt im Gebiet versickert werden kann und auch keine naturnah gestaltete Regenklär- und Rückhaltebecken vorgesehen sind, wird für das Schutzgut Wasser ebenfalls ein Ausgleichsbedarf erforderlich. Dieser bemisst sich nach dem Umfang der Neuversiegelung:

Art der Neuversiegelung	Umfang	Ausgleichs-faktor	Ausgleichs-bedarf
Vollversiegelung neu	3.157 m ²	1 : 0,2	631 m ²
Teilversiegelung neu	3.580 m ²	1 : 0,1	358 m ²
Vollversiegelung auf bisher teilversiegelten Flächen	4.140 m ²	1 : 0,1	414 m ²
		insgesamt:	1.403 m²

Für die Schutzgüter Boden und Wasser besteht insgesamt ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 4.884 m². Zum Ausgleich sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

¹ Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht. Amtsbl. Schl.-H. 2013 S. 1170

- Rückbau von Grandflächen und Entwicklung einer extensiv gepflegten, artenreichen Wiese in der privaten Grünfläche „Naturnahe Wiese“

Der für Boden und Wasser erforderliche Ausgleich in Höhe von 4.884 m² wird vollständig durch die Aufwertung von bisherigen Sportplatzflächen in der geplanten privaten Grünfläche „Naturnahe Wiese“ am südöstlichen und –westlichen Rand des Quartiers 1 geleistet. Die bisherigen Grandflächen werden inklusiv Unterbau entfernt und mit unbelastetem Boden ersetzt. Die Fläche wird mit einer standortgemäßen Saatgutmischung für artenreiches Extensivgrünland (Regio-Saatgut) angesät und extensiv gepflegt (Mahd 1x/ Jahr, Abfuhr des Mähgutes).

6.3.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Ausgangssituation

Klima

Der Geltungsbereich mit seinem Baumbestand und dem Sportplatzbereich gehört zu einem durch Grünflächen und Kleingartenanlagen sowie den Niederungsbereichen der Wakenitz und des Krögerlandgrabens geprägten Raum. Das Lokalklima ist hier durch geringere Tagestemperaturen und höhere Nachttemperaturen im Vergleich zu Siedlungsgebieten geprägt sowie von einer höheren Luftfeuchtigkeit durch Verdunstung in den Sommermonaten und zeitweise Nebelbildung.

Die südlich und südöstlich angrenzenden Niederungsbereiche haben als Kaltluftentstehungsgebiet in den Sommermonaten und als Luftaustauschbahnen grundsätzlich Ausgleichsfunktionen für die umgebenden Siedlungsgebiete. Der Anteil des Geltungsbereichs an diesen klimatischen Ausgleichsfunktionen wird insgesamt als untergeordnet eingeschätzt, zumal im direkten Umfeld keine großen zusammenhängenden und dicht bebauten Siedlungsgebiete liegen, für die die Ausgleichsfunktionen besonders wichtig wären.

Luft

Gemäß Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck herrscht im Stadtteil St. Gertrud ein Luftgüte-Index mittlerer Qualität vor. Im Verlauf der stark befahrenen Brandenbaumer Landstraße bestehen Vorbelastungen durch den Schadstoffausstoß. Der Baumbestand im Geltungsbereich hat Bedeutung für die Filterung von Stäuben aus der Luft und kleinräumig eine lufthygienische Ausgleichsfunktion.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Klima

Durch die Zunahme bebauter Flächen und den Teilverlust von Baum- und Gehölzbeständen wird sich die mikroklimatische Situation im Gebiet verändern. Spürbare negative Auswirkungen vor Ort und auf die Ausgleichsfunktionen der Wakenitz Niederung für die umgebenden Siedlungsgebiete sind dadurch aber nicht zu erwarten.

Luftgüte

Während der Bauphase kann es bei Abbruchtätigkeiten zu Staubemissionen kommen. Relevante negative Auswirkungen auf die Luftgüte sind insgesamt aber nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Durch Befeuchtung können mögliche Staubemissionen während der Bauphase soweit wie möglich vermieden werden.

Durch die Erhaltung von Baum- und Gehölzstrukturen im Geltungsbereich, Dachbegrünungen und Begrünung von Tiefgaragenflächen außerhalb von Gebäuden oder Nebenanlagen werden lokalklimatische Auswirkungen durch die Neubebauung gemindert.

Maßnahmen zum Ausgleich für die Schutzgüter Klima und Luft sind nicht erforderlich.

6.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)Ausgangssituation

Als Grundlage für die Darstellung des Vegetationsbestands im Geltungsbereich wurde 2016 eine Biotoptypenkartierung und –bewertung durchgeführt sowie das bestehende Baumkataster aktualisiert und ergänzt.

Hinsichtlich seiner Biotopausstattung weist das Plangebiet zwei unterschiedliche Teilbereiche auf, zum einen das durch markante Baum- und Gehölzbestände charakterisierte ehemalige Schulgelände, zum anderen der südöstlich angrenzende Sportplatz mit Rasenspielfeld und randlichen Gehölzstreifen. Nachfolgend werden die vorkommenden Biotopstrukturen und ihr naturschutzfachlicher Biotopwert stickpunktartig beschrieben.

Biotoptypen im Geltungsbereich	Biotopwert
Schulgelände	
Größere Einzelbäume und Baumgruppen auf dem gesamten Schulgelände verteilt, überwiegend heimische Baumarten wie Spitz- und Berg-Ahorn, Birke, Kiefer.	3 mittel
Zwei größere baumgeprägte urbane Siedlungsgehölze (SGy) am Nordwest- und Südostrand des Schulgeländes. Am Nordwestrand feldgehölzartig mit Baumarten wie Hainbuche, Lärche, Kirsche, Berg-Ahorn, Buche, Eiche, Birke und Linde. Spärlicher Strauchunterwuchs u.a. aus Liguster, Weißdorn, Hartriegel und Eibe. Zwischen Sportanlagen und Schulgelände linear ausgeprägt mit hohen Anteilen aus Kiefer, Birke und Eichen, Teilweise stark verbreiteter Brombeerbewuchs. haben auf diesen Flächen. Am Westrand auch feuchte ausgeprägt mit Silber-Weide, Grauweide, Erle, Robinie, Sal-Weide, Spitz-Ahorn und Fichte vertreten. Brombeeren sind zumindest in Teilbereichen ebenfalls stark vertreten.	3 mittel
Sehr kleiner Tümpel (FKy) innerhalb des o.g. Gehölzstreifens zwischen Schulgelände und Sportplatz, phasenweise trockenfallend, nicht geschützt	3 mittel
Kleinflächige ruderales Grasflur (RHg) auf Böschung, u.a. mit Wiesen- und Ruderalarten (z.B. Wiesen-Schafgarbe, Spitz-Wegerich, Kleine Braunelle, Krauser Ampfer, Echtes Johanniskraut, Thymian)	3 mittel
Beete mit Ziergehölzen und -stauden (SGs) , meist an den Gebäuden. Bis zur Aufgabe des Schulbetriebs überwiegend intensiv gepflegt und in der Regel nicht besonders artenreich ausgeprägt	1 sehr gering
Rasenflächen (SGr) , kleinere und größere Flächen, artenarm intensiv gepflegt (bis zur Aufgabe des Schulbetriebs).	1 sehr gering
vollversiegelte Flächen wie Schulhöfe, Wege und Stellplätze	kein Biotopwert

Biotoptypen im Geltungsbereich	Biotopwert
Sportplatz und Randstrukturen	
Am Südostrand eine Baumhecke (HFb) , die durch hohe alte Silberweiden sowie z.B. Berg-Ahorn, Feld-Ahorn, Eichen, Strauchweiden, Robinie, Birke, Hainbuche, Ziersträucher und Brombeeren geprägt ist, übergehend in eine typische Feldhecke (HFy) , weniger baumgeprägt, ähnlicher Artenbestand, dazu Erlen.	3 mittel
Sportplatz mit artenarmen Rasenflächen (SEb) und teilversiegelten Flächen (Grand)	1 sehr gering
Baumreihen auf nordöstlicher Böschung und am Fuß- und Radweg zur Brandenbaumer Landstraße, ältere Laubbäume (Stiel-Eiche, Feld-Ahorn, Hainbuche, Robinie) zwischen Wendepunkt Am Ährenfeld und	3 mittel

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch den erforderlichen Abriss der Schulgebäude und Entfernung der befestigten Flächen für die geplante Neubebauung, den Bau von Wohnhäusern und die Anlage von Tiefgaragen und Straßen sind 67 Bäume betroffen, teils Einzelbäume, teils in Baumgruppen oder -reihen. Zudem sollen für eine ausreichende Belichtung des südwestlichen Gebäudes im WR1 7 Bäume mit starkem Kronenüberhang am Rand der westlichen Gehölzfläche herausgenommen werden. Insgesamt sind 74 Bäume durch die Planung betroffen. Weiterhin geht ein Teil des Gehölzstreifens zwischen Schulgelände und Sportplatz mit dem kleinen Tümpel für die geplante Grün- und Wegeverbindung verloren. Ansonsten sind geringwertigere Biotopstrukturen wie Rasenflächen und Zierbeete betroffen. Nachfolgend sind die betroffenen Strukturen und Flächen zusammengestellt.

Biotoptyp	betroffener Umfang
Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz	
- Bäume (einzeln, in Reihen oder Gruppen)	74 Stck.
- urbanes Siedlungsgehölz (SGy)	3.276 m²
- ruderales Grasflur (RHg)	46 m²
sonstiges Kleingewässer (FKy)	8 m²
Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz	
- Zierbeete mit Zierstauden und Sträuchern	1.982 m²
- Rasen artenarm (SGr, SEb)	20.724 m²

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

➤ (Teil)Erhaltung von Baum- und Gehölzbeständen

Bäume außerhalb von Abrissbereichen, geplanten Bauflächen mit direktem Umfeld, Straßen, Stellplätzen und Wegen werden zur Erhaltung festgesetzt. Gleiches gilt für die beiden Siedlungsgehölze, von denen der Bestand im Nordwesten flächenhaft vollständig erhalten bleibt, während der Gehölzstreifen zwischen Schulgelände und Sportplatz aufgrund der dort geplanten Grün- und Wegeverbindung in Teilen (max. zur Hälfte) für die geplante Wegführung beseitigt werden wird. Die Baufenster wurden so festgelegt, dass sie außerhalb des Kronentraufbereichs und fast ausschließlich außerhalb des Wurzelraumbereichs (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) der zu erhaltenden Gehölzbestände liegen.

➤ Schutz verbleibender Gehölzstrukturen vor Beeinträchtigungen während der Bauphase

Bei Baumaßnahmen in der Nähe von Gehölzbeständen sind die verbleibenden Gehölze während der Baudurchführung vor Beeinträchtigungen gemäß DIN 18920 zu schützen (Schutzabgrenzungen, Baumschutz, je nach Bedarf). Der Wurzelraumbereich (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) darf nicht befahren werden, Bodenmassen und anderes Baumaterial dürfen nicht in den Kronentraufbereichen gelagert werden. Ggf. erforderliche Gehölzschnitte und andere Maßnahmen der Baumpflege erfolgen nach den Empfehlungen der ZTV-Baumpflege und der DIN 18920.

Schädigungen von Baumbeständen im Einflussbereich temporärer Grundwasserabsenkungen können durch Bewässerungsmaßnahmen während der gesamten Bauphase vermieden werden.

Maßnahmen zum Ausgleich

Gemäß dem Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09.12.2013 ist für den Verlust der o.g. Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz ein Ausgleich vorzusehen. Gemäß den dort genannten Anforderungen und den Regelungen der Lübecker Baumschutzsatzung ergibt sich für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen folgender Ausgleichsbedarf:

Biotoptyp	Verlust	Ausgleichs-faktor	Ausgleichs-bedarf
Bäume (einzeln, in Reihen oder Gruppen)	74 Stck.	gemäß Baum-schutzsatzung	75 Stck.
urbanes Siedlungsgehölz (SGy)	3.276 m ²	1 : 2	6.552 m ²
ruderales Grasflur (RHg)	46 m ²	1 : 1	46 m ²
sonstiges Kleingewässer (FKy)	8 m ²	1 : 2	16 m ²

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

Im Geltungsbereich:

➤ Anpflanzung von 38 Bäumen

Gemäß Festsetzung des Bebauungsplans sind im Plangebiet auf den Baugrundstücken, den Verkehrsflächen, den öffentlichen und privaten Grünflächen und der Fläche für Ver- und Entsorgung insgesamt 38 Bäume als Teilausgleich für den Baumverlust zu pflanzen. Dabei sind heimische standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Auch wenn für die Baumanpflanzungen größere Pflanzqualitäten vorgeschrieben werden als nach der Lübecker Baumschutzsatzung mindestens erforderlich (16 cm anstelle von 14 cm Stammumfang), kann der Verlust dadurch nicht vollständig ausgeglichen werden.

➤ Entwicklung einer extensiv gepflegten, artenreichen Wiese in der privaten Grünfläche „Naturnahe Wiese“

Der mit 62 m² im Umfang geringe Flächenausgleich für Tümpel und ruderales Grasflur mit Umfang wird wie der Ausgleich für die Schutzgüter Boden und Wasser im Bereich des privaten Grünflächenstreifens am südöstlichen und –westlichen Rand des Quartiers 1 geleistet. Wie bereits beschrieben, werden die bisherigen Grand- und artenarmen Rasenflächen zu einer extensiv gepflegten artenreichen Wiesenfläche entwickelt.

Außerhalb des Geltungsbereichs:

- Anpflanzung von 37 Bäumen im Stadtgebiet Lübeck

Die weiter erforderlichen 37 Bäume werden vom Bereich Stadtgrün der Hansestadt Lübeck an geeigneten Standorten im Stadtgebiet von Lübeck angepflanzt.

- Gehölzanpflanzungen und Sukzession auf Ökopoofläche „Neue Koppel“ in Niendorf-Moorgarten

Der Ausgleich für die betroffenen Gehölzflächen erfolgt auf der städtischen Ökopoofläche „Neue Koppel“. Hier werden die erforderlichen Gehölzanpflanzungen und der restliche flächenhafte Ausgleichsbedarf durch natürliche Sukzession umgesetzt in vollem Umfang von 6.552 m² umgesetzt.

6.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften)

Die Ergebnisse mit Ermittlung der zu erwartenden Auswirkungen durch das Vorhaben, insbesondere auf europarechtlich geschützte Tierarten sind in einem faunistischen Fachgutachten zusammengestellt (siehe Kap. 6.7.1). Als Grundlage für die Darstellung der Fauna und der zu erwartenden Auswirkungen durch die Planung wurden im Plangebiet Bestandserhebungen für die Arten(gruppen) Fledermäuse, Haselmaus, Brutvögel, Amphibien und Reptilien. Fledermäuse und Haselmaus wurden kartiert, für die anderen Arten erfolgten Potenzialabschätzungen.

Ausgangssituation

Für Fledermäuse, europarechtlich streng geschützt, bietet der strukturreiche und wechselnde Biotopbestand im Geltungsbereich und seinem Umfeld ein als reichhaltig zu bezeichnendes Artenrepertoire. Insgesamt konnten mindestens sechs verschiedene Arten im Geltungsbereich und seinem Umfeld nachgewiesen werden. Am häufigsten kommen Zwerg- und Mückenfledermäuse im Plangebiet vor, für die mindestens ein Balzrevier im Plangebiet identifiziert wurde. Weiterhin wurden auf dem Gelände die in Schleswig-Holstein gefährdeten Arten Rauhaufledermaus, Breitflügelfledermaus und Großer Abendsegler sowie die Wasserfledermaus nachgewiesen. Das gefährdete Braune Langohr kann potenziell im Gebiet auftreten.

Das Gelände mit seinem Baumbestand bietet potenziell auch geeignete Quartiere für den Großen Abendsegler (Sommer- und Winterquartiernutzung) sowie für Zwergfledermaus und Braunes Langohr (jeweils nur Sommerquartiernutzung). Auch in den Gebäuden konnten Quartiere von Zwerg-, Mücken- und Breitflügelfledermaus sowie Braunes Langohr nicht ausgeschlossen werden. Geeignete und bedeutende Jagdhabitats befinden sich in und entlang der Grünstreifen nördlich und nordöstlich des Sportplatzes sowie auf dem Schulhof und dem Schulvorplatz. Eine Flugstraßenfunktion konnte zwar nicht festgestellt werden, wird aber vermutet.

Ein Vorkommen der Haselmaus, ebenfalls europarechtlich streng geschützt und in Schleswig-Holstein stark gefährdet, wurde in dem geschlossenen Gehölzstreifen zwischen ehemaligem Schulgelände und Sportplatz nachgewiesen. Der Bestand bietet aufgrund seiner Gehölzartenzusammensetzung und der Verbindung zu weiteren Gehölzen in der Umgebung gute Lebensraumbedingungen.

Die Brutvogelfauna auf dem Gelände weist aufgrund des Strukturreichtums des Plangebiets, der ungestörten Lage der Gehölze und die Nähe zu hochwertigen Habitats wie der Wake-

nitz oder der Krögerlandgraben-Niederung eine vergleichsweise hohe Artenvielfalt auf. Neben verbreiteten und häufigen Arten der Gehölze, Gebäude und Gras- und Staudenfluren können auch Brutvorkommen von selteneren, gefährdeten Arten wie Trauerschnäpper, Star, Grünspecht und Baumpieper angenommen werden. Insgesamt können 52 Arten als Brutvögel und 24 Arten als Nahrungsgäste potentiell im Plangebiet vorkommen. Im Wirkraum des Vorhabens außerhalb des Plangebietes sind weitere anspruchsvolle Spechtarten wie Schwarz-, Mittel- und Kleinspecht, Wasservögel wie etwa Teich- und Bläsralle oder die Stockente sowie Vorkommen von Rohrammer und Sumpfrohrsänger zu erwarten. Seeadler, Rotmilan, Turmfalke, Eisvogel und weitere seltene Arten können den Wirkraum und teilweise auch das Plangebiet selbst als sekundäres Nahrungshabitat nutzen.

Weitere, europarechtlich geschützte Arten sind im Gebiet nicht anzunehmen.

Darüber hinaus sind Vorkommen weitere national geschützter Arten im Geltungsbereich anzunehmen, wie z.B. von Ringelnatter (stark gefährdet), Waldeidechse und Blindschleiche sowie Erdkröte und Grasfrosch. Vorkommen der streng geschützten und gefährdeten Zauneidechse sind dagegen nicht zu erwarten, da hier geeignete Lebensräume fehlen und keine Hinweise dafür vorliegen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Direkte Betroffenheiten von Individuen der Fledermäuse und Brutvögel bei den Gebäudeabbrüchen und den dafür erforderlichen Fällmaßnahmen wurden durch die Durchführung der Arbeiten im Januar 2017 und auf Grundlage einer vorherigen Untersuchung der Gebäude auf Fledermauswinterquartiere vermieden.

Bei Durchführung der weiteren Fäll- und Rodungsarbeiten sowie sonstigen Bautätigkeiten können insbesondere Fledermäuse, Haselmaus und Brutvögel mit ihren Brutgelegen, aber auch die andere o.g. Arten verletzt oder getötet werden.

Durch den Abriss der Bestandsgebäude und den Verlust des überplanten Baum- und sonstigen Gehölzbestandes gehen Lebensstätten für Gebäude- und Gehölzbrüter, Lebensraum für die Haselmaus sowie Quartiere und Jagdhabitats von Fledermäusen dauerhaft verloren. Nach fachgutachterlicher Untersuchung der zur Fällung vorgesehenen Bäume ab 50 cm Stammdurchmesser im Winter 2017/2018 kann jedoch eine Betroffenheit von Wochenstuben- oder Winterquartiere für Fledermäuse ausgeschlossen werden. Der Umfang der betroffenen Biotopstrukturen ist unter 6.3.3 aufgeführt. Der Teilverlust des Gehölzstreifens zwischen ehemaligem Schulgelände und Sportplatz bedeutet zudem einen potenziellen Lebensraumverlust für die Haselmaus. Durch die Überbauungen und Umstrukturierungen sind weiterhin auch Ringelnatter (gefährdet gemäß Roter Liste SH), Erdkröte, Blindschleiche und Waldeidechse betroffen.

Lichtemissionen durch eine Außenbeleuchtung in der Nähe von verbleibenden Gehölzflächen oder Baumbeständen können zu Störungen der lichtempfindlichen Fledermausarten Wasserfledermaus und Braunes Langohr und zur Entwertung ihrer Lebensraumstrukturen führen.

Für die anderen im Gebiet vorkommenden Tierarten haben Störungen aus den Bautätigkeiten und durch die folgenden Nutzungen (Lärm, Bewegung, ggf. Staubentwicklung) keine erheblichen Auswirkungen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG sind für die geschützten Brutvögel, Fledermäuse und die Haselmaus folgende Maßnahmen vorgesehen:

➤ Zeitliche Einschränkungen für die Baudurchführung

Um Betroffenheiten der hier vorkommenden geschützten Tierarten und damit verbundene artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, gelten für Fäll-, Rückschnitt- und Rodungsmaßnahmen folgende zeitliche Einschränkungen:

a) Fäll- und Rodungsmaßnahmen außerhalb des zentralen Gehölzstreifens im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche „Grün- und Wegeverbindung“:

Das Fällen und Roden von Bäumen ist nur in der Zeit zwischen 1. Dezember und 28./29. Februar durchzuführen. Bäume ab 50 cm Stammdurchmesser sind vorher fachgutachterlich auf Höhlen mit Quartiereignung für Fledermäuse zu untersuchen. Wird ein Besatz durch Fledermäuse festgestellt, sind zeitliche Ausnahmen möglich, sofern eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung vorliegt.

b) Flächige Gehölzbestände im zusammenhängenden zentralen Gehölzbestand zwischen ehemaligem Schulgelände und Sportplatz, Feldhecke/Knick (Haselmauslebensraum):

Die Beseitigung dieser Gehölzfläche erfolgt erst nach ausreichendem Aufwuchs der geplanten Ersatzgehölze (s.u.). Die Fäll- und Rodungsmaßnahmen sind zeitlich getrennt durchzuführen. Das Fällen und Herunterschneiden von Sträuchern ist nur in der o.a. Zeit zwischen 1. Dezember und 28./29. Februar durchzuführen. Für Bäume mit einem Stammdurchmesser von maximal 50 cm gelten die o.a. Vorgaben. Alles Schnittgut ist unmittelbar nach den Fällarbeiten mit leichtem Gerät zu entfernen. Das Roden der Stubben darf erst frühestens ab 15.08. bis spätestens 30.09. des gleichen Jahres erfolgen. Vor Beginn der Rodungsarbeiten ist nachzuweisen, dass auf der Fläche keine Vögel mehr brüten.

➤ Anpflanzung von Ersatzgehölzen für Haselmaus (CEF-Maßnahme²)

Um den Verlust von insgesamt 2.300 m² betroffenem Haselmauslebensraum auszugleichen und die Lebensraumfunktion im Gebiet und Umfeld aufrecht zu erhalten, werden Gebüschanpflanzungen mit geeigneten Nahrungsgehölzen am südlichen Rand des Geltungsberichts und im Bereich des westliche benachbarten „Rodelbergs“ vorgenommen. In der Baum-/Feldhecke am Rand der privaten Grünfläche „Naturnahe Wiese“ sowie im Knick am „Rodelberg“ sind auf insgesamt 6.200 m² Unterpflanzungen vorgesehen, die durch weitere 300 m² Vorpflanzungen an der Baum-/Feldhecke ergänzt werden. So wird die dortige Strauchschicht zum geeigneten Haselmauslebensraum mit sehr guter Vernetzung zum bestehenbleibenden Lebensraum aufgewertet. Um die ökologische Lebensraumfunktion für die Art aufrecht zu erhalten, erfolgen die Anpflanzungen über mindestens zwei Vegetationsperioden vor dem Fällen und Roden des betroffenen Haselmauslebensraum in der öffentlichen Grünfläche „Grün- und Wegbeziehung mit Spielangeboten“.

➤ Ersatzquartiere für Trauerschnäpper (CEF-Maßnahme)

Als Ersatz für den Verlust möglicher Bruthöhlen in den verlorengehenden Gehölzbeständen werden insgesamt 10 artspezifische Nistkästen an verbleibenden Gehölzbeständen im Gel-

² CEF = **C**ontinuous **E**cological **F**unctionality: vorgezogen durchzuführende Maßnahmen zur durchgängigen Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion

tungsbereich aufgehängt werden. Ein Anbringen im Umfeld ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde möglich, wenn sich im Geltungsbereich zu wenig geeignete Standorte befinden. Die Maßnahme ist zeitlich vor den Fäll- und Rodungsarbeiten durchzuführen.

➤ Ersatzquartiere für Fledermäuse (CEF-Maßnahme, nur bei Bedarf)

Wenn bei zu fällenden Bäumen ab 50 cm Stammdurchmesser Baumhöhlen mit Eignung als Wochenstuben- oder Winterquartiere für Fledermäuse festgestellt werden, sind die Stammabschnitte mit Höhlen im Geltungsbereich zu erhalten oder in gleicher Anzahl artspezifische Fledermaus-Quartiere vor Ort anzubringen. Ob und in welchem Umfang dies erforderlich wird, kann jedoch erst bei konkreter Prüfung vor Beginn der Fäll- und Rodungsmaßnahmen ermittelt werden.

➤ Verwendung von Leuchtmitteln im Geltungsbereich mit geringstmöglichen Störwirkungen auf lichtempfindliche Fledermäuse

Zur Vermeidung der Störung lichtempfindlicher Fledermäuse im Plangebiet sollen für die Beleuchtung im öffentlichen Raum des Plangebietes Leuchtmittel eingesetzt werden, die eine minimale Lockwirkung auf Insekten und geringstmögliche Störwirkungen auf lichtempfindliche Fledermäuse haben. Derzeit erfüllen diese Anforderungen z.B. LED-Leuchten mit gelblichem Licht und bis zu 3.000 Kelvin Lichttemperatur.

Maßnahmen zum Ausgleich

➤ Artenschutzrechtlicher Ausgleich für Brutvögel, Amphibien und Reptilien

Für die betroffenen Brutvögel der Siedlungen sollen Nisthilfen für Höhlenbrüter (20 Kästen), Nischenbrüter (10 Kästen) und für Sperlinge (3 Sperlingskoloniekästen, vorzugsweise in den Neubauten integriert) im Plangebiet angebracht werden. Alternativ können Nisthilfen auch in die geplanten Wohngebäude integriert werden. Ein Anbringen im Umfeld ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde möglich, wenn sich im Geltungsbereich zu wenig geeignete Standorte befinden.

Zum artenschutzrechtlichen Ausgleich für die betroffenen Brutvögel der Gehölze sind insgesamt 103 Ersatzbäume sowie 6.552 m² Gehölzfläche zu pflanzen. Darauf können die unter 6.3.3 für das Schutzgut Pflanzen vorgesehenen Anpflanzungen von 6.552 m² Gehölzfläche und insgesamt 75 Ersatzbäumen multifunktional angerechnet werden. Der darüber hinausgehende Ersatzbaumbedarf für Brutvögel in Höhe von 28 Bäumen wird durch weitere Baumanpflanzungen des Bereichs Stadtgrün und Verkehr im Stadtgebiet von Lübeck umgesetzt.

Grasfrosch und Erdkröte sowie Ringelnatter, Waldeidechse und Blindschleiche profitieren von den geplanten ergänzenden Anpflanzungen für die Haselmaus und von der Entwicklung der extensiv gepflegten Wiese auf bisherigen Grand- und Sportrasenflächen, sodass diese Maßnahmen als multifunktionaler Ausgleich für diese Arten gewertet werden.

6.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Ausgangssituation

Die Landschaft im Geltungsbereich wird durch die Lage zwischen Wohnbebauung und Wakenitzniederung geprägt. Das weitläufige und durchgrünte Schulgelände mit seinem markanten Großbaumbestand und der tiefer liegende Sportplatz mit randlichem Knick setzen sich optisch von der dichteren benachbarten Wohnbebauung (Einfamilienhausgebiet im Nordwes-

ten, mehrgeschossige Block- bzw. Zeilenbebauung im Nordosten) ab und bilden einen sanften Übergang der Siedlung zur freien Landschaft. Besonders prägend sind dabei die Gehölzbestände auf dem Schulgelände und am Rand des Sportplatzes, die die Sportfläche und die mehrgeschossigen Schulgebäude vollständig landschaftlich einbinden. Von den Geh- und Radwegen im Umfeld des Plangebietes sind die Bebauung und die Sportfläche daher optisch kaum wahrnehmbar. Durch die bisherige Geräuschkulisse von Schule und Sportplatz wurde die bauliche Nutzung jedoch regelmäßig gewahrt mit entsprechenden Störungen in die freie Landschaft hinein.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Der weitläufige Charakter des Schulgeländes und des Sportplatzes geht durch die geplante dichtere Wohnbebauung verloren. Der Siedlungsrand schiebt sich weiter an den Niederungsbereich heran. Die bauliche Dichte im neuen Wohngebiet wird etwas höher liegen als die der angrenzenden Zeilenbebauung. Die geplanten Gebäudehöhen gehen jedoch über die umliegenden Gebäudehöhen hinaus. Erhebliche negative optische Wirkungen in die angrenzende Einfamilienhausbebauung und in die freie Landschaft sind aufgrund der verbleibenden randlichen Gehölzbestände aber nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

➤ Erhaltung von Gehölzstrukturen

Durch die Erhaltung von Einzelbäumen, Baumgruppen und Gehölzflächen im neuen Wohngebiet und an seinen Rändern werden die optischen Auswirkungen des neuen Wohngebietes auf die Umgebung gemindert. Dafür werden entsprechende Erhaltungsfestsetzungen getroffen. Erhebliche Landschaftsbildbeeinträchtigungen nach Osten und Süden werden durch die Erhaltung der gesetzlich geschützten randlichen Baum- und Feldhecke vermieden.

Maßnahmen zum Ausgleich

Unter Berücksichtigung der Teilerhaltung des Baum- und Gehölzbestandes im neuen Wohngebiet und an den Rändern werden keine Ausgleichsmaßnahmen für das Landschafts- und Ortsbild erforderlich.

6.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit

a) Lärmbelastung

Ausgangssituation

Von der Brandenbaumer Landstraße mit einer täglichen Verkehrsbelastung (DTV/ Kfz/24h) von derzeit über 16.000 Kfz/24h gehen Verkehrslärmemissionen aus, die das Plangebiet betreffen. Die für die Planung eines neuen allgemeinen Wohngebietes und einer Kita anzuwendenden Orientierungswerte der DIN 18.005 (Beiblatt 1) von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden im Plangebiet jeweils um mindestens 3 dB(A) unterschritten. Auch für die Teile des geplanten Wohngebietes, die als reines Wohngebiet festgesetzt werden, werden die Orientierungswerte von tags 50 dB(A) und nachts 40 dB(A) weitestgehend eingehalten. Lediglich auf den beiden Doppelhausgrundstücken am nördlichen Rand des reinen Wohngebietes (Teilgebiet WR 8) wird eine Überschreitung von 1 dB(A) prognostiziert. Von den Anliegerstraßen (Am Ährenfeld und Blütenweg) gehen aufgrund der geringfügigen Verkehrsbelastung keine relevanten Lärmemissionen auf das Plangebiet aus.

Durch die Nutzung des vorhandenen Sportplatzes entsteht Sportlärm (z.B. durch Zuschauer, Sportler, ggf. Lautsprecher, An- und Abfahrten, Parkgeräusche etc.), der die umliegenden Wohngebiete betrifft. Da die Anlage jedoch vorwiegend zu Schulsportzwecken genutzt wird, ist die Belastung der umliegenden Wohnnutzungen gering, zumal auch der nördlich und westlich angrenzenden dichte Gehölzbestand zur Lärminderung beiträgt.

Das südlich angrenzende Gebiet „Wakenitz“ zählt zu den ruhigen Gebieten (hier: „Erholungsgebiet“) und ist gemäß § 47d BImSchG und der Lärmaktionsplanung der Hansestadt Lübeck vor einer Zunahme von Lärm zu schützen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die Aufgabe des Sportplatzes entfällt die damit verbundene Lärmbelastung für die benachbarten Wohngebiete wie für den angrenzenden Erholungsraum.

Zusätzliche Lärmbelastung für benachbarte Wohngebiete

Durch die geplanten Baumaßnahmen im Geltungsbereich kommt es für die benachbarten Anwohner während der Bauzeit zu zusätzlichen Lärmbelastungen. Die Bauzeit wird voraussichtlich einen Zeitraum von Frühjahr 2018 bis Ende 2019/Anfang 2020 (ggf. auch darüber hinaus) umfassen. Da die Auswirkungen nur zeitlich begrenzt auftreten, sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Gemäß Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan 07.44.00 sind bei vollständiger Umsetzung der Planung im benachbarten Straßennetz zusätzlich bis zu 710 Kfz-Fahrten pro Tag zu erwarten. Davon betroffen ist die Wohnbebauung am Blütenweg und nordöstlich der Straße Am Ährenfeld (einzustufen als Allgemeines Wohngebiet) sowie die Wohnbebauung im Einfamilienhausgebiet im Bereich der Straße Resedakante südwestlich der Straße Am Ährenfeld (einzustufen als Reines Wohngebiet). Nach gutachterlicher Prüfung der von diesem Neuverkehr ausgelösten Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen wurde festgestellt, dass die für die betroffenen Wohngebäude zwar teilweise deutliche Pegeländerungen um 5-7 dB(A) zu erwarten sind, aber die gemäß DIN 18.0005 jeweils anzusetzenden Orientierungswerte am Tag durchgängig und mit Ausnahme eines kleinen Teilbereichs am Blütenweg auch nachts eingehalten werden. Da der für die betreffende Fassade ermittelte Nachtwert mit gerundet 46 dB(A) nur um 1 dB(A) über den Orientierungswert von 45 dB(A) liegt und der Orientierungswert an den straßenabgewandten Fassaden unterschritten wird, wird die geringfügige Überschreitung hier für zumutbar erachtet. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass Pegelunterschiede von 1 dB(A) in der Regel als nicht wahrnehmbar eingestuft wird. Für die Anwohner der Wohngebäude auf Höhe der Einmündung Blütenweg / Brandenbaumer Landstraße wird sich die Verkehrszunahme infolge der Entwicklung des Wohngebietes aufgrund des bereits heute hohen Verkehrsaufkommens in der Brandenbaumer Landstraße nicht signifikant auswirken. Die hier gemäß gutachterlicher Einschätzung zu erwartenden Pegeländerungen von weniger als 1 dB(A) liegen ebenfalls im nicht wahrnehmbaren Bereich.

Zusätzliche Lärmbelastungen für das Erholungsgebiet Wakenitz

Eine nennenswerte zusätzliche Lärmbelastung für das Erholungsgebiet durch die Planung ist nicht zu erwarten. Der zusätzliche Verkehr als relevante Lärmquelle wird zum größten Teil auf kurzem Weg von der Straße Am Ährenfeld in Tiefgaragen geführt. Der Erschließungsverkehr der ca. 44 Wohneinheiten im Quartier 1 ist so gering, dass dadurch keine nachhaltige erhebliche Störung des Erholungsgebietes zu erwarten ist. Mit Aufgabe des Sportplatzes an dieser Stelle entfällt zudem eine Lärmquelle in diesem Bereich.

Lärmbelastungen für die künftigen Bewohner

Wie oben bereits ausgeführt, werden die gemäß DIN 18.005 anzuwendenden Orientierungswerte nahezu auf allen Baugrundstücken im geplanten Wohngebiet eingehalten, so dass die künftigen Bewohner keinen erheblichen Lärmbelastungen ausgesetzt sein werden. Die für die o.g. Doppelhausgrundstücke prognostizierte geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte um 1 dB(A) ist insbesondere auch deshalb vertretbar, da die Außenwohnbereiche der beiden Wohnhäuser bei einer anzunehmenden Ausrichtung nach Südwesten jeweils auf der lärmabgewandten Gebäudeseite liegen werden.

Aufgrund der geringen Lärmbelastungen sind im gesamten Plangebiet keine Festsetzungen und sonstige Maßnahmen zum aktiven und passiven Schutz vor Lärm erforderlich. Handlungsbedarf zum Schutz der benachbarten Anwohner aufgrund des vorhabenbedingten Neuverkehrs besteht ebenfalls nicht.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen durch Lärm sind nicht erforderlich.

b) Belastung mit Luftschadstoffen

- siehe Ausführungen unter Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft unter 6.3.2 -

c) Erholung

Ausgangssituation

Auf dem Sportplatz und in der Sporthalle der Johannes-Kepler-Schule fanden bisher Freizeitaktivitäten durch Vereinssport statt, zudem war der Sportplatz bis jetzt auch für die Öffentlichkeit allgemein zugänglich. Das Schulgelände stand für die allgemeine Naherholung nicht zur Verfügung. Im Umfeld des Plangebiets erstreckt sich das Erholungsgebiet „Wakenitz“ mit vielfältigen Möglichkeiten für die Naherholung. Südlich des Plangebietes verläuft ein Geh- und Radweg zum uferbegleitenden Wanderweg an der Wakenitz. Nördlich des Sportplatzes besteht eine straßenunabhängige Geh- und Radwegverbindung zwischen der Straße Am Ährenfeld und der Brandenbaumer Landstraße, die über die dortige Fußgängerampel an einen Geh- und Radweg in den Grünzug „Brandenbaumer Feld“ anbindet.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch den Abriss der Sporthalle und die Überplanung des Sportplatzes entfallen Möglichkeiten zur Freizeitnutzung im Plangebiet.

Mit der geplanten zentralen Grün- und Wegeverbindung wird ein zusätzlicher Anschluss an die vorhandenen Wegebeziehungen in den Erholungsraum Wakenitz geschaffen sowie eine durchgängige straßenunabhängige Wegebeziehung zwischen der Wakenitz und dem nordöstlich gelegenen Grünzug „Brandenbaumer Feld“ hergestellt.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Für den Wegfall des Sportplatzes Am Ährenfeld ist im näheren Umfeld an der Wattstraße Ersatz geschaffen worden.

6.3.7 Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter

Ausgangssituation

Kulturgüter

Kulturgüter sind im Geltungsbereich derzeit nicht bekannt. Da im Umfeld der betroffenen Flächen verschiedene archäologische Einzelfunde aus der jüngeren Steinzeit bis zum Mittelalter und der Neuzeit aufgetreten sind, ist nicht auszuschließen, dass archäologische Kulturdenkmale auch im Geltungsbereich vorkommen könnten.

Sonstige Sachgüter im Sinne des UVP-Gesetzes

Sonstige Sachgüter im Sinne des UVP-Gesetzes sind im Plangebiet nicht vorhanden. In direkter Nähe befinden sich bewohnte Gebäude, die ggf. im Wirkbereich der Bautätigkeiten liegen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Kulturgüter

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bautätigkeiten im Boden auf archäologische Funde gestoßen wird.

Sonstige Sachgüter im Sinne des UVP-Gesetzes:

Mögliche Wirkungen durch die Bautätigkeiten, wie z.B. Erschütterungen oder Grundwasserabsenkungen, die sich direkt oder indirekt auf umliegende Bestandsgebäude auswirken können, sind derzeit nicht abschätzbar.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Vor Beginn der Bodenarbeiten ist der Bereich Archäologie und Denkmalpflege der Hansestadt Lübeck über die geplanten Bodeneingriffe zu informieren. Sofern im Zuge der Bautätigkeiten Hinweise auf archäologische Fundstellen auftreten, sind diese nach den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und die Fundstellen ggf. zu sichern.

6.3.8 Wechselbeziehungen und -wirkungen zwischen den Schutzgütern

Grundsätzlich bestehen immer Wechselbeziehungen und –wirkungen zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushalts. Im Geltungsbereich wird dieses Wirkungsgeflecht, wie im Siedlungsbereich üblich, durch die Auswirkungen der baulichen Anlagen und die Intensität der Nutzung durch den Menschen auf die anderen Schutzgüter geprägt.

Der Mensch steht sowohl als Teil seiner Lebensumwelt als auch durch seine Nutzungsansprüche in einem besonderen Verhältnis zum Naturhaushalt und damit zu den Schutzgütern. Die vom Menschen ausgelösten Veränderungen und Beeinträchtigungen der Schutzgüter haben immer auch Rückwirkungen auf den Menschen und die für ihn relevanten Nutzungen.

So wurden die Bodenverhältnisse im Geltungsbereich durch Auffüllungen und Bebauungen verändert. Die stellenweise damit verbundenen lokalen Bodenverunreinigungen erfordern nun im Hinblick auf die zukünftige Wohnnutzung eine Entsorgung des betroffenen Bodens. Bestehende Lärmbelastungen durch Verkehr und Sport setzen die Lebensraumeignung für die Vogelwelt in dem vorhandenen wertvollen Baumbestand und den sonstigen Gehölzstruk-

turen herab. Andererseits stellen menschliche Bauten wie die Schulgebäude im Plangebiet grundsätzlich geeignete Quartierstrukturen für Fledermäuse dar.

Für die im Plangebiet zwischen den Schutzgütern bestehenden Wechselbeziehungen und -wirkungen wird davon ausgegangen, dass durch das geplante Vorhaben keine grundlegende neuen negativen Wechselwirkungen und Verschlechterungen der bestehenden Wechselbeziehungen ausgelöst werden.

6.3.9 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

Im Plangebiet selbst wie auch in dessen Umfeld sind keine Natura-2000-Gebiete vorhanden, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben das ehemalige Schulgelände in seinem jetzigen Zustand nach Abbruch der Gebäude zunächst ungenutzt und würde sich als Brachfläche entwickeln, wenn keine Pflegemaßnahmen durchgeführt werden. Der Sportplatz könnte weiter genutzt werden.

Vor dem Hintergrund des derzeitigen dringenden Wohnungsbedarfs in Lübeck ist der Standort jedoch fest als Potenzialfläche zur Wohnbauflächenentwicklung eingeplant. Da der Standort an Siedlungsflächen anschließt und erschlossen ist, die Flächen im Eigentum der Hansestadt Lübeck sind und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und Behörden keine Belange geäußert wurden, die einer Wohngebietsentwicklung grundsätzlich entgegenstehen würden, ist davon auszugehen, dass hier auch bei Nichtdurchführung der Planung eines Wohngebietes eine bauliche Nachnutzung zumindest für das Schulgelände vorangebracht werden würden. Dies ist insbesondere auch deshalb zu erwarten, da trotz des inzwischen erfolgten Gebäudeabrisses noch für einige Jahre von einem überwirkenden Bestandsschutz und damit von einer Wiederbebaubarkeit im Rahmen des § 34 BauGB auszugehen ist.

6.5 Zusammenfassung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

➤ Schutz des Bodens vor vermeidbaren Beeinträchtigungen

Ausbau und Entsorgung der ggf. mäßig belasteten Böden auf dem ehemaligen Schulgelände erfolgen fachgerecht unter Beachtung der einzuhaltenden Vorgaben hinsichtlich Entsorgung oder Sicherung.

Abgeschobener Oberboden während der Bauphase wird fachgerecht gesichert und möglichst einer sinnvollen Verwendung zugeführt.

Die baubedingte Inanspruchnahme von nicht für Überbauung vorgesehenen Flächen wird so gering wie möglich gehalten, in Anspruch genommene Flächen werden nach Abschluss der Baumaßnahme wieder gelockert und rekultiviert.

➤ Teilversiegelung auf Stellplätzen und Wegen

Herstellung der oberirdischen Stellplätze mit ihren Zufahrten und der Wege in den Grünflächen mit wasser- und luftdurchlässigen versickerungsfähigen Befestigungen.

➤ Schutz von Oberflächengewässern und Grundwasser vor vermeidbaren Beeinträchtigungen

Vermeidung von Schadstoffeintrag in das Grundwasser durch sachgerechten Umgang mit Öl, Schmierstoffen und Treibstoffen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase.

Vorreinigung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers vor der Ableitung in den Krögerlandgraben.

➤ Rückhaltung, Verdunstung und Teilversickerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers im Geltungsbereich

Durch Dachbegrünungen und begrünte Tiefgaragenflächen wird ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet zurückgehalten und verdunstet. Das auf Terrassen und sonstigen untergeordneten Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort versickert, sodass ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers von den neu versiegelten Flächen dem Wasserkreislauf vor Ort erhalten bleibt.

➤ Minderung von lokalklimatischen Auswirkungen

Durch die Erhaltung von Baum- und Gehölzstrukturen im Geltungsbereich, Dachbegrünungen und Begrünung von Tiefgaragenflächen außerhalb von Gebäuden oder Nebenanlagen werden lokalklimatische Auswirkungen durch die Neubebauung gemindert.

➤ Erhaltung von Baum- und Gehölzbeständen und Schutz vor baubedingten Beeinträchtigungen

Die geplante Bebauung wird so konzipiert, dass größere Teile des vorhandenen Baumbestandes und der Gehölzflächen erhalten bleiben. Während der Baumaßnahmen werden Beeinträchtigungen der Bestände durch geeignete Schutzmaßnahmen soweit wie möglich vermieden.

Schädigungen von Baumbeständen im Einflussbereich temporärer Grundwasserabsenkungen werden durch Bewässerungsmaßnahmen während der gesamten Bauphase vermieden.

➤ Schutz von Tieren vor vermeidbaren Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung möglicher Betroffenheiten geschützter Arten (Haselmaus, Fledermäuse, Brutvögel) werden im Bebauungsplan spezifische Zeiträume für Fäll- und Rodungsmaßnahmen festgelegt.

Mögliche Störungen lichtempfindlicher Fledermäuse durch die Beleuchtung im neuen Wohngebiet werden durch den Einsatz „fledermausfreundlicher“ Leuchten und Leuchtmittel vermieden.

➤ Aufrechterhaltung der Lebensraumfunktion für geschützte Tierarten (CEF-Maßnahmen)

Für die Arten Haselmaus und Trauerschnäpper werden vor Durchführung von Fäll- und Rodungsmaßnahmen geeignete Ersatzlebensraumstrukturen im Geltungsbereich und seinem Umfeld geschaffen. Für die Haselmaus werden vorhandene Feldhecken-/Knickbestände im südlichen Randbereich des Plangebietes und in seinem westlichen Umfeld in Vernetzung mit verbleibenden Gehölzstrukturen mit Nahrungsgehölzen für die Haselmaus auf insgesamt ca.

6.500 m² unterpflanzt. Für den Trauerschnäpper werden artspezifische Nistkästen an verbleibenden Gehölzbeständen angebracht. Soweit Fledermauswochenstuben- oder Winterquartiere im zu fällenden Baumbestand betroffen sind, wird vor Ort geeigneter Ersatz geschaffen. Ob und in welchem Umfang dies erforderlich wird, kann jedoch erst bei konkreter Prüfung vor Beginn der Fäll- und Rodungsmaßnahmen ermittelt werden.

➤ Einbindung des neuen Wohngebiets in die umgebende freie Landschaft

Durch die Erhaltung von Einzelbäumen, Baumgruppen und Gehölzflächen im und am neuen Wohngebiet werden die optischen Auswirkungen auf die Umgebung gemindert und vermieden.

➤ Ersatz für den überplanten Sportplatz und seine Bedeutung für Freizeit und Erholung

Für den Wegfall des Sportplatzes Am Ährenfeld ist im näheren Umfeld an der Wattstraße Ersatz geschaffen worden.

Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

➤ Ausgleichsmaßnahmen für Verlust von Baum- und flächigen Gehölzbeständen sowie geschützte Brutvögel der Gehölze

Für insgesamt 74 betroffene Bäume im Geltungsbereich besteht insgesamt ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 103 Bäumen. Zum Ausgleich werden innerhalb des Geltungsbereichs 38 Bäume auf Baugrundstücken, Grün- und Verkehrsflächen sowie der Fläche für das Regenklärbecken angepflanzt, der weitere Bedarf an 65 Ersatzbäumen wird vom Bereich Stadtgrün und Verkehr der Hansestadt Lübeck auf geeigneten Standorten im Stadtgebiet kompensiert. Verwendet werden einheimische standortgerechte Laubbäume mit Pflanzqualitäten von mind. 16 cm Stammumfang in 1 m Höhe.

Der Ausgleichsbedarf für Gehölzflächen in Höhe von 6.552 m² wird auf der städtischen Ökopoollfläche „Neue Koppel“ in der Gemarkung Niendorf-Moorgarten vorgesehen. Die ca. 11 km westlich des Plangeltungsbereichs gelegene, rd. 26 ha große Fläche in der Gemarkung Niendorf-Moorgarten ist von drei Seiten von Wald (Bartelsholz) umgeben und liegt im Landschaftsschutzgebiet "Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal". Sie wurde von der Hansestadt Lübeck für Ausgleichszwecke angekauft. Landschaftsplanerisch ist sie v.a. für die Entwicklung von Wald durch unterschiedliche Maßnahmen wie z.B. Gehölzanpflanzungen oder Neuwaldbildung durch Sukzession vorgesehen. Der hier erforderliche Gehölzausgleich im Umfang von 6.552 m² wird dort durch Gehölzanpflanzungen erbracht.

➤ Ausgleichsmaßnahmen für Boden, Wasser, sonstige flächige Biotopstrukturen, Amphibien, Reptilien

Der Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Boden, Wasser (4.884 m²) und sonstige flächige Biotopstrukturen (62 m²) wird vollständig durch die Aufwertung von bisherigen Sportplatzflächen in der geplanten privaten Grünfläche am südöstlichen und –westlichen Rand des Quartiers 1 geleistet. Die bisherigen Grand- und artenarmen Sportrasenflächen werden in dem geforderten Umfang zu einer extensiv gepflegten artenreichen Wiesenfläche entwickelt. Durch diese Maßnahmen und die o.g. Gehölzanpflanzungen für die Haselmaus wird multifunktional auch der Ausgleichsbedarf für Amphibien und Reptilien erbracht.

6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgestellte städtebauliche Entwurf für das neue Johannes-Kepler-Quartier wurde auf der Grundlage eingegangener Anregungen in Teilen weiterentwickelt. Die Grundkonzeption einer Gliederung in zwei unterschiedliche Wohnquartiere, die in ein zusammenhängendes Grün- und Freiflächenkonzept eingebunden sind, ist jedoch geblieben. Auch an der Maßgabe der Erhaltung möglichst vieler Gehölzflächen, Baumgruppen und Einzelbäume als Beitrag zur besonderen Wohnqualität des Gebietes wurde weiter festgehalten. Ein Verzicht auf die Baugrundstücke im Bereich der bisherigen LSG-Flächen kommt aufgrund des bestehenden dringenden Wohnraumbedarfs in Lübeck nicht in Betracht.

6.7 Zusätzliche Angaben

6.7.1 Gutachten und umweltbezogene Informationen

- siehe vollständige Auflistung unter 9.3 -

6.7.2 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Bei der Ermittlung der Eingriffe und der sich daraus ergebenden Vermeidung, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurde der Gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ aus dem Jahre 2013 verwendet.

Die ansonsten in den herangezogenen Fachgutachten verwendeten technischen Verfahren sind in den jeweiligen Gutachtenberichten aufgeführt.

6.7.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Die sachgerechte Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist von den Vorhabenträgern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ggf. unter Zuhilfenahme von Fachgutachtern nachzuweisen. Gleiches gilt für außerhalb des Plangebietes durchzuführende Maßnahmen, die den Eingriffsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zum Ausgleich zugeordnet werden.

Darüber hinaus sind nach bisherigem Kenntnisstand keine weiteren Monitoringmaßnahmen erforderlich.

6.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die 117. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan 07.44.00 – Am Ährenfeld - werden aufgestellt, um auf dem Gelände der ehemaligen Johannes-Kepler-Schule und dem benachbarten Sportplatz nach Aufgabe der Nutzung ein Wohngebiet mit zugehörigen Erschließungsstraßen und öffentlichen und privaten Grünflächen zu entwickeln.

Durch die Aufgabe des Schul- und Sportbetriebs besteht für die Hansestadt Lübeck auf diesen dann brachfallenden Flächen im Sinne der Innenentwicklung ein Wohngebiet als Beitrag

zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Hansestadt Lübeck zu entwickeln. Geplant sind Mehrfamilienhäusern im nordwestlichen Teilbereich (ehemaliges Schulgelände) sowie Einfamilien(reihen)häuser im südöstlichen Teil des Geländes (ehemaliger Sportplatz). Insgesamt sollen im Plangebiet ca. 200 – 220 Wohneinheiten entstehen. Für den daraus neu entstehenden sowie für den im näheren Umfeld bereits vorhandenen Bedarf an Kindertagesbetreuungsplätzen ist im Plangebiet auch eine Kindertagesstätte vorgesehen. Der südliche und westliche Teil des Sportplatzes ist bisher Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Wakenitz und Falkenhusen“. In Abwägung des bestehenden dringenden Wohnbedarfs mit den Belangen des Naturschutzes hat die Hansestadt Lübeck die Entscheidung getroffen, auf diesem Gelände eine Wohnbebauung zu entwickeln und die dafür überplanten Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) auszugliedern.

Die Wohnbebauung ist auf insgesamt ca. 3,8 ha Fläche vorgesehen einschließlich 0,9 ha für die verkehrliche und technische Erschließung (Straßen und Fläche für ein Regenklärbecken). Das Wohngebiet ist weitgehend verkehrsberuhigt geplant. Im nordwestlichen Quartier 2 mit mehrgeschossigem Wohnungsbau werden fast alle benötigten Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht. Im südöstlichen Quartier 1 ist Einfamilienhausbebauung mit oberirdischen Stellplätzen vorgesehen. Auf ca. 0,6 ha sollen öffentliche Grünflächen für die Anlage eines Spielplatzes, zur Gliederung der neuen Wohnbebauung und als Wegeverbindung zwischen den nördlich gelegenen Stadtquartieren und dem südlich gelegenen Erholungsraum der Wakenitz angelegt werden. Im Quartier 2 und in der zentralen Grünflächenachse bleibt ein Teil des vorhandenen Baumbestandes erhalten und wird in das Baugebiet integriert. Der am Südost- und Südrand im LSG verbleibende mind. 20 m breite Bereich wird als privatsädtische Grünfläche und naturnahe Pufferzone zwischen Wohngebiet und benachbartem Naturschutzgebiet „Wakenitz“ entwickelt.

Der Boden auf dem ehemaligen Schul- und Sportplatzgelände ist bereits auf insgesamt ca. 0,86 ha durch Gebäude, Schulhöfe, Parkplätze und Wege vollversiegelt, weitere 0,86 ha sind v.a. auf dem Sportplatz mit Grand befestigt. Relevante Altlasten sind auf dem Gelände nicht zu erwarten, vereinzelt wurden leicht erhöhte Schadstoffgehalte angetroffen, die im Zuge der geplanten Bebauung ausgebaut und abfallrechtlich entsorgt werden. Der Grundwasserstand liegt im nordwestlichen Bereich ca. 5 m unter dem Gelände, im südöstlichen Bereich mit 0,7 m unter Gelände relativ oberflächennah. Das Grundwasser fließt zur östlichen Krögerlandniederung bzw. südlichen Wakenitzniederung.

Auswirkungen auf den Boden und Grundwasser entstehen durch die Festsetzungen für die geplante Neubebauung mit Tiefgaragen, sonstigen Nebenanlagen sowie durch zwei neue Erschließungsstraßen und Wege in den Grünflächen. Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Versiegelung im Gebiet ergibt sich eine zulässige Neuversiegelung im Umfang von 0,66 ha und auf ca. 0,41 ha eine zulässige Vollversiegelung auf bisher teilversiegelten Flächen. Grundwasserabsenkungen erfolgen nur temporär während der Bauphase. Das anfallende Niederschlagswasser kann voraussichtlich nur teilweise auf den Grundstücken versickert werden und wird ansonsten gesammelt und nach Vorreinigung in den Krögerlandgraben im Naturschutzgebiet abgeleitet.

Durch die Nutzung des ehemaligen Schul- und Sportplatzgeländes für die Wohnbebauung werden Auswirkungen auf Boden und Grundwasser vermieden. Durch die Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser auf begrünten Gebäudedächern und Tiefgaragen sowie durch Teilversiegelung auf Nebenanlagen werden Auswirkungen auf Boden und Wasser vermindert.

Der erforderliche Ausgleich für die Neuversiegelung in Höhe von ca. 0,49 ha wird im Bereich der privaten Grünflächen im LSG-Pufferstreifen am Südostrand des Geltungsbereichs durch die Entsiegelung von Grandflächen und Entwicklung der Fläche zur extensiv gepflegten Wiese erbracht.

Für das Lokalklima hat der Geltungsbereich mit seinen Gehölzbeständen aufgrund der Nähe zu großen unbebauten Bereichen und der Wakenitzniederung nur eine untergeordnete Bedeutung. Die Luftgüte ist im Stadtteil St. Gertrud von mittlerer Qualität, wobei der nahegelegene Straßenzug der Brandenbaumer Landstraße als lufthygienisch belasteter Bereich einzustufen ist. Der Baumbestand auf dem ehemaligen Schul- und Sportplatzgelände hat insofern eine kleinräumige lufthygienische Ausgleichsfunktion.

Durch den Teilverlust des Baum- und Gehölzbestandes auf dem ehemaligen Schulgelände wird die kleinräumige lufthygienische Ausgleichsfunktion reduziert. Dies kann auf lange Sicht teilweise durch die geplanten Baumanpflanzungen im Gebiet kompensiert werden. Negative Auswirkungen auf die Ausgleichsfunktionen der Wakenitz-Niederung für die umgebenden Siedlungsgebiete sind aber nicht zu erwarten.

Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere weist das ehemalige Schulgelände trotz vorhandener Versiegelungen aufgrund der großen Baum- und geschlossenen Gehölzbestände, deren Strukturreichtum, relativen Ungestörtheit und der Nähe zur Wakenitzniederung ein recht gutes Lebensraumangebot. So findet sich hier eine vergleichsweise hohe Artenvielfalt auch mit selteneren gefährdeten und geschützten Arten. So wurden sechs Fledermausarten im Gebiet nachgewiesen, von denen Zwerg- oder Mückenfledermäuse mindestens ein Balzrevier im Gebiet haben. Weiterhin wurde die stark gefährdete und streng geschützte Haselmaus im zentralen Gehölzbestand auf dem ehemaligen Schulgelände nachgewiesen. Bei den Brutvögeln können Brutvorkommen von wertgebenden Arten wie dem gefährdeten Trauerschnäpper sowie Star, Grünspecht und Baumpieper im Gebiet angenommen werden. Alle genannten Arten und Artengruppen sind europäische geschützt.

Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt entstehen vor allem durch den Abriss der Bestandsgebäude, das Fällen von insgesamt 75 Bäumen sowie den Teilverlust des zentralen Gehölzstreifens im Plangebiet. Dadurch gehen Lebensstätten für Gebäude- und Gehölzbrüter, Lebensraum für die Haselmaus sowie Jagdhabitate von Fledermäusen dauerhaft verloren. Ein Verlust von Wochenstuben- oder Winterquartieren für Fledermäuse in großen Bäumen mit über 50 cm Stammdurchmesser ist nach derzeitigem Stand nicht zu erwarten.

Zur Minderung der Auswirkungen auf Biotopstrukturen und Tierlebensräume wurden das städtebauliche Konzept und die Anordnung der Gebäudestandorte auf eine größtmögliche Erhaltung vorhandener Baum- und Gehölzbestände ausgerichtet. Verbleibende zusammenhängende Gehölzbestände und Einzelbäume werden zur Erhaltung festgesetzt. Baugrenzen halten zur Kronentraufe dieser Bäume einen Mindestabstand von 1,50 m.

Für Fäll- und Rodungsarbeiten gelten zum Schutz von Fledermäusen und Haselmäusen besondere Beschränkungen. Fällarbeiten werden generell auf den Winter beschränkt. Bei Bäumen ab 50 cm Stammdurchmesser ist zunächst der Besatz durch Fledermäuse zu prüfen. Für flächige Gehölzbestände als Lebensraum der Haselmaus sind Fäll und Rodungsmaßnahmen getrennt durchzuführen: Fällen im Winter, Roden der Stubben erst Ende des Sommers.

Zeitlich vor den Fäll- und Rodungsmaßnahmen sind für Trauerschnäpper, Haselmaus und ggf. Fledermäuse Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Lebensraumfunktion (sogenannte CEF-Maßnahmen) durchzuführen. So werden geeignete Nistkästen im Gebiet

und Umfeld aufgehängt und geeignete Haselmausersatzgehölze in der Feldhecke am Ost- und Südrand des Geltungsbereichs und dem Knick am westlichen „Rodelberg“ (außerhalb des Geltungsbereichs) durch Unter- und Ergänzungsplantungen geschaffen.

Als Ausgleich für die Baumverluste und betroffenen flächigen Gehölzbestände werden innerhalb des Geltungsbereichs insgesamt 38 Bäume angepflanzt, weiterhin werden hier oder im direkten Umfeld Nistkästen für Gebäude, Nischen- und Höhlenbrüter aufgehängt. Der restliche Ausgleichsbedarf für Bäume in Höhe von 65 Ersatzbäumen wird vom Bereich Stadtgrün an geeigneten Standorten im Lübecker Stadtgebiet angepflanzt. Für den verbleibenden Ausgleichsbedarf an flächigen Gehölzbestände im Umfang von ca. 0,66 ha wird auf der städtischen Ökopoolfläche „Neue Koppel“ in der Gemarkung Niendorf-Moorgarten durch Gehölzanpflanzungen vorgesehen.

Das Landschafts- und Ortsbild ist gekennzeichnet durch die Lage zwischen Wohnbebauung und Wakenitzniederung. Das ehemalige Schul- und Sportplatzgelände wird durch markante Baum- und Gehölzbestände gegliedert und randlich eingefasst. Durch die weitgehende Erhaltung der randlichen Gehölzbestände zur freien Landschaft im Osten, Süden und Westen wird die bis zu viergeschossige geplante Wohnbebauung landschaftsbildverträglich eingebunden. Am Übergang der südöstlichen Reihenhausbauung führt die Anlage einer naturnahen Wiese mit Baumanpflanzungen auf dem 20 m breiten Streifen vor der randlichen Feldhecke zu einem sanften Übergang zu den benachbarten Niederungsbereichen. Negative optische Auswirkungen werden vermieden, Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

Für das Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Erholung besteht im Geltungsbereich eine gewisse Vorbelastung durch Verkehrslärmimmissionen von der stark befahrenen Brandenbaumer Landstraße sowie durch Sportlärm vom Sportplatz. Das südlich angrenzende Gebiet „Wakenitz“ zählt zu den ruhigen Gebieten (hier: „Erholungsgebiet“) und ist gemäß § 47d BImSchG und der Lärmaktionsplanung der Hansestadt Lübeck vor einer Zunahme von Lärm zu schützen.

Während der Bauphase kommt es zu zeitlich begrenzten zusätzlichen Lärmbelastungen für die Anwohner der umliegenden Wohnbebauung, die auch das Erholungsgebiet Wakenitz betreffen kann. Der bisherige Sportlärm wird künftig für die vorhandene wie für neu entstehende Wohnbebauung entfallen. Der durch das neue Wohngebiet erzeugte Verkehr führt für die Anwohner der angrenzenden bisher nur wenig befahrenen Straßen Am Ährenfeld und Blütenweg zu einer Zunahme der Lärmbelastung., dabei werden die für reine und allgemeine Wohngebiete anzusetzenden Orientierungswerte jedoch weitestgehend eingehalten bzw. liegen für die Anwohner der Brandenbaumer Straße im nicht wahrnehmbaren Bereich. Für die künftigen Bewohner des neuen Wohngebietes werden die Orientierungswerte der DIN 18.005 sowohl tags als nachts meist deutlich unterschritten. Für das Erholungsgebiet Wakenitz sind keine nennenswerten zusätzlichen Lärmbelastungen zu erwarten, da der Großteil des Verkehrs auf kurzem Weg in das neue Wohngebiet geführt wird, und der Anwohnerverkehr für die näher gelegene Reihenhausbauung mit ca. 44 Wohneinheiten sehr gering ausfällt. Maßnahmen zum Lärmschutz sind insgesamt nicht erforderlich.

Die Möglichkeiten für Erholung und Freizeitgestaltung in der Sporthalle und auf dem Sportplatz werden in Zukunft entfallen. Mit der geplanten öffentlichen Grün- und Wegeverbindung durch das Gebiet wird dagegen ein zusätzlicher Anschluss an die vorhandenen Wegebeziehungen in den Erholungsraum Wakenitz geschaffen sowie eine durchgängige straßenunabhängige Wegebeziehung zwischen der Wakenitz und dem nordöstlich gelegenen Grünzug „Brandenbaumer Feld“ hergestellt.

Negative Auswirkungen auf Kulturgüter, sonstige Sachgüter und Natura 2000-Gebiete sowie durch Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung

Zusätzliche Wohneinheiten

Der Bebauungsplan beinhaltet ein Neubaupotenzial von insgesamt ca. 200 bis 220 Wohneinheiten, die sich wie folgt auf die Wohnungstypen bzw. die beiden Quartiere verteilen:

- 150 – 170 WE im Geschosswohnungsbau (Quartier 2) sowie
- 44 WE in Hausgruppen und Doppelhäusern (Quartier 1).

Durch die Schaffung von Planungsrecht für bis zu 220 Wohneinheiten trägt der Bebauungsplan wesentlich zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs in der Hansestadt Lübeck bei (siehe 3.2).

7.2 Wohnfolgebedarfe

Zu erwartende Anzahl der Bewohner

Unter der Annahme einer durchschnittlichen Belegung von 2,3 Personen je Wohneinheit im Geschosswohnungsbau (2,6 Pers./WE im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau sowie 2,1 Pers./WE im freifinanzierten Wohnungsbau und bei Eigentumswohnungen) und 3,1 Personen je Einfamilienhaus ist bei vollständiger Umsetzung der Planung für das neue Wohngebiet Am Ährenfeld mit insgesamt 480 – 520 neuen Bewohnern zu rechnen, die sich wie folgt auf die Wohnungstypen bzw. die beiden Quartiere verteilen:

- 350 – 390 Einwohner im Geschosswohnungsbau (Quartier 2) sowie
- ca. 135 EW in Einfamilienhäusern (Quartier 1).

Für die nachfolgenden Bedarfsrechnungen wird bei vollständiger Umsetzung der Planung von 500 Einwohnern ausgegangen.

Zusätzlicher Kitaplatzbedarfe

Unter der Annahme eines durchschnittlichen Jahrgangsstärkenanteils von 1,3 Kindern je Jahrgang im Geschosswohnungsbau und 2,2 Kindern je Jahrgang im Einfamilienhausgebiet ergibt sich für die Kita-Versorgung des neuen Wohngebietes ein Bedarf von insgesamt 37 Plätzen, der sich wie folgt auf die verschiedenen Betreuungsbereiche verteilt:

- 12 Plätze im Krippenbereich (0 bis unter 3 Jahre) bei einer angestrebten Versorgungsquote von 50 % sowie
- 25 Plätze im Kitabereich (3 bis 6 Jahre) bei einer angestrebten Versorgungsquote von 90 %.

Der neu entstehende Bedarf kann in der an der Straße Am Ährenfeld geplanten Kita nachgewiesen werden. Die in der neuen Einrichtung darüber hinaus entstehenden Plätze tragen zur Bedarfsdeckung für die umliegenden Wohngebiete bei.

Zusätzlicher Grundschulplatzbedarf

Unter der Annahme der oben genannten durchschnittlichen Jahrgangsstärkenanteile ergibt sich bei Umsetzung der Planung für die Altersgruppe der Grundschulkinder (6 bis 9 Jahre) ein rechnerischer Bedarf von zusätzlich 32 Grundschulplätzen.

Die zusätzlichen Grundschüler werden voraussichtlich durch die Schule an der Wakenitz aufgenommen werden können.

Spielplatzbedarf

Auch wenn in der Hansestadt Lübeck bisher kein flächenbezogener Richtwert bezüglich der Erforderlichkeit öffentlicher Kinderspielplätze angesetzt wird, wird aufgrund der Größe des Wohngebietes sowie der im näheren Umfeld nicht vorhandenen Spielplätze die Anlage eines neuen öffentlichen Kinderspielplatzes für erforderlich erachtet. Dementsprechend sieht der Bebauungsplan im Zusammenhang mit der Planung eines zentralen Grünzuges auch die Anlage eines Kinderspielplatzes vor.

Darüber hinaus besteht gemäß § 8 Abs. 2 LBO die Verpflichtung, für Wohnungsbauvorhaben mit mehr als 10 Wohnungen Spielplätze für Kleinkinder auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Dabei kann alternativ zum grundstücksbezogenen Einzelnachweis auch ein Nachweis über eine Gemeinschaftsanlage geführt werden.

7.3 Sonstige Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen

Die Bedarfe der künftig im Plangebiet wohnenden Kinder und Jugendlichen hinsichtlich eines ausreichenden Angebotes an sozialen Infrastruktureinrichtungen und Grünflächen einschließlich Spielplätzen sowie die Berücksichtigung der Bedarfe im Bebauungsplan werden im vorangehenden Kapitel dargelegt. Darüber hinaus hat der Bebauungsplan keine weiteren unmittelbaren Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen.

7.4 Verkehrliche Auswirkungen

Insgesamt werden für die Ziel- und Quellverkehre aus dem neuen Wohngebiet ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 700 Kfz/24h auf den umliegenden Straßen prognostiziert. Diese können problemlos in das bestehende Straßenverkehrssystem eingebunden werden (siehe 5.3.1).

7.5 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Verlagerung von Schul- und Sportnutzungen

Der bisher auf dem Gelände der Johannes-Kepler-Schule ausgeübte Schulbetrieb ist durch die Zusammenlegung mit der Schule an der Wakenitz an den Standort Dieselstraße verlagert worden. Für den im Plangebiet künftig entfallenden Sportplatz ist in unmittelbarer Nähe zur Schule an der Wakenitz bereits Ersatz an der Wattstraße geschaffen worden.

Verlagerung der Sternwarte

Bis zum Abriss des Schulgebäudes im Januar 2017 war die Lübecker Sternwarte in der ehemaligen Johannes-Kepler-Schule untergebracht. Von Seiten des Betreibers, dem Verein der Sternfreunde Lübeck e.V., bestanden zunächst Planungen, einen überwiegend aus Spendengeldern finanzierten Neubau am Rande des geplanten Wohngebietes zu errichten.

Das der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan 07.44.00 zugrunde liegende städtebauliche Konzept sah dementsprechend an der Straße Am Ährenfeld einen neuen Standort für die Sternwarte vor. Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hatte die Überlassung des Grundstücks sowie einen Baukostenzuschuss in Höhe von 203.000 Euro zugesagt.

Zwischenzeitlich hat der Verein der Sternfreude e.V. aufgrund der nicht leistbaren Finanzierung von einem Neubau am Standort des Johannes-Kepler-Quartiers Abstand genommen. Verwaltung und Verein haben die Unterbringung der Sternwarte auf dem Gelände der Schule Grönauer Baum geprüft. Hier können wie zuvor in der Johannes-Kepler-Schule Parkplätze, Schulräume und sanitäre Einrichtungen für die Öffentlichkeitsarbeit mitgenutzt werden. Für die Vereinsarbeit können vorhandene Räume in einem Turnhallenanbau genutzt werden; für die Kuppel zur Sternbeobachtung ist jedoch die Errichtung eines neuen Turmes erforderlich. Die technische und finanzielle Umsetzung der Planung wird gegenwärtig noch geklärt.

8. Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

8.1 Städtebauliche Verträge

Gemäß Beschluss der Bürgerschaft ist die Koordinierungsbüro Wirtschaft Lübeck GmbH (KWL) durch Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Entwicklung und Vermarktung des Johannes-Kepler-Quartiers beauftragt.

Zwecks Sicherung der Erschließung und des naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft wird die Hansestadt Lübeck im weiteren Verfahren noch einen Erschließungsvertrag sowie einen städtebaulichen Vertrag zu Ausgleichsmaßnahmen mit der KWL abschließen. Der Erschließungsvertrag wird dabei neben der Herstellung der sämtlichen Verkehrsanlagen innerhalb des Plangebietes auch die grundhafte Erneuerung des Blütenweges sowie die Herstellung sämtlicher öffentlicher Grünflächen im Plangebiet beinhalten. Der städtebauliche Vertrag zur Sicherung zum naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich wird die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zum Inhalt haben.

8.2 Bodenordnende Maßnahmen

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

Sofern abweichend von der bisherigen Abgrenzung noch Teile der nördlich an die Straßen Am Ährenfeld angrenzenden Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen werden sollten, um eine mögliche Verbreiterung der Straße Am Ährenfeld auch in nordwestlicher Richtung zu ermöglichen (siehe hierzu 5.3.1), wird sich die Hansestadt Lübeck um einen freihändigen Erwerb der betreffenden Flächen bemühen.

9. Finanzielle Auswirkungen

Die Entwicklung und Vermarktung des neuen Wohngebietes Johannes-Kepler-Quartier wurde der Koordinierungsbüro Wirtschaft Lübeck GmbH (KWL) per Geschäftsbesorgungsvertrag übertragen. In diesem Geschäftsbesorgungsvertrag ist geregelt, dass sämtliche im Zusammenhang mit der Entwicklung und Vermarktung des künftigen Wohngebietes entstehenden Kosten (einschließlich Kosten für Planung, Baufeldfreimachung, Erschließung, Ausgleich

etc.) von der KWL vorzufinanzieren sind, sodass hierdurch keine Belastungen des städtischen Haushalts entstehen.

Die von der KWL vorzufinanzierenden Ausgaben werden mit den vereinnahmten Erlösen aus den Grundstücksverkäufen laufend sowie nach Veräußerung des letzten Grundstücks abschließend gegengerechnet. Gemäß Beschluss der Bürgerschaft zur Übertragung der Entwicklung und Vermarktung des Baugebietes an die KWL und dem darauf aufbauenden Geschäftsbesorgungsvertrag ist dabei der zu erwartenden Gewinnüberschuss zu 75 % an die Stadt auszuschütten.

Durch den Bau neuer öffentlicher Regen- und Schmutzwasserleitungen sowie eines Schmutzwasserpumpwerkes entstehen der Hansestadt Lübeck, Entsorgungsbetriebe, Kosten, die nur bedingt durch die im Plangebiet anfallenden Anschlussbeiträge gedeckt werden können. Durch die Verlagerung des früheren Regenklärbeckens aus der östlich gelegenen Krögerlandniederung in das Plangebiet entstehen bei den Entsorgungsbetrieben darüber hinaus Mehrkosten durch den erforderlichen Bau von Vorflutleitungen außerhalb des Plangebietes.

Folgekosten

Für die neu entstehenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen fallen nach der Fertigstellung und Übergabe an die Stadt jährliche Kosten für die Unterhaltung der Flächen und Anlagen an.

10. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

10.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellungsbeschlüsse für die Aufstellung des Bebauungsplanes 07.44.00 und die zugehörige 117. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden am 02.12.2013 durch den Bauausschuss der Hansestadt Lübeck gefasst.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Aushang im Foyer des Fachbereiches Planen und Bauen in der Zeit vom 06.07.2015 bis einschließlich 20.07.2015. Ergänzend wurde am 08.07.2015 eine Erörterungsveranstaltung durchgeführt. Grundlage der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung war dabei noch das seinerzeit präferierte städtebauliche Konzept vom 30.06.2015, das im weiteren Planungsverfahren (zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB) grundlegend überarbeitet wurde.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine grundlegenden Bedenken gegenüber der Planung vorgebracht; vielmehr wurde die Entwicklung eines Wohngebietes auf ehemaligen Schul- und Sportflächen südlich der Straße am Ährenfeld von den meisten Teilnehmern der Erörterungsveranstaltung ausdrücklich begrüßt. Die im Hinblick auf den seinerzeit noch geplanten neuen Sternwarte-Standort vorgebrachten Anregungen sind insofern nicht mehr von Belang, als die Planungen für einen Neubau im Plangebiet Am Ährenfeld nicht mehr verfolgt werden. Hingewiesen wurde darüber hinaus auf die Verschattungsproblematik für die künftige Wohnbebauung, die sich bei einem vollständigen Erhalt des im Nordwesten sowie in der Plangebietsmitte zwischen den beiden geplanten Quartieren vorhandenen Großbaumbestandes ergeben würde.

Planungsanzeige gemäß § 16 Abs. 1 LaPlaG und landesplanerische Stellungnahme

Der Abteilung Landesplanung in der Staatskanzlei des Ministerpräsidenten des Landes Schleswig-Holstein wurde die Planung mit Schreiben vom 22.03.2016 gemäß § 16 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes angezeigt.

Mit Schreiben vom 25.06.2016 hat die Landesplanungsbehörde mitgeteilt, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 07.44.00 und gegen die zugehörige 117. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken bestehen. Insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den mit der Bauleitplanung für das Plangebiet verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 22.03.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15.04.2016 aufgefordert worden. Grundlage der frühzeitigen Behördenbeteiligung war dabei noch das städtebauliche Konzept vom 30.06.2015, das auch der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zugrunde lag; dieses Konzept wurde im weiteren Planungsverfahren (zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB) grundlegend überarbeitet. In den eingegangenen Stellungnahmen wurden insbesondere die nachfolgend aufgeführten Anregungen vorgebracht:

Der Bereich Archäologie und Denkmalpflege der Hansestadt Lübeck weist auf die Möglichkeit archäologischer Funde im Geltungsbereich hin und das Erfordernis, dass die Behörde bei den zukünftigen Bauarbeiten rechtzeitig vor Beginn von Bodeneingriffen informiert wird und evtl. auftretende Funde umgehend zu melden sind. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde wurden insbesondere Anregungen im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von Flächen im LSG „Wakenitz und Falkenhusen“ sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebracht. Am Ostrand des neuen Wohngebiets soll ein mindestens 20 m breiter Streifen im LSG verbleiben als Pufferzone zwischen Bebauung und benachbartem NSG. Mit der geplanten Grün- und Wegeverbindung im neuen Wohngebiet soll eine durchgängige Verbindung zum übergeordneten Wegesystem im nördlichen Grünzug „Brandenbaumer Feld“ und südlichen Erholungsgebiet „Wakenitz“ hergestellt werden. Weiterhin soll der Gehölzbestand im Geltungsbereich des B-Plans als prägendes Element für das Wohngebiet soweit wie möglich erhalten bleiben, mögliche Verschattungen von Wohngrundstücken und Fällungen aus diesem Grund sollen durch eine Anpassung des städtebaulichen Entwurfs vermieden werden. Zudem sollen Standfestigkeit und Verkehrssicherheit des Baumbestandes fachgutachterlich ermittelt werden als Grundlage für fachlich fundierte Erhaltungsfestsetzungen bzw. evtl. Baumentfernungen im Hinblick auf Beschattung. Die Anregungen der UNB wurden weitgehend bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt.

Der BUND Schleswig-Holstein sprach sich hier zunächst gegen eine Wohnbebauung auf den im LSG liegenden Flächen aus, da mögliche Beeinträchtigungen des angrenzenden NSG durch die geplante Wohnnutzung befürchtet wurden. Stattdessen solle der bisherige Sportplatz zum Naturerlebnisraum entwickelt werden. Der Anregung des BUND wird in Abwägung mit dem dringenden Wohnbedarf der Hansestadt Lübeck nicht gefolgt.

Zu den Sachgebieten Klimaschutz und Gesundheitsschutz/ Lärm wurde vom Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz die Erstellung von Fachgutachten (Energiekonzept bzw. Schallgutachten) vorgeschlagen und auf die erforderliche Berücksichtigung der Wakenitznie-

derung als „Ruhiges Gebiet“ gemäß § 47d Abs. 2 BImSchG bei der Abwägung und im Umweltbericht verwiesen. Ein Lärmgutachten wurde erarbeitet. Im Rahmen der Entwicklung des Wohngebiets wurden Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien und eines Blockheizkraftwerkes geprüft.

Die untere Forstbehörde weist auf den gesetzlichen Waldabstand von 30 m hin, den die geplante Bebauung zum südöstlich gelegenen Waldbestand einzuhalten hat. Der Waldabstand wurde bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt.

Die untere Wasserbehörde regt wegen des hohen Grundwasserstandes im östlichen Geltungsbereich und der zu lösenden Probleme bei der Regenwasserbewirtschaftung im Gebiet die Erarbeitung eines wasserwirtschaftlichen Gutachtens an. Im selben Zusammenhang weisen die Entsorgungsbetriebe Lübeck (EBL) auf die erschwerten Rahmenbedingungen am Standort für die Regenwasser- und Schmutzwasserentsorgung hin. Hinsichtlich des geplanten Regenrückhaltebeckens im östlichen Geltungsbereich verweisen die EBL auf ihre bereits vorhandenen Planungen. Im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens ist ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung unter Einbeziehung der Unteren Wasserbehörde und der EBL erstellt worden.

Zur verkehrlichen Erschließung wurden von der Straßenverkehrsbehörde Hinweise und Anregungen für Funktionen und Zweckbestimmungen der festzusetzenden Verkehrsflächen gegeben sowie Hinweise auf den Bedarf und die Ausgestaltung von privaten Stellplätzen und öffentlichen Parkplätzen. Von der Abteilung Verkehrsplanung (des Bereichs Stadtplanung und Bauordnung) wurde eine Ergänzung der geplanten Hauptwegführungen um zusätzliche Querverbindungen angeregt. Im weiteren Verfahren ist eine Entwurfsplanung für die Planstraße A und B sowie für den Ausbau der Straße Am Ährenfeld erstellt und mit dem Bereich Stadtgrün und Verkehr sowie der Abteilung Verkehrsplanung abgestimmt worden. Die Anregung zusätzlichen Anbindungen an den zentralen Grünzug wurden bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 18.08.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 22.09.2017 aufgefordert worden. In den eingegangenen Stellungnahmen wurden insbesondere die nachfolgenden Anregungen vorgebracht:

Die vom Bereichs Soziale Sicherung vorgebrachte Anregung, im Geschosswohnungsbau einen Mindestanteil von 30% für den sozialen Wohnungsbau zu sichern, wird im Rahmen der Grundstücksvergabe berücksichtigt werden; eine Quoten-Festsetzung ist im Bebauungsplan selbst nicht möglich. Die angeregte Unterbringung von Einrichtungen für generationenübergreifende Begegnungen und/oder für eine tägliche Nahversorgung im Gebiet lässt der Bebauungsplan zu; eine zwingende Festsetzung solcher Nutzungen soll hier jedoch nicht erfolgen.

Ebenfalls im Rahmen der Grundstücksvergabe soll die Anregung der städtischen Jugendhilfepflegeplanung berücksichtigt werden, den Bedarf an kleinen Wohnungen für junge Erwachsene und Alleinerziehende mit Kindern bei der Wohnbebauung zu berücksichtigen.

Die vom Bereich Stadtgrün und Verkehr insbesondere im Hinblick auf die Straßenquerschnitte, Mindestbreiten sowie die Gliederung der Planstraßen und der umzugestaltenden Bestandsstraßen Am Ährenfeld und Blütenweg vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden im Rahmen der Erschließungsplanung diskutiert und in Abstimmung mit dem betroffenen Bereich weitestgehend berücksichtigt. Die Festsetzung des Bebauungsplans zu Min-

destgröße für Baumscheiben in den Straßen wurde auf Anregung des Bereichs angepasst. Von einer Einbeziehung des Blütenweges in das Plangebiet wurde einvernehmlich abgesehen, da eine Straßenverbreiterung nicht umsetzbar ist und die Straße daher im vorhandenen Querschnitt umgebaut werden wird.

Für die in der öffentlichen Grünfläche geplanten Rad- und Fußwege wurde auf ausreichende Breiten hingewiesen und eine erneute Prüfung von Erhaltungsbindungen für Bäume im Nahbereich zu den Wegen angeregt; die Anregungen und Hinweise werden im Rahmen der konkreten Entwurfs- und Ausführungsplanung berücksichtigt werden. Auf Anregung des Bereichs Stadtgrün und Verkehr wurde die Zweckbestimmung für die zentrale Grünfläche in „Grün- und Wegeverbindung mit Spielangeboten“ geändert, sodass hier ggf. auch Spielgeräte aufgestellt und sonstige Angebote für das Kinderspiel geschaffen werden können. Für die das südliche Quartier rahmende Grünfläche wurde die Zweckbestimmung „öffentliche Grünfläche“ in „private Grünfläche“ geändert, da die Fläche vorrangig als Ausgleichsfläche dienen soll und nicht als öffentliche Parkanlage hergerichtet wird.

Die von den Entsorgungsbetrieben Lübeck (EBL) bezüglich der geplanten Regenwasser- und Schmutzwasserentsorgung vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden im Rahmen der abwassertechnischen Planung berücksichtigt. Bezüglich der geplanten Anlage eines Regenklärbeckens innerhalb des LSG-Gebietes wurden mögliche Erschwernisse bei Unterhaltungsmaßnahmen befürchtet und eine Entlassung dieser Fläche aus dem LSG angeregt. Die für die Neuabgrenzung des LSG zuständige UNB hat sich für Verbleiben der künftigen EBL-Fläche im LSG entschieden; der Bebauungsplan stellt die Abgrenzung in nachrichtlicher Übernahme dar.

Der Hinweis auf eine über das Plangebiet verlaufende Richtfunkverbindung und damit verbundene Höhenbeschränkungen für Gebäude und Baukonstruktionen wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde wurden insbesondere Anregungen zur Betroffenheit von Baum- und Gehölzbeständen durch die Planung und zu vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen geäußert. Die Anregungen der UNB, die für das nördliche Quartier festgesetzten Baufelder aus Gründen des Baumschutzes teilweise weiter von den Baumkronen abzurücken und Nebenanlagen unter erhaltenswerten Bäumen auszuschließen, wurden in der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt. Die hinsichtlich der zulässigen Grundstücksversiegelung vorgebrachten Bedenken wurden für den nördlichen Teilbereich widerlegt; für den südlichen Teilbereich soll die maximal zulässige Versiegelung von insgesamt bis zu 60 % in Abwägung mit der angestrebten flächensparenden Bebauung in Kauf genommen werden. Über den Umfang der geplanten Gehölzbeseitigung im Bereich der geplanten Grün- und Wegeverbindung ist im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung zu entscheiden. Der Anregung, die Grün- und Wegeverbindung bis zur Straße Am Ährenfeld als straßenbegleitende Trasse zu verlängern, wurde nicht gefolgt, da die Separation von Fahrbahn und Geh-/Radweg hier im Widerspruch zu der im Übrigen umgesetzten Verkehrsberuhigung (mit Gehen und Fahren auf der Mischverkehrsfläche) stünde. Die vorgebrachten Anforderungen an die Artenauswahl erforderlicher Ausgleichsbäume und an eine verbindliche Regelung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wurden weitgehend berücksichtigt.

Die Anregung des Bereichs Umwelt, Natur und Verbraucherschutz bezüglich einer klimaschonenden effizienten Energieversorgung des Plangebietes wurde im Bebauungsplan teilweise berücksichtigt; die Anlage von Blockheizkraftwerken und anderen Anlagen der dezentralen Wärme und Energieversorgung sind im Plangebiet zulässig. Die verbindliche Festset-

zung zur Errichtung eines BHKW in Verbindung mit Anschluss- und Benutzungszwängen ist jedoch im B-Plan nicht möglich. Der Anregung, die festgesetzte Mindesterddeckung von Tiefgaragen zu erhöhen, wurde nicht gefolgt, da auf den Grundstücken ausreichende Flächen für Baum- und Strauchpflanzungen zur Verfügung stehen bzw. die Grundstücke bereits einen überdurchschnittlichen Gehölzbestand aufweisen.

Der Anregung des Naturschutzbundes Deutschland (NABU), Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Fledermäuse festzusetzen, wurde gefolgt.

Von Seiten des Bereichs Archäologie und Denkmalpflege der Hansestadt Lübeck wurde auf die Möglichkeit archäologischer Funde und bestehender Meldepflichten hingewiesen.

Darüber hinaus wurden von der unteren Bodenschutzbehörde und vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz auf die Einhaltung einschlägiger Verordnungen zum Bodenschutz und Lärmschutz während der Bauphase und Entwicklung des Baugebietes hingewiesen.

Änderung der Planung nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Nach Durchführung der Behördenbeteiligung wurde die Planung der Verkehrsflächen und das Entwässerungskonzept konkretisiert und mit den zuständigen Bereichen abgestimmt. Auf dieser Grundlage wurde auch die Straße Am Ährenfeld wie die beiden Planstraßen A und B als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen“ festgesetzt. Für die Planstraße A wurde der Querschnitt auf 7 m verringert und die Wendeanlage geringfügig vergrößert. Zur Sicherung der Regenwasserableitung aus den beiden Quartieren Richtung Krögerlandgraben wurden dafür mit Leitungsrechten zu belegende Flächen in die Planzeichnung aufgenommen.

Für die zentrale öffentliche Grün- und Wegeverbindung wurde die Zweckbestimmung angepasst, um auch hier den Einbau von Spielgeräten zur Erweiterung des Spielangebots im Gebiet zu ermöglichen. Für die im LSG befindliche Grünfläche am Südost- und -westrand des Geltungsbereichs erfolgte eine Festsetzung als private Grünfläche, die gleichzeitig auch als Fläche für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen herangezogen wird. Die hier ursprünglich angedachten Versickerungsmulden sind nicht mehr erforderlich.

Für die geplante Wohnbebauung ergaben sich nur wenige geringfügige Anpassungen bei den Baufeldern (aus Gründen des Baumschutzes) sowie hinsichtlich der Begrenzungen für zulässige Dachaufbauten. In Abwägung mit den Belangen der Mobilfunkversorgung wurde der bisherige Ausschluss von Mobilfunkantennen auf den Gebäudedächern zugunsten einer Zulässigkeit bis zu einer Höhe von 5,0 m über der Dachhaut geändert. Unterhalb dieser Schwelle kann davon ausgegangen werden, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Ortsbildes vorliegen.

Die Richtfunkstrecke wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs wurden die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ermittelt, mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, im Bebauungsplan festgesetzt und den Eingriffsflächen zugeordnet. Letzteres gilt auch für Ausgleichsmaßnahmen, die auf Flächen außerhalb des Plangebietes durchzuführen sind.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplans und der zugehörigen Begründung sowie sämtlicher vorliegender umweltbezogener Informationen erfolgte vom 20.12.2017 bis einschließlich 19.01.2018 durch Aushang im Foyer des Fachbereiches Planen und Bauen sowie durch Einstellen der Unterlagen in das Internet. Im gleichen Zug wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.12.2018 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 19.01.2018 aufgefordert.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde lediglich eine Stellungnahme von Seiten der Öffentlichkeit abgegeben. Die darin geäußerten Bedenken bezüglich des Umfangs erforderlicher Baumfällungen im Bereich der Planstraße A sind unter Berücksichtigung des Flächenbedarfs für das angrenzend geplante Regenklärbecken zurückgestellt worden, das einer Verlagerung der Straße entgegensteht. Der Anregung zum Verzicht auf die Fällung einzelner Bäume am Rand des ehemaligen Schulwaldes wurde in Abwägung mit den Belangen der künftigen Wohnnutzung (Vermeidung von Gebäudeschäden, bessere Belichtung etc.) auch deshalb nicht gefolgt, weil der Großteil des auf dem betreffenden Grundstück vorhandenen Baumbestandes erhalten bleibt und die Bebaubarkeit des Grundstücks nicht noch darüber hinaus eingeschränkt werden soll. Gleiches gilt für den angeregten Erhalt eines einzelnen Ginkgobaumes auf dem künftigen Kitagrundstück, der darüber hinaus auch nach Einschätzung der UNB nicht dauerhaft erhalten werden kann.

Von Seiten der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen im Rahmen der öffentlichen Auslegung nur wenige Stellungnahmen ein.

Die von der Handwerkskammer geäußerten Bedenken bezüglich der weitgehend eingeschränkten Zulässigkeit von Handwerksbetrieben innerhalb des künftigen Wohngebietes wurden in Abwägung mit der Zielsetzung zur Schaffung ruhiger Wohnquartiere zurückgestellt.

Die vom Bereich Stadtgrün und Verkehr angeregte Verbreiterung des nördlichen Teilabschnittes der Planstraße B von 8,0 m auf 8,5 m wurde gefolgt, um hier Parkplätze am Fahrbahnrand bei einer ausreichenden Durchfahrbreite für Müll- und Rettungsfahrzeuge zu gewährleisten.

Die Bedenken des Bereichs Stadtgrün und Verkehr bezüglich der vorgesehenen extensiven Pflege der geplanten Grünfläche wurden nur teilweise berücksichtigt, da insbesondere für die naturnahe Wiese als Ausgleichsfläche und Teil des Landschaftsschutzgebietes die Anforderungen des Naturschutzes Vorrang haben vor einer auf Effizienz ausgerichteten Grünflächenpflege. Ebenfalls aus Naturschutzgründen musste die Anregung unberücksichtigt bleiben, die naturnahe Wiese als öffentliche Grünfläche dem allgemeinen Zugang zu öffnen.

Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde wurden die erforderlichen Fällgenehmigungen und Genehmigungen bzw. Befreiungen zur Regenwasserableitung durch das Landschafts- und das Naturschutzgebiet auf Grundlage zwischenzeitlicher Abstimmungen zu Detailplanungen in Aussicht gestellt. Weiterhin wurde auf eine Berücksichtigung der detaillierten Anforderungen aus dem Artenschutzfachgutachten bei der Umsetzung der jeweiligen Maßnahmen hingewiesen.

Die vom NABU angeregte Kontrolle und Monitoring der vorgesehenen Pflanz- und Erhaltungsbindungen sowie sonstiger auf Natur- und Artenschutz bezogener Maßnahmen wird im Rahmen des abzuschließenden Ausgleichsvertrages weitgehend berücksichtigt.

Änderungen nach der öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung wurde der ausgelegte Entwurf des Bebauungsplans in folgenden Punkten geändert:

- Verbreiterung der Verkehrsfläche der Planstraße B im nördlichen Teilabschnitt von bisher 8,0 m auf 8,5 m zu Lasten des östlich angrenzenden Wohngrundstücks (WA 1),
- Sicherung von Leitungsrechten zugunsten der Entsorgungsbetriebe im Bereich der privaten Grünfläche „Naturnahe Wiese“ im Ergebnis der zwischenzeitlich konkretisierten Entwässerungsplanung.
- Anpassung der Flächenabgrenzung zwischen Gemeinbedarfsfläche und dem angrenzenden Teilgebiet WR 1 an die zwischenzeitlich erfolgte Bildung eines eigenständigen Flurstücks für die künftige Kita,

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nicht berühren werden, die Änderungen in den beiden ersten Fällen den gleichlautenden Vorschlägen der betroffenen Träger öffentlicher Belange entsprechen (hier des Bereichs Stadtgrün und Verkehr und der Entsorgungsbetriebe Lübeck) sowie darüber hinaus in allen drei Fällen nur die Hansestadt Lübeck als Grundstückseigentümerin betroffen ist, konnte auf die förmliche Durchführung erneuter Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB verzichtet werden. Die betroffenen Bereiche sowie die KWL wurden über die Änderungen informiert und haben diesen zugestimmt.

10.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) *Hinweis: Gemäß § 233 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 245 c Abs. 1 Satz 1 BauGB wird das Bebauungsplanverfahren nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.*
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)³
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2016 (GVObI. S. 369)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVObI. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVObI. S. 162)

10.3 Vorhandene Fachgutachten und umweltbezogene Informationen

- Verkehrsuntersuchung Projekt Johannes-Kepler-Quartier, Am Ährenfeld –Marli/ Brandenbaum, Urbanus und Ingenieurbüro Brandt, August 2016
- Erschließung Johannes-Kepler-Quartier in Lübeck, Verkehrsanlagen und Wasserwirtschaft, Entwurfsplanung, Übersichtsplan und Kurzerläuterung Entwässerung, pbh – Planungsbüro Hahm, Stand: 13.12.2017

³ Unveränderte Neufassung der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), die dem Entwurf des Bebauungsplans zur öffentlichen Auslegung zugrunde lag

- Regenwasserableitung, Entwurfsplanung, pbh – Planungsbüro Hahm, Stand: 25.01.2018
- Vorgezogene Verträglichkeitsbewertung Landschaftspflege für die Einleitungen aus dem B-Plan Kepler-Quartier in den Krögerlandgraben (Entwurf), BBS Greuner-Pönicke, 21.12.2017
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 07.44.00 „Am Ährenfeld / Johannes-Kepler-Quartier der Hansestadt Lübeck, - Teil 1: Verkehrsgeräuschimmissionen -, ALN – Akustik Labor Nord, 31.07.2017
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 07.44.00 „Am Ährenfeld / Johannes-Kepler-Quartier der Hansestadt Lübeck, - Teil 2: Verkehrsgeräuschimmission durch planinduzierten Neuverkehr -, ALN – Akustik Labor Nord, 06.10.2017 mit ergänzender Stellungnahme vom 07.11.2017
- Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck (beschlossen am 04.03.2008)
- Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck“; Stand 02/2010
- Klimawandel in Lübeck, Thematischer Landschaftsplan zur Anpassung der Landnutzungen an den Klimawandel in Lübeck, Entwurf, Stand: 30.10.2014
- Historische Erkundung (Phase 1), Bebauungsplan 07.44.00 Am Ährenfeld, Lübeck, Bürogemeinschaft Kowalski - Dr. Preuß, 04.02.2015
- Orientierende Untersuchung Altlasten (Phase 2a) und Baugrundvoruntersuchung Bebauungsplan 07.44.00 Am Ährenfeld, Lübeck, Bürogemeinschaft Kowalski - Dr. Preuß, 02.05.2016
- Geotechnischer Bericht, Johannes-Kepler-Quartier, Am Ährenfeld, 23564 Lübeck, - Baugrundbeurteilung und Gründungsempfehlungen -, Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf, 07.11.2017
- Biotoptypenkartierung und Baumkartierung für den B-Plan 07.44.00, PROKOM, Stand: 08.02.2018
- Hansestadt Lübeck, Kepler-Schule, Artenschutzrechtliche Untersuchung der Fledermäuse 2015/2016 zum Abriss, BBS Greuner-Pönicke, 15.09.2016
- Hansestadt Lübeck, B-Plan 07.44.00 „Am Ährenfeld / Johannes-Kepler-Quartier“, Artenschutzrechtliche Prüfung, BBS Greuner-Pönicke, 01.11.2017
- Johannes-Kepler-Quartier, Lübeck – Fledermaus-Höhlenbaumuntersuchung, BBS Greuner-Pönicke, 06.12.2017
- Stadtverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen St. Gertrud, St. Jürgen, Schlutup und Strecknitz im Bereich der Hansestadt Lübeck (Landschaftsschutzgebiet "Wakenitz und Falkenhusen") vom 13. Juli 1970 mit Stadtverordnungen zur Änderung dieses Landschaftsschutzgebietes vom 09. Juni 1978 sowie vom 09. März 2016
- Entwurf der Stadtverordnung zur Änderung der Stadtverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen St. Gertrud, St. Jürgen, Schlutup und Strecknitz im Bereich der Hansestadt Lübeck vom 13. Juli 1970 in der Fassung vom 09. März 2016, Stand 24.11.2017
- Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ – Erläuterungen zur Entlassung einer Fläche dem zuvor genannten LSG im Zuge der 117. Änderung des Flächennutzungsplanes und des B-Planes 07-44-00 – Am Ährenfeld -, PROKOM, 03.11.2017



Johannes-Kepler-Quartier
Städtebauliches Konzept
zum Bebauungsplan 07.44.00
Stand 08.02.2018

ZEICHENERKLÄRUNG:

1. Wälder, sonstige Gehölzbestände und Einzelbäume

- WBe Erlenbruchwald
- HGy sonstiges Feldgehölz
- HWy typischer Knick
- HFy typische Feldhecke
- HFb Baumhecke
- HR (HA) Baumreihe (bereichsweise Allee)
- Laub- / Nadelbaum, eingemessen (Nr. siehe Baumkartierung und -bewertung)
- sonstiger Einzelbaum, nicht eingemessen

2. Gewässer

- FKy sonstiges Kleingewässer
- FGy sonstiger Graben

3. Grünland

- GN seggen- und binsenreiches Nassgrünland
- GY artenarmes bis mäßig artenreiches Grünland (auf frischen bis feuchten Standorten)
- GA artenarmes Wirtschaftsgrünland

4. Siedlungsbiotope und Verkehrsflächen

- SBe Wohnsiedlung mit Einzel- und Doppelhausbebauung
- SBz Wohnsiedlung mit Zeilenbebauung
- SEb Sportplatz mit Grand- und Rasenflächen
- SGr Rasenfläche, (ehemals) intensiv gepflegt
- SGe Rasenfläche, arten- oder strukturreich
- RHg ruderaler Grasflur
- SGS urbanes Ziergehölz und -staudenbeet
- SGy urbanes Gehölz mit heimischen Baumarten

5. Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen

- SVi Straßenseitenstreifen, intensiv gepflegt
- SVs voll versiegelte Verkehrsfläche (Straße oder Weg) oder sonstige Versiegelungsfläche
- SVt teilversiegelte Verkehrsfläche (Grandweg)
- sonstige vollversiegelte Fläche

6. Sonstige Planzeichen

- Gebäude
- Flurgrenze, Flurstücksnummer
- Naturschutzgebiet "Wakenitz" vorhanden
- LSG-Grenze Bestand
- LSG-Grenze Planung
- Geltungsbereichsgrenze Bebauungsplan 07.44.00

Grenzverlauf des LSG "Wakenitz und Falkenhagen" (Bestand und Planung) sowie Vegetationsausstattung im Geltungsbereich





Auslichtung im Gehölzbestand
um die Bäume 8, 9, 11, 13, 14,
18, 19

ZEICHENERKLÄRUNG

- Zur Umsetzung der Planung zu beseitigende Bäume und Gehölzflächen (erforderlicher Ausgleich bereits im Bebauungsplan berücksichtigt)
- Baum/baumgeprägter Gehölzbestand zur Erhaltung festgesetzt
- verbleibende Bäume, ohne Erhaltungsfestsetzung (zukünftige Beseitigung nur unter Anwendung der Baumschutzsatzung zulässig, Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde)
- Baum-Nummer gemäß Baumkataster (siehe Anlage "Bestand Biotoptypen und Baumkataster")
- verbleibende Feld-/Baumhecke mit Überhältern, geschützt nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG
- 6-m-Bereich um bereits abgerissene Gebäude
- Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Baumbestand im Geltungsbereich und Betroffenheit durch die Planung