



► **Nr. VO/2019/07465**
öffentlich

Lübeck, 04.04.2019

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Julia Zimmer (E-Mail: julia.zimmer@luebeck.de Telefon: 122-6118)

Bebauungsplan 22.04.00 - Buntekuh / Pinassenweg - Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
29.04.2019	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
20.05.2019	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt den Auswertungsbericht der bisher zum Bebauungsplan 22.04.00 – Buntekuh / Pinassenweg – durchgeführten Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) zur Kenntnis.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes 22.04.00 – Buntekuh / Pinassenweg – sowie die zugehörige Begründung werden in den vorliegenden Fassungen (Anlagen 2 und 5) gebilligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
4. Sollte der Entwurf des Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung geändert oder ergänzt werden, ohne dass die Grundzüge der Planung berührt werden, ist eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchzuführen. Sofern der Kreis der von den Änderungen und Ergänzungen betroffenen Öffentlichkeit nicht hinreichend eingegrenzt werden kann, soll anstelle der eingeschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

Die nachfolgend genannten Bereiche wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten:

- 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
4.041 Fachbereichsdienste
4.401 Schule und Sport
4.491 Archäologie und Denkmalpflege
5.660 Stadtgrün und Verkehr

Ergebnis:

Es wurden keine grundlegenden Bedenken gegenüber der Planung vorgebracht (zur Behandlung der Stellungnahmen siehe Anlage 1).

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

☐
☒

Ja
Nein

Kinder und Jugendliche wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung gemäß § 47 f GO wurde dabei nicht durchgeführt, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den Bebauungsplan nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

☐
☐
☒

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

☒
☐

Nein (zu den mittelbaren finanziellen Auswirkungen siehe Pkt. 8.2 der Begründung)
Ja (Anlage 1)

Begründung:
siehe Anlage 5

Anlagen:

- 1 Auswertungsbericht zu den bisher durchgeführten Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- 2 Bebauungsplan 22.04.00, Entwurf zur öffentlichen Auslegung (Planoriginal)
- 3 Teil A - Planzeichnung mit Legende (verkleinerter Planauszug im DIN-A3-Format)
- 4 Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)
- 5 Begründung zum Bebauungsplan 22.04.00, Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Senatorin Joanna Hagen

Bebauungsplan 22.04.00 – Buntekuh / Pinassenweg –**Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen****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: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

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

Zu Teil A: Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 12.06.2017 bis 23.06.2017 mittels Aushang im Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 12, durchgeführt. Zusätzlich wurden Ziel und Zweck der Planung in einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 14.06.2017 im Familienzentrum Buntekuh dargelegt. Es bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Ca. 40 Interessierte nahmen an der Veranstaltung teil. Alle im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen, in diesem Fall insbesondere Fragen und Anregungen, wurden zu dieser Informationsveranstaltung vorgebracht. Die vorgebrachten Anregungen und Fragen sind thematisch geordnet aufgeführt.

Zu Teil B: Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.08.2018 über die Planungen unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 07.09.2018 aufgefordert. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden insgesamt 53 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Im Ergebnis dieser Beteiligung sind insgesamt 27 Stellungnahmen beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung eingegangen.

a) Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit bebauungsplanrelevanten Inhalten eingegangen:

- Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 17.09.2018)
- Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 16.08.2018)
- LLUR, - Technischer Umweltschutz / Regionaldezernat Südost (76) - (Schreiben vom 22.08.2018)
- Stadtbeauftragter für Naturschutz (Schreiben vom 03.09.2018)

- NABU Schleswig-Holstein (Schreiben vom 05.09.2018)
- Netz Lübeck (Schreiben vom 05.09.2018)
- Hansestadt Lübeck, Kultur und Bildung, Fachbereichsdienste (Schreiben vom 06.09.2018)
- Hansestadt Lübeck, Fachbereich Wirtschaft und Soziales, Soziale Sicherung (Schreiben vom 07.09.2018)
- Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr – sowie Straßenverkehrsbehörde (Schreiben vom 07.09.2018)
- Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, - Landschaftsplanung (Schreiben vom 11.09.18)
- Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, - Klimaschutz (Schreiben vom 11.09.18)
- Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, - Immissionsschutz (Schreiben vom 11.09.18)
- Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, - untere Wasserbehörde (Schreiben vom 04.09.18)
- Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, - untere Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 07.03.2019)
- Hansestadt Lübeck, Archäologie und Denkmalpflege, Abteilung Archäologie (Schreiben vom 06.08.2018)
- Hansestadt Lübeck, Verkehrsplanung (Schreiben vom 03.09.2018)
- Hansestadt Lübeck, Feuerwehr (Schreiben vom 21.08.2018)
- Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 20.08.2018)

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

- Tennet TSO GmbH (Schreiben vom 22.08.2018)
- Stadtverkehr Lübeck GmbH – Verkehrsplanung (Schreiben vom 29.08.2018)
- O2 Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (Schreiben vom 26.08.2018)
- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Schreiben vom 06.09.2018)
- Industrie- und Handelskammer zu Lübeck (Schreiben vom 07.09.2018)
- LLUR, Untere Forstbehörde (Schreiben vom 03.09.2018)
- Hansestadt Lübeck, Bereich Haushalt und Steuerung (Schreiben vom 05.09.2018)
- Hansestadt Lübeck, Archäologie und Denkmalpflege, Abteilung Denkmalpflege (Schreiben vom 21.09.2018)

c) Von den nachfolgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Stellungnahmen eingegangen:

- Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, Katasteramt Lübeck
- Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, Abteilung IV 6 Landesplanung und ländliche Räume

- Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, Abteilung IV 5 Bauen und Wohnen
- Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur des Landes Schleswig-Holstein
- Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein
- Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein
- Polizeidirektion Lübeck, Sachgebiet 1.3
- Seniorenbeirat
- Stadtwerke Lübeck GmbH - Planung und Steuerung
- TraveKom Telekommunikationsgesellschaft mbH
- Arbeitsgemeinschaft der nach § 29 BNatSchG beteiligten Naturschutzverbände
- Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz
- Lübeck und Umgebung (AGU)
- Behindertenbeauftragte / Behindertenrat Lübeck
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V.
- Landesnaturschutzverband Schleswig-Holstein e.V.
- NABU Schleswig-Holstein
- Stadtschülersprecher
- Hansestadt Lübeck, 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
- Hansestadt Lübeck, 5.610 Stadtplanung und Bauordnung – Untere Bauordnungsbehörde
- Hansestadt Lübeck, 4.401 Schule und Sport

Aufgestellt:

Lübeck, den 01.04.2019

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

In Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Ostholstein, Bad Schwartau

Teil A: Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Inhalt der Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
Nr. 1 „Sellschopp-Fläche“	
Was passiert mit dem ehemaligen Sellschopp-Gelände?	Der Bereich liegt nicht im Umgriff des Bebauungsplanes 22.04.00 und wird daher in diesem Bebauungsplan-Verfahren nicht betrachtet. Ggf. wird die Fläche zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen eines anderen Bauleitplanverfahrens überplant. Derzeit können keine Aussagen zur Zukunft des Geländes getroffen werden.
Nr. 2 Öffnung Pinassenweg	
Wird der Pinassenweg wieder geöffnet, um in Richtung Einkaufszentrum eine Durchfahrt zu ermöglichen?	Hierfür müsste der bereits durchgeführte und gut angenommene Ausbau des Grünzuges Wiesental wieder rückgebaut werden; dies ist jedoch keine Planungsabsicht der Stadt.
Nr. 3 Umbenennung Pinassenweg	
Es wird angeregt, den südlichen Teil des Pinassenweges umzubenennen, um weitere Missverständnisse zu vermeiden.	Die Anregung wird im weiteren Verfahren geprüft. Es handelt sich dabei jedoch um keinen Belang oder Regelungsrahmen der Bauleitplanung.
Nr. 4 Verkehrsführung	
Wie sieht das Verkehrskonzept aus? Ist der Pinassenweg die einzige Zufahrt zum Wohnquartier? Wie kommt man stadteinwärts?	Die Zufahrt zum Wohnquartier erfolgt über Moislinger Allee und Pinassenweg. Neben der Ausfahrt über den Pinassenweg ist eine weitere Ausfahrt am Buntekuhweg vorgesehen (nur für Rechtsabbieger). Im Wohngebiet werden verkehrsberuhigende Maßnahmen geplant.
Können die bestehenden Straßen die Mehrbelastung durch die neuen Fahrzeuge bewältigen?	Das Straßennetz ist ausreichend leistungsfähig, um die Aufnahme des zusätzlichen PKW-Verkehrs zu gewährleisten. Der Pinassenweg war bis 2005 durchgehend befahrbar und ein erheblicher Durchgangsverkehr fand dort statt. Im Hinblick auf den ehemaligen Einzelhandelsbetrieb wurden große Verkehrsströme von der Moislinger Allee, über den Pinassenweg bis zur Wohnbebauung in nördlichen Teil der Straße abgewickelt. Eine Linksabbiegerspur war bereits sei-

Inhalt der Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
	nerzeit nicht erforderlich. Durch die nun geplante Wohnbebauung in Kombination mit dem „geschlossenen“ Pinassenweg ist davon auszugehen, dass der Verkehrsstrom durch die zukünftigen Anwohner und Besucher nicht höher ausfallen wird, als der damalige Durchgangsverkehr mit anliegendem Einzelhandelsbetrieb.
Wird die Ringstraße als Einbahnstraße ausgewiesen? Dann können längs der Straße Parkplätze untergebracht werden.	Die Ausweisung einer Einbahnstraße ist nicht vorgesehen. Der städtebauliche Entwurf sieht öffentliche Stellplätze im Straßenraum im Umfang von 15 bis 20 % der geplanten Wohneinheiten vor.
Nr. 5 Anzahl der Stellplätze	
Ist die Anzahl der geplanten öffentlichen Stellplätze ausreichend? Heutzutage gibt es häufig zwei PKW je Haushalt.	Die öffentlichen Stellplätze sind eine Ergänzung zu den auf den Privatgrundstücken vorgesehenen Stellplätzen und sollen dem Besucherverkehr dienen. Der Umfang von 15 bis 20 % der Wohneinheiten für öffentliche Stellplätze findet stadtweit Anwendung und wird als ausreichend eingeschätzt.
Nr. 6 ÖPNV-Anbindung	
Bleibt die ÖPNV-Anbindung in der jetzigen Form bestehen? Werden Bushaltestellen verlegt oder kommen neue hinzu?	Es ergeben sich keine Änderungen im Bereich der Bushaltestellen oder ÖPNV-Anbindung aufgrund der Planung.
Nr. 7 Versiegelungsgrad, Maß der baulichen Nutzung	
Wie hoch ist der Versiegelungsgrad im Plangebiet, bleibt es bei einer GRZ von 0,3?	Anstatt einer GRZ werden nun Grundflächen als absolute Zahlenwerte festgesetzt. Rechnerisch wird damit überwiegend eine GRZ von 0,4 eingehalten. Es wird das städtebauliche Ziel einer kleinteiligen, verdichteten und flächensparenden Bauweise verfolgt.
Es werden nach Einschätzung der Anwesenden zu wenig öffentliche Grünflächen im Plangebiet vorgesehen; der Stadtteil Buntekuh ist ein verhältnismäßig durchgrünter Stadtteil.	Im Plangebiet wird eine mittige Grünverbindung vorgesehen, die bis zu den bestehenden Parkanlagen in Buntekuh führt. Außerdem ist jedem Reihenhaushaus ein privater Garten zugeordnet. Zudem werden Gründächer auf allen Hauptgebäuden und Garagen festgesetzt, die zu einem guten Lokalklima beitragen.

Inhalt der Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
Nr. 8 Unterkellerung, Tiefgarage	
Ist es vorgesehen, dass die Wohngebäude mit Keller errichtet werden? In einem benachbarten Wohngebiet sind nach einem Neubau Probleme durch einen Grundwasseranstieg entstanden. Diese werden mit der Unterkellerung eines angrenzenden Neubaus in Verbindung gebracht. Die gleiche Problematik wird für die Errichtung der Tiefgarage gesehen. Welche Maßnahmen werden hier ergriffen, damit sich diese Situation nicht verschärft und die bestehenden Wohngebäude geschützt werden?	Der Bebauungsplan wird in Abstimmung mit der unteren Bodenbehörde und unteren Wasserbehörde erstellt. Zudem liegt eine Baugrunduntersuchung vor. Es ist keine Problematik beim Grundwasser erkennbar. Der Bebauungsplan wird voraussichtlich keine Einschränkung bei der Errichtung von Kellergeschossen vorsehen.
Nr. 9 Grundstücksgrößen, Wohnungsgrößen	
Welche Grundstücksgrößen und Wohnungsgrößen werden im Plangebiet vorgesehen?	Der Bebauungsplan setzt keine Angaben zur Mindest- oder Maximalgröße für Grundstücke oder Wohnungen fest. Für die Reihenhäuser werden voraussichtlich jeweils Eigentümergemeinschaften gebildet. Das Baukonzept der Projektentwickler sieht für die Reihenhäuser Grundstücksgrößen zwischen 140 m ² und 270 m ² vor; Reihenhausergrundstücke sind ggf. größer. Die Wohnfläche in den Reihenhäusern beträgt laut Projektentwickler ca. 130 m ² . Im Geschosswohnungsbau wird ein Wohnungsmix aus verschiedenen Wohnungsgrößen umgesetzt.
Nr. 10 Miete /Eigentum/Erbpacht	
Wird es im Geschosswohnungsbau auch Mietwohnungen geben oder handelt es sich nur um Eigentumswohnungen?	Für den Geschosswohnungsbau kommt sowohl die Vermarktung im Eigentum als auch Mietwohnungsbau in Frage. Hierzu hat der Vorhabenträger noch keine Hinweise gegeben. Es werden in jedem Fall auf mind. 30 % der Geschossfläche im Geschosswohnungsbau geförderter Wohnungsbau errichtet.
Werden die Grundstücke verkauft oder wird es auch Erbpachtgrundstücke geben?	Erbpachtgrundstücke sind vom Vorhabenträger nicht vorgesehen.

Inhalt der Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
Nr. 11 Schallschutzmaßnahmen	
Welche Schallschutzmaßnahmen werden ergriffen?	Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen basieren auf den Ergebnissen und Empfehlungen eines Schallschutzgutachtens. Im Bebauungsplan werden maßgebliche Außenlärmpegel sowie Bereiche, in denen besondere Vorkehrungen bei der baulichen Ausführung getroffen werden müssen, festgesetzt. Zudem wird an bestimmten Stellen die Errichtung von privaten Lärmschutzwänden vorgesehen. Darüber hinaus werden Anforderungen im Bereich des passiven Schallschutzes festgelegt.
Nr. 12 Entfallende Bäume	
Werden Ersatzpflanzungen für die zu fällenden Bäume im Plangebiet vorgenommen bzw. Anzahl und Standort neuer Pflanzungen festgelegt?	Es werden Ersatzpflanzungen für zu fällende Bäume gemäß Baumschutzsatzung vorgenommen. Beurteilungsgrundlage für die Planung bildet eine Gehölzerfassung mit Aussagen zum Vitalitätszustand und zur Lebenserwartung der Bäume sowie eine Bilanzierung nach Baumschutzsatzung. Im weiteren Verfahren wird geklärt, wie viele Ersatzpflanzungen direkt im Baugebiet umgesetzt werden können und wo ggf. darüber hinaus erforderliche Ersatzpflanzungen zu tätigen sind. Die Ersatzpflanzungen im Baugebiet können in den Straßenraum und die zentrale Grünachse integriert werden.
Nr. 13 Sozialer Wohnungsbau	
Wird die Errichtung von sozialem Wohnungsbau im Plangebiet festgesetzt?	Im städtebaulichen Vertrag, der nach § 11 BauGB zwischen der Hansestadt Lübeck und den Projektentwicklern geschlossen wird, wird der gemäß Bürgerschaftsbeschluss geforderte Anteil von mind. 30 % der Geschossfläche im Geschosswohnungsbau für den sozialen Wohnungsbau aufgenommen. Der soziale Wohnungsbau ist somit öffentlich-rechtlich gesichert.
Nr. 14 Geschosswohnungsbau	
Entstehen tatsächlich nur zwei Mehrfamilienhäuser?	Es sind überwiegend Reihenhäuser geplant. Klassische Mehrfamilienhäuser im Sinne von Geschosswohnungsbauten sind nur die als MFH I und MFH II bezeichneten Gebäude. Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück (derzeit noch

Inhalt der Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
	Einzelhandel) ist jedoch niedriggeschossiger Mietwohnungsbau für ca. 40 Mietparteien geplant.
Nr. 15 Jugendzentrum	
Der Bebauungsplan sollte die Möglichkeit zur Errichtung eines Jugendzentrums hergeben oder es sollte ein Ersatz an anderer Stelle vorgesehen werden.	Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes lässt auch weiterhin das Betreiben eines Jugendzentrums zu. Die eventuelle Kündigung des Mietvertrages für das Jugendzentrum ist eine privatrechtliche Angelegenheit zwischen dem Eigentümer und dem Mieter. Im Bebauungsplan ist eine Festsetzung Jugendzentrum nicht vorgesehen.

Teil B: Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 Entsorgungsbetriebe		
1.1 <u>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Niederschlagswasser-Entsorgung im Bereich WA 8</u> Im Zusammenhang mit dem Entwässerungskonzept wurde festgestellt, dass es aufgrund der Topographie nicht möglich ist das gesamte Regenwasser des Plangebietes komplett in den Buntekuhweg einzuleiten. Es muss ein weiterer Anschluss im Bereich der Moisliger Allee/Ecke Buntekuhweg hergestellt werden. Für die Leitungstrasse könnte die Wegeverbindung im Bereich des WA 8 genutzt werden. Dieser Weg ist dann in entsprechender Breite auszuführen (5,00 m). Es sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der HL-Entsorgungsbetriebe einzutragen.	Das wasserwirtschaftliche Konzept sieht eine Zweiteilung der NW-Abwasserentsorgung vor. Der östliche Bereich des Plangebietes wird an den Pinassenweg angeschlossen und der westliche Bereich an den Buntekuhweg. Die Trassenführung läuft vollumfänglich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Eine Leitungstrasse bzw. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bereich des WA 8 zur Moisliger Allee werden somit nicht erforderlich.	Nicht berücksichtigen
1.2 <u>Niederschlagswasser-Rückhaltung auch auf den Wohnbaugrundstücken / Gemeinbedarfsfläche</u> Unter 5.4.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung sind auch Aussagen zur Regenwasserrückhaltung getroffen. Im 4. Absatz ist dargelegt, dass das Niederschlagswasser vor Einleitung in den Regenwasserkanal in Stauraumkanälen zurückgehalten werden muss. Die angegebenen Drosselwassermengen gelten für beide Einleitstellen. Dazu sei ergänzt, dass auch auf den Wohnbaugrundstücken und auf der Fläche für Gemeinbedarf eine Rückhaltung des Niederschlagswassers erforderlich ist.	Die Anregung wird berücksichtigt, indem das wasserwirtschaftliche Konzept um Aussagen zur Entsorgung des Regenwassers auf den privaten Baugrundstücken ergänzt wird, wobei eine Rückhaltung auf den privaten Flächen nicht vorgesehen ist. Es ist vielmehr angedacht das Regenwasser von den privaten Baugrundstücken und der Gemeinbedarfsfläche ebenfalls in die Stauraumkanäle im Straßenraum einzuleiten. Das auf den privaten Terrassen, Wegeflächen und Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort versickern, teilweise begünstigt durch wasserdurchlässige Oberflächenbeläge. Zur Regenwasserentsorgung erfolgen vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger, den Entsorgungsbetrieben Lübeck und der Hansestadt Lübeck.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
1.3 <u>Gründächer sind überall vorzusehen</u> Zur Reduzierung des Abflusses sind Gründächer auf allen Wohngebäuden, der Gemeinbedarfsfläche und der Garagen vorzusehen.	Die Anregung ist bereits berücksichtigt, da die Errichtung von Gründächern auf allen Hauptgebäuden und Garagen festgesetzt ist. Somit gilt die Festsetzung auch für die geplante Bebauung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche.	bereits berücksichtigt
1.4 <u>Schmutzwasser</u> Die Schmutzwasserentsorgung kann im Freigefälle über den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Pinassenweg erfolgen. Durch die zusätzliche Einleitung von Schmutzwasser aus dem Plangebiet kommt es zu einem höheren Mischwasserabschlag unterhalb des bereits getrennten Einzugsgebietes (Regenüberlauf Neue Hafenstraße). Zuvor besteht eine indirekte Beeinflussung bei der Rückführung von Mischwasser (MW) aus den MW-Speicherbecken am Pumpwerk (PW) Finkenbergring und/oder bei Betrieb der Flutpumpen am PW Burgtor. Die ehemalige Bebauung im Plangebiet mit einem 14-stöckigen Hochhaus wies vor Abbruch 171 Wohneinheiten auf. Zeitweise waren dort 700 Bewohner gemeldet. Hier werden Angaben zu den geplanten Wohneinheiten (WE) gemacht. Die Angabe der voraussichtlichen Einwohner in den 133 Wohneinheiten (unter Punkt 4: 150 WE?) mit rund 400 Personen, zeigt eine wesentliche Reduzierung gegenüber dem Ursprung an. Ob trotz dieser Reduzierung der Abwassermenge eine Neubebauung realisiert werden kann, ist abschließend mit der Wasserbehörde der Hansestadt Lübeck zu klären.	Die untere Wasserbehörde hat keine grundsätzlichen Einwände gegen eine Neubebauung auf der Fläche erhoben. Da die aktuelle Planung mit ca. 135 Wohneinheiten eine geringere Belastung für den Mischwasser-Kanal darstellt als die vormalige Bebauung mit 171 Wohneinheiten, kommt es zu keiner Verschlechterung. Das Verschlechterungsverbot gemäß Landeswassergesetz SH wird beachtet. Die Begründung wird korrigiert und eine einheitliche Anzahl von Wohneinheiten genannt.	Zur Kenntnis nehmen
1.5 <u>Abfallentsorgung</u> Für die Abfallbeseitigung im Plangebiet weisen wir auf die Checkliste zu den Behälterstandplätzen hin. Das Plangebiet wird mit großen Müllfahrzeugen befahren. Aufgrund der Vorschriften ist ein Rückwärtsfahren der Fahrzeuge nicht	Die Gestaltung der Behälterstandplätze kann nicht im Rahmen des Bebauungsplanes geregelt werden. Selbstverständlich werden die Behälter so untergebracht, dass die Abläufe der Abfallbeseitigung möglichst problemlos er-	bereits berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
gestattet. Es ist im Zusammenhang mit der Gestaltung der Straßenquerschnitte dafür Sorge zu tragen, dass die durchgängige Befahrbarkeit gewährleistet ist. (s. Branchenregeln Abfallsammlung)	folgen können und die Bewohner sie möglichst einfach nutzen können. Die Straßenquerschnitte sind für das durchgängige Befahren mit Müllfahrzeugen geeignet.	
Nr. 2 Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 16.08.2018)		
2.1 <u>Hinweis auf potenzielle Kampfmittelfunde</u> In der Stadt sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt durchgeführt. Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.	Nach Auswertung der zur Verfügung stehenden Unterlagen handelt es sich bei dem Flurstück 25/28 nicht um eine Kampfmittelverdachtsfläche (Schreiben des Kampfmittelräumdienstes vom 22.06.2017).	bereits berücksichtigt
Nr. 3 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein -LLUR- Technischer Umweltschutz / Regionaldezernat Südost (76) – (Schreiben vom 22.08.2018)		
3.1 <u>Angrenzendes Gewerbegebiet</u> Zu dem Planverfahren liegt auch die Schalltechnische Untersuchung, Projektnummer: 16097, Lairm Consult GmbH, Bargteheide, 09.07.2018 vor. Derzeit gelten für die Fläche die Festsetzungen des Bebauungsplans 22.02.00 aus dem Jahr 1968. Dieser setzt für den gesamten Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 22.04.00 ein Allgemeines Wohngebiet fest. Östlich des zu überplanenden Gebiets befindet sich ein Gewerbegebiet, für das keine Schallkontingente festgesetzt wurden. Es wird in der jetzigen Planung davon	Für das jetzige Plangebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan 22.02.00 aus dem Jahr 1968. Dieser setzt für den gesamten Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 22.04.00 ein Allgemeines Wohngebiet fest. Dies ist durch das benachbarte Gewerbe zu berücksichtigen, unabhängig davon, ob eine tatsächliche Wohnbebauung vorhanden ist. Künftig wird seitens der Stadt und der Eigentümer eine Umnutzung des Gewerbegebietes in ein allgemeines Wohngebiet angestrebt.	Nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
ausgegangen, dass sich die Emissionsbegrenzungen der für die in dem Gewerbegebiet befindlichen Betriebe aus der schutzwürdigen Bebauung des alten Bebauungsplans ergeben haben. Ob diese Annahme der Realität entspricht bzw. entsprochen hat oder ob nach dem Abbruch des Hochhauses mit dem Wegfall schutzwürdiger Räume und vor dem Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans von einem so genannten Bestandsschutz ausgegangen werden kann, wäre zu prüfen.		
3.2 Sportanlagenlärm während der Ruhezeiten Für den gemeinnützigen Vereinssport ergibt sich keine immissionsschutzrechtliche Zuständigkeit des Landesamts für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume. Trotzdem halte ich es im Interesse aller Beteiligten ausnahmsweise für sinnvoll, über meine Zuständigkeit hinaus Anmerkungen und Fragen zu formulieren. Berücksichtigen Sie bitte, dass außer des SC Buntekuh e.V. mindestens ein weiterer Sportverein die Sportanlage Buntekuh nutzen darf. Außerdem widerspricht es der Annahme in der Schallimmissionsprognose, dass innerhalb der sonntäglichen Ruhezeit gemäß der Achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV) zwischen 13:00 Uhr und 15:00 Uhr kein Sportbetrieb stattfindet. Derzeit beginnen die Spiele des Kreisligisten SC Buntekuh teilweise sonntags um 14:00 Uhr. Unter der Berücksichtigung von Aufwärmzeiten, der Anfahrt der Spieler und Zuschauer und der Abfahrt der Sportler und Zuschauer des vorangegangenen Fußballspiels sollten auch die zu erwartenden Schallimmissionen in der Ruhezeit an Sonntagen zwischen 13:00 Uhr und 15:00 Uhr prognostiziert werden. Ist sichergestellt, dass an Sonntagen nur der Fußballplatz 1 bespielt wird? Können die bei der Sportanlagenpflege	Die Anregungen wurden bereits berücksichtigt, da die Nutzungsbeschreibung der Sportanlage mit dem Sportverein SC Buntekuh e.V. abgestimmt wurde. Für die Nutzungszeiten innerhalb der Ruhezeiten ist ergänzend anzumerken, dass die Sportanlage derzeit schon durch das vorhandene 4-geschossige Wohngebäude im Norden des Plangeltungsbereiches immissionsschutzrechtlich beschränkt ist. Durch die neu hinzukommende Wohnbebauung ergibt sich keine zusätzliche Beschränkung. Insbesondere westlich des Kunstrasensportplatzes in einem deutlich geringeren Abstand ist innerhalb des Bebauungsplans Nr. 22.02.02 ein allgemeines Wohngebiet mit bis zu 6 Vollgeschossen zulässig. Weiterhin ist nordöstlich und östlich der Sportanlage im Bebauungsplan Nr. 22.02.00 ein reines Wohngebiet mit einer Gebäudehöhe von bis zu 4 Vollgeschossen ausgewiesen. Diese Wohnbebauungen stellen somit ebenfalls eine faktische Beschränkung der Sportanlage bereits zum heutigen Zeitpunkt dar. Aufgrund dieser Randbedingungen ist festzustellen, dass aufgrund der Ergebnisse in Lastfall 3 innerhalb der Ruhezeiten, zwar eine Punktspielnutzung ggf. möglich ist, diese aber ebenfalls lediglich in der Hälfte der Beurteilungszeit (1 Stunde Nutzungszeit innerhalb der 2 Stunden Beurteilungszeit innerhalb der Ruhezeiten) möglich ist. Daher haben die	bereits berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
entstehenden Maschinengeräusche (Rasenmäher, Freischneider, Kunstrasenpflegegerät usw.) negativ auf die Nachbarschaft einwirken? Auch empfehle ich mit Vertretern der Vereine zu klären, ob die zu Fußballspielen angenommene Zuschauerzahl von 70 Personen die sportliche Entwicklung beeinträchtigen könnte. Könnten auch vorhandene bzw. zukünftige Flutlichtimmissionen eine erhebliche Belästigung in dem Plangebiet hervorgerufen? Bei zukünftigen Gesprächen sollten die (ehrenamtlich tätigen) Vereinsverantwortlichen auf mögliche negative Folgen für den gemeinnützigen Vereinssport durch die Planung hingewiesen werden.	Ergebnisse und Aussagen des Lastfalles 3 ebenso für eine Nutzung innerhalb der Ruhezeiten Bestand. Die Rasenpflegearbeiten finden in der Regel werktags außerhalb der Ruhezeiten in einem kurzen Zeitraum statt, so dass insgesamt keine beurteilungsrelevanten Lärmbelastungen in den hier betrachteten Lastfällen zu erwarten sind. Insgesamt ist festzustellen, dass die vorhandene Sportanlage schon heute immissionsschutzrechtlich durch Bestandsbebauung beschränkt ist, so dass eine uneingeschränkte Entwicklung der Sportanlage auch heute bereits nicht möglich ist. Durch den neuen Plangeltungsbereich ergeben sich keine zusätzlichen Beschränkungen.	
Nr. 4 Stadtbeauftragter für Naturschutz (Schreiben vom 03.09.2018)		
4.1 Potentialanalyse nicht ausreichend Gegen diese Planung bestehen folgende Bedenken. Das Plangebiet ist seit geraumer Zeit der natürlichen Entwicklung überlassen, von daher wäre es m. E. erforderlich, hier eine botanische und faunistische Bestandsanalyse zu fertigen. Eine reine Potentialanalyse dürfte nicht ausreichend sein (z. B. für den Aspekt "Insekten").	Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da der Gutachter im Rahmen der Potenzialabschätzung und Artenschutzuntersuchung hinreichende Aussagen getroffen hat. Im Rahmen der Bauleitplanung sind lediglich die besonders und streng geschützten Arten zu betrachten. Es ist nicht erforderlich, eine tatsächliche Bestandsaufnahme aller Tier- und Pflanzenarten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorzunehmen. Neben Brutvögeln, Fledermäusen und Haselmäusen finden sich im Gutachten auch Aussagen zu den übrigen geschützten Arten wieder: <i>„Weitere Arten des Anhangs IV Aufgrund fehlender geeigneter Lebensräume im Plangebiet kann das Vorkommen von Amphibien, Mollusken, Krebsen und Libellen ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für den Eremiten und die anderen Arten (auch Pflanzenarten) des Anhangs IV der FFH-Richtlinie mit sehr speziellen Lebensraumansprüchen.“</i>	Nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
4.2 <u>Erhalt aller Bäume erforderlich</u> Das Plangebiet ist dadurch gekennzeichnet, dass an seinen Rändern weitgehend geschlossene Baumreihen bzw. Baumgruppen stehen, die in eine qualitativ gute Planung fast geschlossen einbezogen werden könnten. Bei den mir leider nur elektronisch vorliegenden Unterlagen erschließt es sich mir nicht, was von den bestehenden Bäumen überhaupt bei Planverwirklichung erhalten werden soll. Der Baumfällplan (Begründung S.37, Anhang 2) ist in vorliegender Form nicht lesbar. Es sollte hier unabdingbar sein, dass in der Planzeichnung jeder zu erhaltende Baum genau festgelegt wird. Es wird hier eine Chance vertan, ein ohnehin nicht durch "Schönheit" glänzendes Stadtgebiet aufzuwerten. Ein baumumstandenes Wohnquartier würde eine erhebliche Aufwertung der Stadtlandschaft bedeuten durch Abschirmung (optisch, eingeschränkt auch akustisch) der Wohnhäuser gegenüber den stark befahrenen Straßen Buntekuhweg und Moislinger Allee. Der weitgehende Erhalt der Bäume würde zu einer differenzierten, qualitätvollen Planung ohne monotone Strukturen zwingen und darüber hinaus für Insekten und Vögel wertvolle Lebensräume erhalten. Letztlich sind nur 4 Bäume in der Vitalitätsklasse 2 und schlechter eingeordnet, so dass der Baumbestand fast vollständig erhalten werden kann.	In der Nebenzeichnung 1 des Bebauungsplanes sind alle zu beseitigenden Bäume mit ldf. Nummer eindeutig gekennzeichnet. Darüber hinaus sind in der Planzeichnung alle zu erhaltenden Bäume als Einzelbaumfestsetzung gesichert. Für die Baumgruppe am nördlichen Plangebietsrand wurde eine flächige Festsetzung gewählt. Der Baumbestand in WA 1 und WA 2 wird ebenfalls als flächige Erhaltungsfestsetzung in die Planzeichnung aufgenommen. In der Begründung unter Ziffer 5.5.2 wird erläutert, warum nicht alle Bäume und v.a. nicht die Bäume entlang der Moislinger Allee erhalten bleiben können: <i>„In erster Linie wird dem Belang der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum der Vorzug gegeben. Vor allem im südlichen Bereich entlang der Moislinger Allee wird aus immissionsschutzrechtlichen Gründen eine lange Riegelbebauung nah an der Straße erforderlich. Daher müssen insgesamt 40 der vorhandenen Bäume und neun Gehölzgruppen (davon zwei Gehölzgruppen teilweise) entfernt werden.“</i> Der weitgehende Erhalt der Bäume würde die zu schaffenden Wohneinheiten maßgeblich minimieren. Als Ausgleich zu den Baumfällungen werden u.a. entlang der Straßen Moislinger Allee und Buntekuhweg neue Bäume gepflanzt, um den Alleecharakter zumindest prinzipiell wieder herzustellen. Die vorliegende Planung stellt einen Kompromiss zwischen Schaffung von Wohnraum und Erhalt von Baumbestand dar.	Tlw. berücksichtigen
4.3 <u>Flachdächer sind ökologisch unvorteilhaft</u> Im Plan ist festgelegt, dass die Gebäude in Flachdachbauweise mit Staffelgeschoß zu errichten sind (siehe Ziff. 11.2 Teil B, Text der Planzeichnung). Diese Bauweise ist abgesehen von der gebäudegestalterischen Monotonie auch ökologisch nicht sonderlich vorteilhaft, da die vorge-	Eine grundsätzlich unzureichende Ausführung und Unterhaltung von Dachbegrünung wird nicht angenommen. Die Haltbarkeit von Dichtungsmaterialien stellt sich bei allen Dacheindeckungen. Eine grundsätzliche Kurzlebigkeit von Gründächern ist nicht bekannt. Vielmehr werden die klima-	Nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
schriebenen Dachbegrünungen meistens nur unzureichend ausgeführt und schlecht unterhalten werden. Ökologisch bedenklich sind Flachdächer aber vor allem wegen der Kurzlebigkeit der Dichtungsmaterialien. Letztere bestehen fast ausschließlich aus organischen Verbindungen, deren Alterungsbeständigkeit nach ca. 30 Jahren verlorenggeht. Unter Anfall erheblicher Abfallmengen ist dann ein Austausch der Dachdichtungen erforderlich.	technischen Vorteile gesehen, wie positive Auswirkungen auf das Lokalklima, Luftbefeuchtung durch langsam verdunstendes Wasser, Staubfilterung, Lüfterneuerung und Strahlungsschutz durch Pflanzen. Daher wird die Festsetzung zu Gründächern beibehalten.	
Nr. 5 NABU Schleswig-Holstein (Schreiben vom 05.09.2018)		
5.1 <u>Einmalige Begehung im Rahmen der Potentialabschätzung nicht ausreichend</u> Vorbehaltlich einer derzeit nicht möglich gewesenen Begehung des Gebiets ist uns eine fundierte Stellungnahme zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich. Die faunistische Potentialabschätzung kann daher ebenfalls noch nicht abschließend beurteilt werden. Sie mag - nach den textlichen Ausführungen und den vorliegenden Fotos - zutreffend sein, jedoch halten wir eine nur einmalige Begehung, die zudem noch im Oktober stattfand, d.h. außerhalb der Brutzeit und nach dem Abzug vieler Singvogelarten, für nicht ausreichend. Dieses auch angesichts der nahen Grünzüge mit den dortigen Lebensräumen von Trave und Elb-Trave-Kanal.	Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Aufgrund der Vorbelastung des Plangebietes ist hier nicht von einem hochwertigen Lebensraum für Singvogelarten auszugehen. Eine zusätzliche Begehung ist somit nicht erforderlich. Zudem werden Ersatzbäume gepflanzt, die sich zu gleichwertigen Lebensräumen für Singvögel entwickeln können.	Nicht berücksichtigen
5.2 <u>Fällung von Bäumen wird abgelehnt</u> Des Weiteren ist das beabsichtigte Fällen einer Vielzahl älterer Bäume zur Maximierung der Bebauungsfläche aus naturschutzfachlicher Sicht abzulehnen.	Die Ausführungen werden nicht berücksichtigt. In der Begründung unter Ziffer 5.5.2 wird erläutert, warum nicht alle Bäume erhalten bleiben können: <i>„In erster Linie wird dem Belang der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum der Vorzug gegeben. Vor allem im südlichen Bereich entlang der Moislinger Allee wird aus</i>	Nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<i>immissionsschutzrechtlichen Gründen eine lange Riegelbebauung nah an der Straße erforderlich. Daher müssen insgesamt 40 der vorhandenen Bäume und neun Gehölzgruppen (davon zwei Gehölzgruppen teilweise) entfernt werden.“</i> Der weitgehende Erhalt der Bäume würde die Bebaubarkeit des Gebietes erheblich einschränken und die zu schaffenden Wohneinheiten maßgeblich minimieren. Als Ersatzmaßnahme für Baumfällungen wird die Neuanpflanzung von 67 Bäumen im Gebiet festgesetzt. Die übrigen 42 Bäume werden entweder durch eine Ersatzzahlung abgelöst oder an anderer Stelle im Stadtgebiet gepflanzt. Die vorliegende Planung stellt einen Kompromiss zwischen Schaffung von Wohnraum und Erhalt von Baumbestand dar.	
Nr. 6 Netz Lübeck GmbH (Schreiben vom 05.09.2018)		
6.1 <u>Versorgung ist möglich / Breitbandausbau geplant</u> Bezugnehmend auf den oben genannten Bebauungsplamentwurf mit Stand vom 13.08.2018 nehmen wir wie folgt Stellung. Hinsichtlich der Nutzung unserer Netze für die Elektrizitäts-, Wasser-, sowie Gasversorgung wird ein Konzept im Rahmen der Detailplanung nach Vorliegen des jeweiligen Energiebedarfs erstellt. Im Zuge der Erschließung ist ein Breitbandausbau, d. h. eine Lichtwellenleiteranbindung der Häuser von Seiten der Netz Lübeck GmbH geplant. Sollte der Aufbau einer Ladestrominfrastruktur vorgesehen sein, ist bei einem Leistungsbedarf > 138 kVA die Versorgung ggf. nur aus dem Mittelspannungsnetz zu gewährleisten. Um die gewünschte Leistung zur Verfügung stellen zu können, ist hierfür eine Grundstückfläche für eine Trafostation im Bebauungsplanverfahren mit zu berücksichtigen. Sofern die Leitungslegungen nicht in	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass keine Ladestrominfrastruktur für das Plangebiet vorgesehen ist. Eine Trafostation wird somit nicht erforderlich.	Zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
öffentlich gewidmeten Verkehrswegen / Flächen erfolgen wird, sind die Erschließungskosten vom Verursacher zu tragen und zusätzlich die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zu veranlassen.		
Nr. 7 Hansestadt Lübeck, Kultur und Bildung, Fachbereichsdienste (Schreiben vom 06.09.2018)		
7.1 Kita-Planung Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 30.05.2017 und bestätigen den Bedarf für eine viergruppige Kindertageseinrichtung. Vom Fachbereich 4 wurde angeregt, als Alternativstandort auch einen Erweiterungsbau an der Schule Koggenweg für den Kita- und Schulbedarf zu prüfen. Hier liegen noch keine Ergebnisse vor. Aus pädagogischer Sicht bietet der Standort an der Schule Vorteile in der Zusammenarbeit von Kita und Grundschule.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Planung sieht eine Gemeinbedarfsfläche für eine viergruppige Kindertagesstätte vor. Der Alternativstandort an der Schule Koggenweg wurde gutachterlich geprüft und als nicht geeignet für eine zusätzliche Kita eingestuft. Zu bedenken ist zudem, dass mit einer voraussichtlich kurzfristigen Fertigstellung der geplanten Wohneinheiten im Plangebiet zu rechnen ist und der daraus resultierende Bedarf an Betreuungsplätzen somit auch zeitgleich gedeckt werden muss. Der Bau der Kita auf dem Gelände der Schule am Koggenweg ist jedoch zeitlich nicht absehbar. Daher wird an der bisherigen Planung mit einem Kita-Standort am Pinassenweg festgehalten.	Zur Kenntnis nehmen
7.2 Jugendarbeit / kleine Wohnungen erforderlich Der Bereich Jugendarbeit nutzt im Pinassenweg 26 eine Fläche von rd. 200 qm für die Betreuung von Jugendlichen im Stadtteil. Sollte hier Wohnbebauung entstehen, wäre ein Ersatzstandort zu suchen (halbjährige Kündigungsfrist). Die Jugendhilfe benötigt regelmäßig kleine Wohnungen für junge Erwachsene (Einzelpersonen), die im Rahmen der Verselbständigung in eigenen Wohnraum ziehen als auch für Alleinerziehende mit Kindern, die im Anschluss an einen stationären Aufenthalt in einer Mutter/Kind-Einrichtung Wohnraum brauchen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Wohnbebauung ist auf der angesprochenen Fläche bereits nach bisherigem Bebauungsplan zulässig und möglich; sie ist somit nicht primär bedingt durch den neuen Bebauungsplan. Eine Sicherung des Jugendzentrums im Plangebiet erfolgt nicht, da aus den zu entwickelnden Wohneinheiten und der daraus resultierenden Anzahl an Kindern und Jugendlichen kein Jugendzentrum abgeleitet und somit dem Vorhabenträger auch nicht auferlegt werden kann. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes lässt nichtsdestotrotz auch weiterhin das Betreiben eines	Zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Jugendzentrums zu. Die Sicherung kleiner geförderter Wohnungen wäre im städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Flächeneigentümer aufzunehmen. Der angestrebte Vertrag regelt die Umsetzung der „30 %-Quote“; der Vorhabenträger plant einen Mix aus Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Die Vereinbarung von belegungsrechten ist bei Verträgen mit privaten Entwicklern nicht vorgesehen.	
Nr. 8 Hansestadt Lübeck, Fachbereich Wirtschaft und Soziales, Bereich Soziale Sicherung (Schreiben vom 07.09.2018)		
8.1 Sozialer Wohnungsbau Die Planung, 30% des Geschosswohnungsbaus als geförderten Wohnungsbau zu realisieren, wird unterstützt. Die Aussage, dass mindestens 30% der Wohnfläche im Geschosswohnungsbau als geförderter Wohnungsbau errichtet werden soll, findet sich nur in der Begründung unter Punkt „4. Ziele und Zwecke der Planung“. Müsste diese Festsetzung nicht auch noch mal unter „5. Künftige Entwicklung und Nutzung“ auftauchen? Im Textteil findet sich dazu gar keine Aussage, müsste diese Vorgabe nicht auch hier enthalten sein?	Die Quote für den geförderten Wohnungsbau wird vertraglich gesichert. Eine textliche Festsetzung ist nicht vorgesehen, die Begründung wird jedoch entsprechend ergänzt.	Teilw. berücksichtigen
8.2 Wohngemeinschaften für Ältere / Treffpunkt Aus Sicht von „Älter werden in Lübeck / Leben und Wohnen im Alter“ wird angeregt zu prüfen, ob auch Möglichkeiten gesehen werden, eine Wohngemeinschaft für ältere Menschen (ohne Pflege) einzubinden und ob die Möglichkeit einer Mitnutzung der Kita als Treffpunkt für andere Altersgruppen in Betracht gezogen werden könnte bzw. die Schaffung anderer Nachbarschaftstreffpunkte im Quartier.	Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes lässt grundsätzlich auch die Errichtung von Wohngemeinschaften im Bereich des Geschosswohnungsbaus zu. Eine Festlegung hierzu wird jedoch nicht vereinbart, da der Umfang des Geschosswohnungsbaus gering ist. Das Nutzungskonzept der Kindertagesstätte wird die Hansestadt Lübeck mit dem Kita-Träger abstimmen. Die Hinweise werden weitergeleitet.	Nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 9 Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr - sowie Straßenverkehrsbehörde (Schreiben vom 07.09.2018)		
9.1 <u>Erschließungskonzept nicht nachvollziehbar</u> Das dargestellte Erschließungskonzept ist aus Sicht des hiesigen Bereichs und der Straßenverkehrsbehörde unklar bzw. unlogisch. Unabhängig davon, dass der Straße im Entwurf keine Schraffur zugeordnet wurde, wird durch das „V“, die gewählten Querschnittsbreiten und den Ausführungen in der Begründung die Idee gestützt, es handle sich um eine Mischverkehrsfläche, die eine Beschilderung nach Vz 325 erhalten soll. In der dargestellten Form sind die Verkehrsflächen hierfür jedoch gänzlich ungeeignet, da sie in keiner Weise den dazugehörigen Anforderungen genügen. Im Einzelnen sind in diesem Zusammenhang folgende Unklarheiten / Widersprüche aufzuführen:	Die Schraffur für die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ wird auf der Planzeichnung eingefügt. Geplant ist eine Mischverkehrsfläche, die eine Beschilderung nach Vz 325 erhalten soll. Bei einer Mischverkehrsfläche teilen sich alle Verkehrsteilnehmer den Straßenraum. Zum Schutz der Fußgänger ist nur das Fahren in Schrittgeschwindigkeit erlaubt. Mit verschiedenen Maßnahmen kann das langsame Fahren unterstützt werden, bspw. Aufpflasterungen, Einengungen oder andersfarbige Pflasterungen. Diese Maßnahmen sind auch für das vorliegende Erschließungskonzept vorgesehen und dem der Begründung angehängten unverbindlichen Erschließungsplan zu entnehmen. Im Erschließungsvertrag werden im Detail die Gestaltung und sonstige Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung geregelt.	Teilw. berücksichtigen
9.2 <u>Stellplätze im Vorgarten WA 5 - 8</u> Die Stellplätze - insbesondere für die Häuser im WA 5 bis WA 8 - sollen in den Vorgärten direkt zur Straße hin angeordnet werden. Bauordnungsrechtlich sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit notwendig und demnach zulässig und genehmigungsfrei. Da dies beinahe die komplette Straßenlänge betrifft, kann so keine Aufenthalts- und Kommunikationsqualität entstehen. Darüber hinaus ist alternierendes Parken nicht umsetzbar.	Es ist nicht korrekt, dass bauordnungsrechtlich zwei Stellplätze je Wohneinheit gefordert werden. Grundsätzlich werden für Reihenhausgrundstücke stadtweit ein Stellplatz je Wohneinheit gefordert. Aufgrund der innenstadtnahen und integrierten Lage des Plangebietes wird je Wohneinheit ein Stellplatz vorgesehen. Das Konzept Senkrechtparken direkt zur Straße wurde bereits frühzeitig (Dezember 2016) für die Entwurfserstellung der Abteilung Verkehrsplanung und der Straßenverkehrsbehörde zur Stellungnahme vorgelegt. Beide Stellen haben dem Prinzip der 6 m breiten Mischverkehrsfläche mit Senkrechtparken zur Straße zugestimmt, dies mit der Maßgabe, dass der verkehrsberuhigte Bereich geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen erhalten muss.	Nicht berücksichtigen

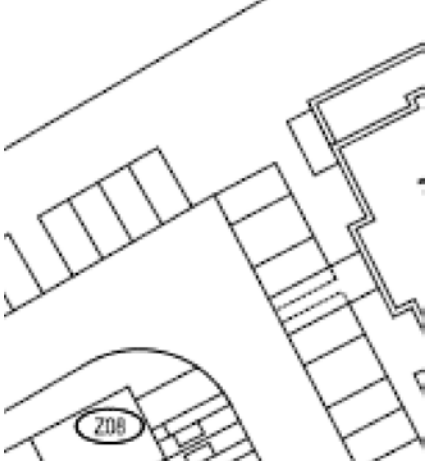
Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Die Aufenthalts- und Kommunikationsqualität wird durch gestalterische Maßnahmen erzeugt, bspw. andersfarbige Pflasterungen rund um die Grünflächen und bei den Wegeverbindungen sowie Einengungen mit Baumpflanzungen.	
9.3 <u>Besucherparkplätze im nördlichen Straßenverlauf</u> Grundsätzlich nicht nachvollziehbar ist, warum der komplette nördliche Straßenverlauf keine öffentlichen Besucherparkplätze aufweisen soll. Darüber hinaus kursieren unterschiedliche Angaben zur Anzahl der öffentlichen Parkplätze. Die Begründung beschreibt 17 Parkplätze, der Konzept-Lageplan weist jedoch 20 Parkplätze aus.	Im gesamten nördlichen Straßenverlauf können keine öffentlichen Parkplätze angeordnet werden, da die Zufahrten für die privaten Stellplätze hierfür keinen Platz belassen. Jedes Baugrundstück im WA 5 und 6 benötigt eine eigene Grundstückszufahrt. Darüber hinaus befinden sich auf der Nordseite der Straße die Sammelstellplätze der WA 3 und 4. Auch hier ist aufgrund der Zufahrten sowie der Aufstellflächen für die Feuerwehr keine Anordnung von öffentlichen Parkplätzen möglich. Im südlichen und westlichen Straßenverlauf werden 19 Besucherstellplätze vorgesehen. Diese sind auf kurzen Wegen auch für Besucher von Wohnungen im nördlichen Bereich erreichbar. Die Begründung wird angepasst, es handelt sich wie im Lageplan dargestellt um 19 Besucherparkplätze.	Tlw. berücksichtigen
9.4 <u>Überarbeitung des Erschließungskonzeptes</u> Neben den o.g. Stellplätzen sollen offensichtlich auch die Garagen über die südliche Erschließungsstraße erreichbar sein, auch wenn das aus der Planzeichnung nicht hervorgeht. Gemäß Begründung Pkt. 5.2.7 sollen „begrünte Vorgärten“ entstehen. Es wird aus hiesiger Sicht in Frage gestellt, ob dieses Ziel mit der hier dargestellten Erschließungsstraße und Stellplatzsituation erreicht werden kann. Auch die Unterbringung von Bäumen innerhalb der Verkehrsflächen (u.a. Begründung Pkt. 5.2.3) erscheint nicht machbar. <i>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr und die Straßenver-</i>	Die Formulierung „begrünte Vorgärten“ wird angepasst und es werden ergänzende Aussagen in der Begründung getroffen. Die Formulierung bezieht sich auf das Freihalten der Vorgärten von hochbaulichen Anlagen wie Garagen und Carports. Es sollen nur ebenerdige Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen zugelassen werden. Die getroffenen Festsetzungen dienen dieser Zielsetzung. Im Konzept-Lageplan (Anlage 1 zur Begründung) wird ersichtlich, dass eine rechnerische Quote von ca. 19 % der Wohneinheiten als öffentliche Parkplätze im Straßenraum untergebracht werden können. Dieser Prozentsatz ent-	Nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<i>kehrsbehörde fordern eine ggf. grundlegende Überarbeitung des Erschließungsstraßenkonzeptes, aus der die Machbarkeit der Unterbringung der öffentlichen Parkplätze und öffentlichen Bäume hervorgeht.</i>	spricht der üblichen Quote in Bebauungsplänen in der Hansestadt Lübeck. Der Nachweis der Unterbringung von Bäumen im Straßenraum erfolgt im Rahmen der Erschließungskonzeptes. Gemäß Konzept können 15 Bäume im öffentlichen Straßenraum angeordnet werden.	
9.5 Anzahl der Wohneinheiten Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten wird unterschiedlich wiedergegeben. In der Begründung unter Pkt. 4 ist von 150 WE die Rede; unter Pkt. 6.1 werden 133 WE beschrieben. <i>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr bittet um Angabe eines korrigierten, einheitlichen Wertes, da dieser Einfluss auf die Anzahl der Besucherparkplätze hat.</i>	Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt, dass eine einheitliche Anzahl von geplanten Wohneinheiten in der Begründung angegeben wird.	berücksichtigen
9.6 Zuständigkeit Lärmschutzwand In der Planzeichnung und unter Pkt. 5.2.2 der Begründung werden Lärmschutzwände mit einer Höhe von bis zu 3,50 m über Gelände beschrieben. <i>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert - um Missverständnissen vorzubeugen -, dass im B-Plan (Zeichenerklärung und Text-Teil B) die Zuständigkeit der Lärmschutzwand (privat) festgesetzt wird.</i>	Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt, dass dazu ein Hinweis in die Begründung aufgenommen wird. Für eine derartige Festsetzung fehlt eine Rechtsgrundlage. Die Errichtung durch den Vorhabenträger sowie die dauerhafte Sicherung und Pflege durch die künftigen Bewohner wird in einem Vertrag geregelt.	berücksichtigen
9.7 Breite Parkplätze Die Planzeichnung lässt vermuten, dass die Längsparkplätze im südlichen Teil der Erschließungsstraße eine Breite von 2,00 m aufweisen. <i>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr und die Straßenverkehrsbehörde fordern Längsparkplätze in einer Breite von 2,50 m, da unter Berücksichtigung heute gängiger Fahrzeugmodelle 2,00 m nicht mehr ausreichen.</i>	Die Anregung wird berücksichtigt, indem die öffentlichen Parkplätze auf 2,50 m verbreitert werden.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
9.8 <u>Anordnung der Parkplätze</u> Aus der Planzeichnung ist nicht ersichtlich, wie die öffentlichen Parkplätze im Zufahrtbereich des Pinassenweges zu Beginn der Ringerschließung konzipiert sind. <i>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr regt an, die Darstellung dahingehend zu konkretisieren, dass erkennbar wird, wieviel Parkplätze in Längs-, Senkrecht- oder Schrägaufstellung dort entstehen können/sollen.</i>	Im Konzept-Lageplan (Anlage 1 zur Begründung) wird ersichtlich, wie die öffentlichen Parkplätze im Zufahrtbereich Pinassenweg (um das BHKW) angeordnet werden können. Der tatsächliche Nachweis der Unterbringung und Anordnung von Parkplätzen im Straßenraum erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.	berücksichtigen
9.9 <u>Trennung von privaten Stellplätzen und öffentlichen Parkplätzen</u> Im nordwestlichen Teil der Ringerschließung grenzen offensichtlich private Stellplätze direkt an öffentliche Parkplätze. Aus hiesiger Sicht ist nicht erkennbar, ob und wie eine bauliche Trennung vorgenommen wird, die auch für die Verkehrsteilnehmer verständlich ist. <i>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr bittet darum, auf diese ggf. vorhersehbare Problematik bereits im jetzigen Planungsstadium einzugehen und entsprechend zu berücksichtigen.</i>	Eine bauliche Trennung ist nicht erforderlich. Eine deutliche Unterscheidung der privaten und öffentlichen Bereiche kann beispielsweise durch eine unterschiedliche Pflasterung, entsprechende Beschilderung oder Parkbügel erreicht werden. Hierzu werden jedoch keine Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Die Begründung wird um einen Hinweis ergänzt.	Tlw. berücksichtigen
9.10 <u>Sichtbereich Heckenanpflanzungen</u> Gemäß Planzeichnung ist im unmittelbaren Einmündungsbereich „Planstraße / Buntekuhweg“ eine Heckenanpflanzung festgesetzt. <i>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr empfiehlt, die Heckenanpflanzung im unmittelbaren Einmündungsbereich zugunsten der Sichtverhältnisse höhenmäßig zu begrenzen.</i>	Die Anregung wird berücksichtigt. Die Festsetzung zu Hecken wird um folgenden Zusatz ergänzt: <i>„Im unmittelbaren Einmündungsbereich und den angrenzenden zwei Metern zum Buntekuhweg dürfen die Hecken eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.“</i>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
9.11 <u>Abstandsflächen auf öffentlichen Verkehrsfläche</u> Gemäß Begründung Pkt. 5.2.4 „muss ein Teil der Abstandsfläche auf der öffentlichen Verkehrsfläche nachgewiesen werden“ (hier: WA 4 westl.). <i>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr als zukünftiger Baulastträger der Straße erwartet, dass die damit verbundenen Auswirkungen / Konsequenzen auf die Verkehrsfläche in der Begründung erläutert werden.</i>	Die Anregung wird berücksichtigt. Die Begründung wird wie folgt ergänzt: „Aus städtebaulichen Gründen ist die Errichtung des westlichen Baukörpers im WA 4 mit dem Nachweis der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen auf den öffentlichen Verkehrsflächen verbunden. Die Abstandsflächen nach § 6 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein überschreiten nicht die Mitte der angrenzenden Verkehrsfläche. Auswirkungen oder Konsequenzen auf die Verkehrsfläche werden dadurch nicht erwartet.“	berücksichtigen
9.12 <u>Verkehrsgutachten erstellen</u> Die Ausführungen der Begründung Pkt. 5.3.1 zur zusätzlichen „Aus- / Einfahrt zum Buntekuhweg“ sind hinsichtlich deren Bedeutung bzw. Auswirkungen aus hiesiger Sicht zu ungenau beschrieben. Gemäß Erläuterung soll „nur Rechtsabbiegen ermöglicht“ werden. Ist hiermit gemeint, dass (sowohl) aus der Planstraße heraus nur rechts abgebogen werden darf oder dass (nur) aus dem Buntekuhweg heraus nur rechts in die Planstraße eingebogen werden darf? Wie soll ggf. das Linkseinbiegen vom Buntekuhweg in die Planstraße verhindert werden? Besteht ein Nachweis, dass das Linkseinbiegen von der Planstraße in den Buntekuhweg unproblematisch ist? Gemäß Pkt. 6.6.3 der Begründung wird „durch die Wohnbebauung ein Zusatzverkehr erzeugt, der unterhalb dessen liegt, was zuvor das Pinassenhochhaus vorgab“. Grundsätzlich ist u.E. in Frage zu stellen, ob hinsichtlich der Anzahl der Fahrzeughalter (1 oder sogar 2 pro Familie) das Pinassenhochhaus mit dem jetzt geplanten Wohngebiet 1:1 vergleichbar ist. <i>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert, dass das gemäß Begründung Pkt. 6.4 sowieso im weiteren Verfahren zu erstellende Gutachten zur Prüfung, ob eine Linksab-</i>	Grundsätzlich soll nur die Ausfahrt aus dem Wohngebiet heraus auf den Buntekuhweg ermöglicht werden. Das wird als unproblematisch angesehen. Das Linkseinbiegen vom Buntekuhweg in die Planstraße ist regulär nicht vorgesehen. Dies wird durch eine entsprechende Beschilderung verhindert. Die Zufahrt soll jedoch lediglich als Notzufahrt in Ausnahmefällen fungieren, sodass gegebenenfalls im Rahmen von Bauarbeiten / Straßensperrungen und im Rettungsfall auf diese ausgewichen werden kann. Die Begründung wird um klarstellende Ausführungen dazu ergänzt. In Folge der Stellungnahme wurde eine Verkehrsuntersuchung durch ein Ingenieurbüro angefertigt, in der die Auswirkungen aufgrund der Planung auf den umliegenden Knotenpunkt Pinassenweg / Moislinger Allee analysiert wurden (Verkehrsuntersuchung Hansestadt Lübeck Bebauungsplan 22.04.00 - Buntekuh / Pinassenweg -, vom 26.11.2018). Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Verkehre aus dem Pinassenweg in die Moislinger Allee voraussichtlich nicht mit den vorhandenen Verkehrsanlagen abgewickelt werden können; d.h. im Pinassenweg bildet sich in den Stoßzeiten ein Rückstau bei den Linksabbiegern. Eine separate Linksabbiegespur von	Tlw. berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<i>biegespur in der Moislinger Allee in den Pinassenweg erforderlich ist, dahingehend ausgeweitet wird, dass auch der neue Knoten „Planstraße / Buntekuhweg“ in die Begutachtung mit aufgenommen wird und die o.a. Fragen (bzw. deren Beantwortung) darin Berücksichtigung finden.</i>	der Moislinger Allee in den Pinassenweg wird hingegen nicht als notwendig erachtet, da in der Prognoserechnung die bestmögliche Verkehrsqualität erzielt wurde. Demnach könnten Anpassungen an den Knotenpunkt Buntekuh / Pinassenweg in Form einer Lichtsignalanlage erforderlich werden. Die vorhandene Signalanlage Moislinger Allee / Buntekuh ist aufgrund des geringen Abstandes zum Pinassenweg dann in die Planungen einzubeziehen. Die Ergebnisse werden in die Begründung aufgenommen. Im Hinblick auf die Ausfahrt in den Buntekuhweg ist kein Verkehrsgutachten notwendig, da nur Rechtsabbiegen zugelassen werden soll und es sich somit um keinen zusätzlichen Knotenpunkt handelt.	
9.13 <u>Ausrundung Ringerschließung</u> Die Planzeichnung stellt den nordöstlichen und den südöstlichen Rand der Ringerschließung als Ecke dar. Andere Kurven sind ausgerundet. Aus dem Gesamtbild gehen aus Sicht des hiesigen Bereichs keine Notwendigkeiten hervor, dies nicht zu vereinheitlichen. <i>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr bittet um Erläuterung der eventuell vorhandenen Notwendigkeiten dieser Verkehrsflächendarstellung oder um Überarbeitung im weiteren Verfahren.</i>	Die südöstliche Ecke der Ringerschließung wird benötigt, um einen Teil der südlich anliegenden Wohngrundstücke zu erschließen.  Die nordöstliche Ecke der Ringerschließung wird benötigt, um ausreichend Stellplätze für den Geschosswohnungsbau unterzubringen.	Berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	 Die Darstellungen entsprechen somit der Erschließungsplanung bzw. den zukünftigen realen Gegebenheiten. Bis auf die zwei oben genannten Beispiele werden die Kurven entsprechend abgerundet dargestellt, damit nur die erforderliche Verkehrsfläche in Anspruch genommen wird.	
9.14 Verkehrsberuhigter Bereich In der B-Planzeichnung werden die neuen Verkehrsflächen mit „V=Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen“ bezeichnet. Diese Bezeichnung verleitet aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde zur Annahme, dass dort ein verkehrsberuhigter Bereich im Sinne des StVO vorgesehen ist. Sie ist daher so nicht zu verwenden. Das gilt auch für die Formulierung unter 4.1 „Städtebauliches Konzept“ (Abs. 4) und unter 5.3.1 „Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen“ (Satz 2): „Die Planstraße wird als Mischverkehrsfläche ausgeführt und dient dem Pkw sowie den Rad- und Fußgängern in gleicher Weise.“ Das beschreibt die Funktion eines verkehrsberuhigten Bereiches i.S. d. StVO und ist daher auch nicht im B-Plan zu	Das Planzeichen „V“ ist in der Planzeichen-Verordnung aufgeführt und für die Festsetzung von Erschließungsstraßen vorgesehen, die als verkehrsberuhigter Bereich angeordnet werden. Der Bund als Gesetzgeber hat die Verwendung und Festsetzung von Mischverkehrsflächen explizit gewollt und entsprechend vorgesehen. Im vorliegenden Entwurf soll, wie auch in der Begründung dargelegt, eine Mischverkehrsfläche entstehen. Aufgrund der Straßenbreite von 6,00 m und des vorgesehenen Gegenrichtungsverkehrs kann nur ein verkehrsberuhigter Bereich umgesetzt werden. Diese Erschließungsform ist maßgeblicher Bestandteil des städtebaulichen Entwurfes und wurde von Anfang an mit den mit Verkehr betrauten Dienststellen ab-	Nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
verwenden.	gestimmt.	
9.15 <u>Stellplätze Kita</u> Im B-Plan-Gebiet ist eine Kita geplant. Dafür sind sowohl ausreichend Stellplätze für die Mitarbeiter als auch für die Eltern, die ihre Kinder mit dem Kfz hinbringen und abholen, nachzuweisen. Die 17 Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum für Besucher und Bewohner reichen dafür nicht aus, denn ein Großteil der dort Wohnenden wird mehr als ein Fahrzeug pro Wohneinheit besitzen, so dass diese Parkplätze dafür dann nicht mehr zur Verfügung stehen werden.	Die Mitarbeiterparkplätze werden auf dem Kita-Grundstück untergebracht. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass nur wenig Kita-Kinder mit dem PKW gebracht werden, da die Kita überwiegend den Bedarf aus dem neuen Baugebiet deckt. Eltern, die ihre Kinder dennoch mit PKW in die Kita bringen, werden im Pinassenweg ausreichend Kurzzeitparkplätze am Fahrbahnrand vorfinden. Die Besucherparkplätze im Wohngebiet werden voraussichtlich nicht dafür genutzt.	Tlw. berücksichtigen
9.16 <u>Stellplätze Geschosswohnungsbau</u> Nicht ersichtlich ist der Stellplatzschlüssel für die Geschosswohnungsbauten. Wie für die Reihenhäuser sollte auch hier mind. 1 Stellplatz pro Wohneinheit vorgesehen werden.	Es sind 26 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau (WA 3) geplant und es werden 28 Stellplätze innerhalb des WA 3 vorgesehen. Das ist im Konzept-Lageplan (Anhang 1 zur Begründung) ersichtlich. Gemäß früherer Stellplatzverordnung der Landesbauordnung Schleswig-Holstein waren für Geschosswohnungsbauten 0,7 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Die Verordnung ist zwar nicht mehr zugrunde zu legen, als Anhaltspunkt leistet sie gleichwohl Dienste. Hiernach ist erkennbar, dass die Planung über das Erfordernis des in der VO vorgegebenen Stellplatznachweises hinausgeht.	berücksichtigen
Nr. 10 Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, - Landschaftsplanung (Schreiben vom 11.09.2018)		
10.1 <u>Landschaftsplanerische Stellungnahme - Allgemeines</u> Zum o.g. Planungs- und Bauvorhaben gibt es aus landschaftsplanerischer Sicht, wie bereits im Zuge des Aufstellungsverfahrens ausgeführt, keine grundsätzlichen Bedenken. Das Vorhaben wird insofern begrüßt, da es als städte-	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
bauliche Innenbereichsentwicklung i.S. eines Flächenrecyclings dazu beiträgt, einen unerwünschten Bebauungsdruck im Außenbereich des Stadtgebietes zu mindern. Der Landschaftsplan der HL macht zum Vorhabengebiet keine konkreten Entwicklungs- und Schutzgebietsdarstellungen.		
10.2 <u>Zu wenig Grün- und Freiflächen</u> Aus stadtplanerischer und aus landschaftsplanerischer Sicht wird bei Planungs- und Bauvorhaben im Stadtgebiet grundsätzlich das Prinzip der „Doppelten Innenentwicklung“ favorisiert. Es stellt eine verdichtete (Wohn-)Bebauung in Kombination mit ausreichend öffentlichem bzw. öffentlich nutzbarem Grün, vor allem zur Erholungsnutzung der AnwohnerInnen sowie zur Verbesserung der örtlichen bioklimatischen Situation, dar. Dieser planerische Grundsatz wird zwar durch die erkennbar verdichtete Bebauung mit dem Zielwert von ca. 150 WE einerseits erfüllt, die Schaffung von ausreichend Grünflächen und Grünelementen innerhalb des Planungsumgriffs wird jedoch nicht erfüllt: vom Planungsgebiet mit einer Größe von insgesamt 38.000 m² sind für die Wohnbebauung 25.750 m² und für Verkehrsflächen knapp 10.000 m² vorgesehen, für Grünflächen jedoch lediglich 730 m²; das entspr. rechnerisch einem Flächenanteil von unter 2%! Auch beim Anlegen städtebaulicher Richtwerte zur sachgerechten Beurteilung würde dieser Wert weit unter dem erforderlichen Flächenanteil liegen. Aus landschaftsplanerischer Sicht ist darum im weiteren Verfahren eine deutlich umfangreichere Darstellung öffentlicher Grünflächen innerhalb des Vorhabengebietes – ggf. unter Zurücknahme von Bebauungsflächen / Schaffung zusätzlicher Geschosswohnungen zu Lasten der Reihenhausbebauung – mit entspr. Festsetzungen im abschließenden B-Plan zu fordern. Zur Konkretisierung der Forderung wird von hier aus vorgeschlagen:	Die in der Berechnung genannten Flächenanteile zur Versiegelung berücksichtigen nicht, dass jedes Baugrundstück über eine eigene private Gartenfläche mit einem wasserdurchlässigen Stellplatz verfügt. Auch im Bereich des geplanten und bestehenden Geschosswohnungsbaus sind gemeinschaftliche Grün- und Freiflächen in der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche inkludiert. Darüber hinaus werden für alle Hauptgebäude Gründächer vorgesehen. Es handelt sich dabei zwar nicht um öffentliche Grünflächen, aber das ist für die bioklimatische Bilanz bzw. für die Bilanz von versiegelter Fläche zu unversiegelter Fläche auch nicht entscheidend. Der Verbesserung der örtlichen bioklimatischen Situation wird dadurch ausreichend Rechnung getragen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Versiegelungsgrad mit einer GRZ von ca. 0,4 dem gemäß BauNVO zulässigen Rahmen für ein Allgemeines Wohngebiet entspricht. Der zentrale Grünzug stellt eine Verbindung zu der Parkanlage „Wiesental“ dar. Buntekuh ist insgesamt gut mit Grünflächen ausgestattet. Vom Plangebiet sind diese auf kurzem Weg erreichbar, sodass die Berücksichtigung einer größeren eigenen Grünfläche im Plangebiet als nicht erforderlich erachtet wird.	Nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
• Flächenhafte Erweiterung der einzigen dargestellten Grünverbindung: Verbreiterung der vorgesehenen Grünfläche, um eine Aufenthaltsqualität für AnwohnerInnen i.S. einer örtlichen Erholungsnutzung zu erreichen. Verlängerung der Grünverbindung, nicht nur als Weg, bis zum Pinassenweg. • Darstellung einer zweiten Grünverbindung westl. (auf Höhe des Buntekuhweges), parallel zur bereits dargestellten mit ergänzender flächiger Verbindung nördl. des MFH II zur erstgenannten Grünverbindung. Die beiden Änderungsvorschläge erfolgen in Kenntnis des in mittelbarer Nähe befindlichen Grünzugs „Wiesental“. Der vorh. Grünzug darf nicht als Argument dienen, erforderliche örtliche Grün- und Erholungsmöglichkeiten innerhalb des Planungsgebietes zu negieren.		
10.3 <u>Bestehender Fuß- und Radweg</u> Abschließend ist auf den am nördlichen Rand des Planungsgebietes verlaufenden Fuß- und Radweg hinzuweisen: Er ist als öffentlich nutzbare Wegeverbindung zu erhalten und sollte auch an das Baugebiet Anschluss finden. Der Weg sollte darüber hinaus in Teilen qualitativ verbessert sowie an beiden Enden mit Wegweisern versehen werden.	Ein entsprechendes öffentliches Gehrecht war im B-Planentwurf für die frühzeitige Behördenbeteiligung festgesetzt. Im B-Planentwurf für die Auslegung und Behördenbeteiligung wurde die Festsetzung jedoch wieder herausgenommen. Da die Wegeverbindung über ein bebautes und gestaltetes Privatgrundstück verläuft, bedeutet eine Sicherung der Wegeverbindung mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit einen Eingriff in Privateigentum, der nicht als zwingend notwendig beurteilt wird, da andere Wegeverbindungen möglich sind. Eine dingliche Sicherung erfordert das Einverständnis des Eigentümers, welches nicht erteilt wurde.	nicht berücksichtigen
10.4 <u>Eingriff in die Natur</u> Die in der Begründung zum Bebauungsplan und in der Ar-	Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.	Tlw. berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
tenschutzuntersuchung getroffenen Aussagen zum Eingriff / Ausgleich können nicht nachvollzogen werden. So wird einerseits eingeräumt, dass in den Bereichen WA 3-8 mit wenigen Ausnahmen alle Bäume und Baumgruppen gefällt werden, andererseits soll „ein Teil des vorhandenen Gehölzbestandes im Plangebiet“ erhalten werden. Festgesetzt ist der Erhalt von 21 Bäumen und einer Gehölzfläche innerhalb der tatsächlich zu bebauenden Flächen. Die Gehölzflächen und Bäume im Bereich WA 1 und 2 sind nicht als zu erhalten festgesetzt, ein Teil der Straßenbäume ist festgesetzt, andere nicht. Zum Ausgleich sind Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen aufgenommen worden. Lt. Artenschutzgutachten erfolgt dadurch sogar eine Überkompensation. Hinsichtlich der Realisierbarkeit dieser Anpflanzung verweise ich auf die Ausführungen des Bereiches Stadtgrün und Verkehr, d.h. die Eingriffe in den Gehölzbestand werden nicht ausreichend kompensiert. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist der knickartige Gehölzbestand an der Nordwestseite des Plangebietes, der prägende Gehölzbestand im WA 1 und 2, der straßenbegleitende Baumbestand am Pinassenweg und der Moislinger Allee, der Bestand an Straßenbäumen und die prägende Linde im Quartier zu erhalten und entsprechend festzusetzen. Die Bebauung im Bereich WA 2 ist daher in westlicher Richtung auf die Grenze des Bestandsgebäudes zu reduzieren. Auf die Ausführungen des Stadtbeauftragten für Naturschutz und die Stellungnahme des Bereiches vom 29.05.2017 weise ich in diesem Zusammenhang ausdrücklich hin.	Der knickartige Gehölzbestand an der Nordwestseite des Plangebietes wurde bereits als zu erhaltend festgesetzt. Der prägende Gehölzbestand im WA 1 und 2 wird zukünftig durch eine entsprechende Signatur ebenfalls gesichert. Der straßenbegleitende Baumbestand am Pinassenweg und der Moislinger Allee sowie der Bestand an Straßenbäumen wurde - insofern möglich - ebenfalls als zu erhaltend festgesetzt. Die Bebauung im Bereich WA 2 wird im westlichen Bereich wesentlich eingekürzt, um den dort vorhandenen Baumbestand abzusichern. Die prägende Linde am Gebietsrand kann nicht berücksichtigt werden, da eine Bebauung des Plangebietes aus immissionsschutzrechtlichen Gründen erheblich erschwert werden würde. Unter Beachtung aller vorhergehenden Maßnahmen zur Erhaltung der vorhandenen Gehölzstrukturen wird die Fällung der Linde für vertretbar erachtet. Mittels Baumbilanzierung wurde ermittelt, dass 109 Bäume zu ersetzen sind. Davon werden 67 Bäume im Plangebiet gepflanzt (Straßenbäume, auf den Baugrundstücken und auf der Grünfläche). Die restlichen Bäume werden entweder durch eine Ersatzzahlung abgelöst oder an anderer Stelle im Stadtgebiet gepflanzt.	
10.5 <u>Neuanpflanzung von Bäumen</u> Neuanpflanzungen sind entlang der Moislinger Allee in Ergänzung der bestehenden randlichen Gehölzreihe vorzu-	Der vollständige Erhalt der Bäume entlang der Moislinger Allee und die Ergänzung dieser würde zwar eine optische	Teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
nehmen, sodass die Allee wieder vervollständigt wird. Im Gebiet selbst sind gemäß dem Beschluss der Bürgerschaft je 6 Stellplätze Baumpflanzungen vorzusehen. Hierfür sind nicht nur ausreichend große Pflanzflächen, sondern auch ein ausreichend großer Platz für die Baumkronen einzuplanen. Bei den vorhandenen Bäumen ist einen Kronenschutzbereich von 1,5 m einzuhalten. Weitere Gehölzpflanzungen sind in den Grünflächen vorzusehen.	Abschirmung des Wohnquartieres zur stark befahrenen Straße erzeugen, aber gleichzeitig auch eine erhebliche Einschränkung der dahinterliegenden Wohnbebauung und der Wohnfreiflächen bewirken, da sie für eine starke Beschattung sorgen. Die Anregung wird daher nur teilweise berücksichtigt. Im Bereich der Durchwegungen im WA 7 und WA 8 wird die Anpflanzung von acht Bäumen entlang der Moislinger Allee vorgesehen und zeichnerisch festgesetzt. Die Einhaltung eines 1,5 m Kronenschutzbereiches ist nicht in allen Baubereichen ohne erhebliche Einschränkung der Bebaubarkeit möglich. So wird der Schutzabstand im Bereich des WA 8 und auf dem geplanten Kita-Grundstück unterschritten. Die vorliegende Planung stellt einen Kompromiss zwischen Schaffung von Wohnraum und Erhalt von Baumbestand dar und ist das Ergebnis langer Abstimmungen. Festsetzungen zu weiteren Baumanpflanzungen auf den Stellplatzanlagen und Grünflächen wurden bereits getroffen.	
<u>10.6 Bilanzierung der Bäume / naturschutzfachlicher Wert</u> Es fehlt eine Bilanzierung der zu fällenden und der neu anzupflanzenden Bäume, das Baumgutachten bezieht sich nur auf die Gehölze in den Flächen W3-W8. Eine positive Bilanz der Bebauung hinsichtlich des Natur- und Artenschutzes wird sich gegenüber dem Ist-Zustand in keinem Fall einstellen. Der Wert der jetzigen Brachfläche ist naturschutzfachlich auf jeden Fall größer als der geplanten Bebauung. Der dichten Bebauung stehen sehr kleine private Gärten, auf denen noch Stellplätze unterzubringen sind und nur 730 m² öffentliche und private Grünfläche entgegen. Selbst wenn weitere Gehölzflächen erhalten werden und in diese Bilanz einfließen, sorgt dies noch nicht für eine Verbesserung des ökologischen Zustandes nach	Die Anregung wird berücksichtigt. Eine Ausgleichsbilanzierung gemäß der Lübecker Baumschutzsatzung wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorgenommen. Gemäß Bilanzierung müssen 109 Bäume neu angepflanzt werden, 67 davon werden im Plangebiet gepflanzt (Straßenbäume, auf Privatgrundstücken, auf den Grünflächen); die verbleibenden 42 Bäume werden entweder mittels Ersatzzahlung abgelöst oder an anderer Stelle im Stadtgebiet gepflanzt. Mittelfristig wird eine Begrünung aller baulich nicht genutzten Bereiche prognostiziert, damit insgesamt langfristig eine Verbesserung des Arteninventars erwartet. Auch die begrünten Hausgärten werden in der Gesamtschau zu einer	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Durchführung der Baumaßnahme gegenüber dem jetzigen Zustand.	Verbesserung im Hinblick auf die Arten- und Lebensgemeinschaften beitragen und damit den naturschutzfachlichen Wert steigern. Der flächige Baumbestand im WA 1 und 2 wird mittels Erhaltungsfestsetzung abgesichert.	
10.7 Festsetzung von Dachbegrünung und Maßnahmen Die Festsetzung von Dachbegrünungen ist auf jeden Fall zu begrüßen. Entgegen den Aussagen in der Begründung gibt es in den Festsetzungen des B-Planes keine Regelung, die eine extensive Dachbegrünung festsetzt. Es fehlen mit Ausnahme der Baumartenvorgaben jegliche Festsetzungen, die die im Gutachten und in der Begründung aufgeführten positiven ökologischen Wirkungen der „geplanten Nutzung, Bauweise sowie der geplanten Begrünung“ gewährleisten. Es wird daher empfohlen, diese Aussagen zu streichen und im Sinne der Eingriffsminimierung die Schonung des Außenbereichs durch die Nachnutzung innerstädtischer Flächen als ausreichende Planbegründung in naturschutzfachlicher Hinsicht anzuführen.	Unter Ziffer 10.1 der textlichen Festsetzung werden entsprechende Regelungen zur extensiven Dachbegrünung getroffen. Generell werden die in der Begründung aufgeführten Maßnahmen unter den Ziffern 9 und 10 der textlichen Festsetzungen aufgeführt. Die Begründung wird ergänzt mit dem Hinweis, dass der naturschutzfachliche Eingriff dadurch gerechtfertigt ist, dass im Sinne der Eingriffsminimierung der Außenbereich geschont wird.	Tlw. berücksichtigen
10.8 Entsorgung undichter Gründächer Die Bedenken des Stadtbeauftragten für Naturschutz hinsichtlich der Umweltbelastung durch die Entsorgung undichter Gründächer bitte ich durch eine Ergänzung in der Begründung des B-Planes Rechnung zu tragen, in der auf die Recyclingfähigkeit, mindestens aber auf die umweltverträgliche Entsorgung der verwendeten Baumaterialien hingewiesen wird. Falls möglich, sollte eine entsprechende Festsetzung aufgenommen werden.	Die Entsorgung muss gemäß den gesetzlichen Vorgaben erfolgen. Eine zusätzliche Regelung ist daher nicht erforderlich.	Nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
10.9 <u>Artenschutz - Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen</u> Es gibt Widersprüche innerhalb des Gutachtens und zwischen Gutachten und der Begründung zum B-Plan. Es sind daher folgende Auflagen/Fristenregelungen verbindlich zu übernehmen: Damit die Umsetzung der Planungen nicht zu Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) führt, ist sicher zu stellen, dass die entsprechend der "Faunistischen Potenzialabschätzung und Artenschutzuntersuchung in Lübeck, Pinassenweg" (LUTZ 20.11.2017) artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (Kap. 4.3) vollständig und rechtzeitig umgesetzt werden. Diese werden von der UNB folgendermaßen konkretisiert: 1. Die Fällung bzw. Rodung von Gehölzen und der Beginn der Bauarbeiten ist grundsätzlich nur zulässig in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar (allgemein gültige Regelung gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz). 2. Die Fällung der großen, strukturreichen Winterlinde (siehe Bebauungsplan Nebenzeichnung 1: Zu beseitigende Bäume, Baum 30) wäre nur zulässig im Zeitraum vom 01. Dezember bis 28./29. Februar. Diese Beschränkung kann entfallen, wenn der Baum vorher durch eine sachverständige Person (Biologe/in; Fledermausexperte/in) auf das Vorhandensein von Fledermäusen überprüft werden und der Nachweis des Nichtvorhandenseins von Fledermäusen erbracht und der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt wird. 3. Der Abriss des Einzelhandelsgebäudes (Pinas-	Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt, da die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen 1 und 3 (Bauzeitenbeschränkungen) sich im Teil B: Text unter „Hinweise“ bereits befinden. Ergänzt wird die Vermeidungsmaßnahme 2 zur Winterlinde. Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen 4 und 5 (Bereitstellung von Fledermausersatzquartieren) werden verbindlich in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Zudem erfolgt die Absicherung der Umsetzung durch den noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen. Die Ausführungen unter Ziffer 6 und zu den freiwilligen Maßnahmen werden in die Begründung übernommen.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
senweg 26) ist nur zulässig im Zeitraum vom 01. Dezember bis 28./29. Februar. Diese Beschränkung kann entfallen, wenn das Gebäude vorher durch eine sachverständige Person (Biologe/in; Fledermausexperte/in) auf das Vorhandensein von Fledermäusen überprüft werden und der Nachweis des Nichtvorhandenseins von Fledermäusen erbracht und der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt wird. 4. Zur artenschutzrechtlichen Kompensation für den Verlust von Fledermausquartieren in der großen, strukturreichen Winter-Linde sind zwei künstliche selbstreinigende Fledermausquartiere an Bäumen im Plangebiet oder im näheren Umfeld anzubringen: Ein Fledermaus-Großraum-Flachkasten (3FF) und ein Fledermausflachkasten (1FF) oder eine Fledermaus-Großraumhöhle (FGRH) und ein Fledermaus-Spaltenkasten (FSK-TB-KF). Es wird dringend empfohlen, künstlichen Ersatzquartiere frühzeitig zu bestellen, da lange Lieferzeiten von bis zu 7 Monaten anfallen können. Die Ersatzquartiere müssen spätestens zum Zeitpunkt der Rodung der Gehölze funktionsfähig sein. Die Maßnahmen sind jeweils durch eine sachverständige Person (Biologe/in; Fledermausexperte/in) zu planen und zu begleiten. Nach Fertigstellung der artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen ist mit der unteren Naturschutzbehörde ein Abnahmetermin zu vereinbaren. 5. Zur artenschutzrechtlichen Kompensation für den Verlust von Fledermausquartieren im Einzelhandelsgebäude (Pinassenweg 26) sind künstliche Fledermausquartiere an den neu fertig gestellten		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Gebäuden des Plangebietes oder an Gebäuden im näheren Umfeld anzubringen: Zwei Fledermaus-Universal-Sommerquartiere (1FTH oder 2FTH) oder acht Elemente Fledermaus-Fassadenreihe (2FR) oder acht Fledermaus-Fassadenflachkästen- bzw. Einbausteine. Es wird dringend empfohlen, die künstlichen Ersatzquartiere frühzeitig zu bestellen, da lange Lieferzeiten von bis zu 7 Monaten anfallen können. Die Ersatzquartiere müssen unmittelbar nach Fertigstellung der neuen Gebäude funktionsfähig sein. Die Maßnahmen sind jeweils durch eine sachverständige Person (Biologe/in; Fledermausexperte/in) zu planen und zu begleiten. Nach Fertigstellung der artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen ist mit der unteren Naturschutzbehörde ein Abnahmetermin zu vereinbaren. 6. Sofern weiterer, nicht in der Nebenzeichnung 1 dargestellter Gehölzbewuchs überplant wird, sind genauere Untersuchungen zum Vorkommen der Haselmaus erforderlich. Ich empfehle, den Untersuchungsrahmen mit der UNB abzustimmen. Die Vermeidungsmaßnahmen 1 - 3 (Bauzeitenbeschränkungen) sind im Text des B-Plans unter "Hinweise" zu ergänzen. Die artenschutzrechtliche Ausgleichmaßnahmen 4 und 5 (Bereitstellung von Fledermausersatzquartieren) ist verbindlich in den "Planungsrechtlichen Festsetzungen" aufzunehmen und die Umsetzung durch einen städtebaulichen Vertrag sicherzustellen. Über die oben aufgeführten artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen hinaus wären weitere freiwillige Maßnahmen zur Förderung der Stadtvögel und Fledermäuse durch die Installation weiterer künstlicher Nisthilfen		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
und Quartiere an Gebäuden oder in bestehenbleibenden Bäumen sinnvoll.		
Nr. 11 Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, - Klimaschutz (Schreiben vom 11.09.2018)		
<u>11.1 Klimaschutz / Anteil Geschosswohnungsbau zu gering</u> Das Vorhaben wird insofern begrüßt, da es als städtebauliche Innenbereichsentwicklung längere Verkehrswege reduziert und i. S. eines Flächenrecyclings dazu beiträgt, einen unerwünschten Bebauungsdruck im Außenbereich des Stadtgebietes zu mindern. Der Anteil des mehrgeschossigen Wohnungsbaus ist aus Sicht des Klimaschutzes jedoch zu gering. Eine flächensparende Bauweise und ein günstiges Oberfläche-/Volumen-Verhältnis sind Elemente einer klimafreundlichen Stadtentwicklung. Insofern ist die Realisierung von Geschosswohnungsbau im Plangebiet auch aus Sicht des Klimaschutzes zu favorisieren. Die dadurch erzielte höhere Wärmedichte auf der Nachfrageseite ermöglicht als Folge einen wirtschaftlicheren Betrieb eines Wärmenetzes.	Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Der Stadtteil verfügt über eine große Anzahl an Geschosswohnungsbauten. Für das Plangebiet wird im Konzept „Lübeck 2030“ die Chance gesehen, eine Brachfläche wieder zu nutzen und kostengünstigen Einfamilienhausbau für Familien zu entwickeln mit dem Ziel, unterschiedliche Wohnformen und Wohngebäudetypen im Stadtteil Buntekuh zu mischen. Da zudem für die Einfamilienhausbebauung ausschließlich Reihenhäuser zulässig sind, werden durch die aneinander gereimte Bauweise das bestmögliche Oberflächen-Volumen-Verhältnis und die flächensparendste Bauweise bei einer Eigenheimbebauung erzielt.	Nicht berücksichtigen
Nr. 12 Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, - Immissionsschutz (Schreiben vom 11.09.2018)		
<u>12.1 Luft: Anteil Geschosswohnungsbau zu gering / Gründächer festsetzen</u> Die Freifläche hat eine hohe bioklimatische Bedeutung. Luftleitbahnen sind nicht betroffen. Im Umfeld sind weitere Grünflächen und die angrenzende Bebauung ist bioklimatisch nur mäßig belastet. Die umgebende Bebauung ist recht gut mit Frischluft versorgt. Eine Förderung der Grünentwicklung sollte dennoch im Areal erfolgen. Die vorgelegte Planung ist sehr eng mit viel Versiegelung vorgesehen. Dies steht jedoch in keinem Verhältnis zur erzielten Woh-	Die Anregung zur Erhöhung des Anteils an Geschosswohnungsbau wird nicht berücksichtigt. Der Stadtteil verfügt über eine große Anzahl an Geschosswohnungsbauten. Für das Plangebiet wird im Konzept „Lübeck 2030“ die Chance gesehen, eine Brachfläche wieder zu nutzen und kostengünstigen Einfamilienhausbau für Familien zu entwickeln. Da für die Einfamilienhausbebauung ausschließlich Reihenhäuser zulässig sind, werden durch die aneinander gereimte Bauweise das bestmögliche	Tl.w. berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
nungsanzahl. Das Umfeld erlaubt einen größeren Anteil von mehrgeschossigen Wohnungsbau, weil angrenzende Areale nicht stark verdichtet sind. Die Planung von sehr vielen Einfamilienhäusern, die darüber hinaus im WA 4 – 8 nur mit einer Wohnung genutzt werden dürfen, ist dagegen kontraproduktiv und wird sich negativ für den Immissions- und Klimaschutz auswirken. Deshalb wird angeregt, den Anteil des mehrgeschossigen Wohnungsbaus zu erhöhen und die Anlage von Gründächern im Gebiet nicht nur zu empfehlen, sondern festzusetzen. Anlass ist das Anliegen, die lufthygienischen und bioklimatischen Verhältnisse im Stadtbezirk durch das neue Bauvorhaben so wenig wie möglich zu verschlechtern. Gründächer haben vielfältige Vorteile, nicht nur für das Stadtklima (z. B. Kühlung, Lufthygiene) sondern auch für das Niederschlagswassermanagement (z. B. Retention von Niederschlag) und die Biodiversität. Die Festsetzung von Vorschriften zur Dachbegrünung in Bebauungsplänen ist mittlerweile gängige Praxis. Der folgende Festsetzungstext wird vorgeschlagen: „Im Plangebiet müssen Flachdächer und flach geneigte Dächer aller baulichen Anlagen bis 20° Neigung zu mindestens 80% dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt sein, mit Ausnahme von Teilflächen unter 5 m². Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen. Grundsätzlich ist möglichst Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft zu verwenden. Durch die qualitätsvolle Dachbegrünung muss ein Abflussbeiwert von mindestens 0,5 erreicht werden.“ Die Tiefgarage ist auch unter nicht bebauten Arealen mit nur 40 cm Boden drüber geplant. Damit sind der Begrünung hinsichtlich tiefwurzelnder schattenspendenden Gewächsen Grenzen gesetzt.	Oberflächen-Volumen-Verhältnis und die flächensparendste Bauweise bei einer Eigenheimbebauung erzielt. Bezüglich der Anregung, eine Dachbegrünung verbindlich festzusetzen, werden unter Ziffer 10.1 bereits entsprechende Regelungen zur extensiven Dachbegrünung getroffen. Diese Festsetzung wird folgendermaßen geändert: <i>„Dachflächen von Hauptgebäuden sowie Garagen sind dauerhaft und vollständig mit bodendeckenden Pflanzen extensiv zu begrünen. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen.“</i> Die Hinweise zur Begrünung der Tiefgarage werden zur Kenntnis genommen. Das Bebauungskonzept im WA 2 orientiert sich ebenfalls an den möglichen Nachverdichtungspotenzialen, somit ist eine Begrünung der Tiefgarage mit tiefwurzelnden Gehölzen unrealistisch. Die Baukörper stehen so dicht, dass die Anpflanzung von schattenspendenden Bäumen zwischen oder an den Gebäuden nicht möglich ist. Darüber hinaus soll die geplante Tiefgarage nicht unnötig tief in die Erde gesetzt werden bzw. sollen die Gebäude nicht auf „Warften“ errichtet werden, einzig um eine höhere Wurzelschicht erzielen zu können. Die vorgesehenen 40 cm sind geeignet für Sträucher und Hecken, das genügt zur gärtnerischen Gestaltung in diesem Bereich. Zudem werden die vorhandenen Gehölze im westlichen Bereich des WA 2-Gebiet zukünftig erhalten und eine Eingrünung ist somit gewährleistet.	
12.2 <u>Lärm: Lärmaktionsplan</u> Der Buntekuhweg sowie die Moislinger Allee weisen ein	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
hohes Verkehrsaufkommen von ca. 20.000 Fahrzeugen pro Tag bzw. ca. 13.000 Fahrzeugen pro Tag auf und wurden daher als maßgebliche Emittenten in den Lärmaktionsplan der Hansestadt Lübeck (gem. §47d Abs. 7 BImSchG vom 20.12.2013) aufgenommen. Diese Straßen wurden im Jahr 2017 mit der aktualisierten strategischen Lärmkartierung gemäß EU-Umgebungslärmrichtlinie erneut erfasst. Folglich werden diese beiden Straßen auch im Jahr 2018/2019 in der Fortschreibung des Lärmaktionsplans als maßgebliche Emittenten mit aufgeführt sein.		men
12.3 <u>Lärm: Lärmschutzmaßnahmen erforderlich</u> Durch den Neubau von Wohnungen in diesem Bereich wird die Anzahl der Lärmbetroffenen im Lübecker Stadtgebiet erhöht, was nicht konform mit den Zielen der EU-Umgebungslärmrichtlinie ist. Ein Hauptziel der EU-Umgebungslärmrichtlinie ist es, Lärmbelastungen an stark befahrenen Straßen zu vermindern bzw. vorzubeugen. Vor allem die Anwohner der ersten Bebauungsreihe (WA 7 und WA 8) werden dauerhaft erhöhten und zum Teil auch gesundheitsgefährdenden Lärmbelastungen ausgesetzt sein. Für das geplante Wohngebiet sind daher lärmmin-dernden städtebaulichen Maßnahmen sowie aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen eine erhöhte Beachtung zu schenken.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung beachtet. Die darin empfohlenen passiven und aktiven Lärmschutzmaßnahmen sind entsprechend festgesetzt worden. Mit Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen werden die gesetzlich vorgeschriebenen Richtwerte für Innen- und Außenräume in allgemeinen Wohngebieten erreicht.	Zur Kenntnis nehmen
12.4 <u>Lärm: Hinweis auf ein ruhiges Gebiet gem. EU-Umgebungslärmrichtlinie</u> Das Plangebiet grenzt im nördlichen Bereich an das ruhige Gebiet „Buntekuh Wiesental“. Dieses ist gem. §47d Abs. 2 BImSchG vor einer Zunahme des Lärms zu schützen. Der Bereich UNV bittet darum, den Hinweis auf das ruhige Gebiet in der Begründung entsprechend zu ergänzen. In die-	Die Anregung wird berücksichtigt und die Begründung entsprechend ergänzt.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
sem Zusammenhang sollte auch in der Begründung unter Punkt 3 (übergeordnete Planungen) auf den eingangs erwähnten Lärmaktionsplan der HL hingewiesen werden.		
12.5 <u>Lärm: Auswahl der Immissionsorte (IO) bezüglich des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs</u> Die Haupterschließung des Wohngebietes soll zwar über den Bereich Moislinger Allee / Pinassenweg erfolgen, es ist aber auch eine Aus- und/oder Einfahrt über den Buntekuhweg geplant. Folglich sollte ein zusätzlicher IO beim Buntekuhweg Nr. 4 untersucht werden. In der schalltechnischen Untersuchung (Projekt-Nr. 16097 vom 09.07.2018, LAIRM Consult GmbH) wird dieser Bereich im Kapitel 6.3.2 nicht berücksichtigt. Der Bereich UNV bittet darum, diesen IO ergänzend zu untersuchen.	Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Zum Buntekuhweg ist lediglich eine Rechtsabbieger-Ausfahrt geplant. Zwischen der geplanten Rechtsabbieger-Ausfahrt und dem nördlich gelegenen Wohnhaus befindet sich die Zufahrt zu der vorhandenen Garagenanlage und zwei Garagen sowie zwei Knicks (ein vorhandener zwischen der vorhandenen Zufahrt und den Garagen und ein überplanter Knick zwischen den beiden Fahrwegen). Aufgrund dieses Abstandes und der vorhandenen Verkehrsbelastung auf der Straße Buntekuh von einem DTV 20.000 sowie der ausschließlich Rechtsabbiegern vorbehaltenen Ausfahrt sind aus der Rechtsabbieger-Ausfahrt keine beurteilungsrelevanten B-Plan-induzierten Verkehre zu erwarten. Die schalltechnische Untersuchung wird daher nicht ergänzt.	Nicht berücksichtigen
12.6 <u>Lärm: Bauweise der ersten Bebauungsreihe (WA 7 und WA 8):</u> Wie bereits eingangs erwähnt, ist vor allem die erste Bebauungsreihe dauerhaft hohen Lärmpegeln ausgesetzt, die im gesundheitsgefährdenden Bereich liegen. In diesem Zusammenhang möchte der Bereich UNV erneut ausdrücklich daraufhin hinweisen, dass nach dem derzeitigen Wissensstand der Lärmwirkungsforschung davon ausgegangen werden kann, dass dauerhafte Lärmbelastungen durch Straßenverkehr bereits oberhalb von 65 dB(A) tags und oberhalb von 55 dB(A) nachts mit großer Wahrscheinlichkeit das Risiko von Herz-Kreislauf-Erkrankungen erhöhen. Daher ist es für die Gesundheit der zukünftigen Bewohner	Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da eine geschlossene Riegelbebauung mit ca. 250 m Länge entlang der Moislinger Allee / Buntekuhweg als städtebauliche nachteilig beurteilt wird. Einzelne Reihenhausscheiben wären so schwerer zu identifizieren und Fußwegen wären wesentlich länger. Zudem wird im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden können.	Nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
sehr wichtig, dass eine vom Verkehrslärm abgewandte Seite vorhanden ist, zumal auch noch andere Lärmquellen (Sportlärm, Gewerbelärm) auf das Planungsgebiet einwirken können. Dieses könnte durch geschlossen ausgeführte Gebäudezeilen bzw. durch Blockrandbebauungen mit entsprechenden Höhen und Längen realisiert werden, solange keine Schalllücken verbleiben. Dadurch dass nun aber die erste Bebauungsreihe aus stadtplanerischen Gründen nicht komplett geschlossen ausgeführt werden soll, kann den Nebenzeichnungen 3 und 4 der Festsetzung (maßgebliche Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume tags und nachts) entnommen werden, dass es durch die Schalllücken zu einer deutlichen Verlärmung des Innenbereichs kommt. Hiervon sind vor allem die oberen Geschosse der ersten Bebauungsreihe betroffen. Aber auch die oberen Geschosse der zweiten Bebauungsreihe werden hierdurch erhöhten Schallpegeln ausgesetzt, so dass zum Teil auch hier in einigen Bereichen, die Außenwohnbereiche in geschlossener Form ausgeführt werden müssten. Mit einer geschlossenen Riegelbebauung hingegen könnten ggf. sogar im Innenbereich die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 eingehalten werden. Dieses müsste aber gutachterlich überprüft werden. Aus Gründen des Gesundheitsschutzes spricht sich der Bereich UNV nach wie vor dafür aus, die erste Bebauungsreihe komplett geschlossen auszuführen und bittet die Planungsbehörde um eine erneute Prüfung.	Die schalltechnische Untersuchung wird daher nicht um eine Bebauungsvariante mit geschlossener Riegelbebauung ergänzt.	
<u>12.7 Lärm: Anmerkungen zum Festsetzungstext / Sportlärm</u> Der Festsetzungstext unter 8.1 Sportlärm weicht inhaltlich etwas von dem Vorschlag der o.g. schalltechnischen Untersuchung ab. Der Bereich UNV unterstützt den Vorschlag schallgedämmte Lüftungsanlagen statt nur festverglaster Fenster in dem vom Sportlärm betroffenen Bereich zuzulassen, da sich nicht zu öffnende Fenster	Bei dem Textvorschlag des Schallgutachtens „bis zu einem Abstand von 60 m zur nördlichen Grenze des.....“ handelt es sich um eine fehlerhafte bzw. veraltete Aussage. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Abstand des von Überschreitungen betroffenen Bereiches 27 m bis zur nördlichen Plangebietsgrenze be-	Nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
nachweislich sehr negativ auf das Wohlbefinden und somit auf Wohnqualität auswirken. Bei dem zu schützenden Bereich sollte aber der Textvorschlag des Schallgutachtens verwendet werden, da so die Reichweite der Überschreitung des Immissionsrichtwertes im nördlichen Bereich deutlicher wird.: „<i>Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Sportlärm sind bei Neubauten in dem von Überschreitungen betroffenen Bereich bis zu einem Abstand von 60 m zur nördlichen Grenze des.....</i>“. Die detaillierte Abgrenzung kann der Nebenzeichnung 2 entnommen werden, worauf im Festsetzungstext auch hingewiesen wird. Es wurden im Vergleich zum gutachterlich vorgeschlagenen Festsetzungstext ergänzende Erklärungen vorgenommen, die aus Sicht des Bereichs UNV nachvollziehbar und verständlich sind.	trägt. Textlich und zeichnerisch ist das unter Ziffer 7.1 der Schalltechnischen Untersuchung beschrieben. Die Anregung wird daher nicht berücksichtigt.	
12.8 <u>Lärm: Anmerkungen zum Festsetzungstext / Verkehrslärm</u> Aufgrund der sehr hohen im gesundheitsgefährdenden Bereich liegenden Schallpegel an den straßenzugewandten Seiten von WA 7 und WA 8, sollte noch eine Ergänzung im Festsetzungstext vorgenommen werden, dass Schlafräume und Kinderzimmer in diesem Bereich zur lärmabgewandten Seite auszurichten sind.	Bei den Reihenhäusern kann nicht komplett ausgeschlossen werden, dass die entsprechenden Räume ausschließlich zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet werden. Daher sind passive Schallschutzmaßnahmen mit schallgedämmten Lüftungsanlagen festgesetzt.	Nicht berücksichtigen
12.9 <u>Lärm: Redaktionelle Anmerkung zum Festsetzungstext</u> Unter 8.2 (1) zweiter Absatz sind die Ziffern der Nebenzeichnungen vertauscht. („Für Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, ist der maßgebliche Außenlärmpegel La der Nebenzeichnung 4 zu entnehmen...“).	Der Hinweis wird berücksichtigt und die Bezeichnungen entsprechend korrigiert.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 13 Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, Untere Wasserbehörde (uWB) (Schreiben vom 04.09.2018)		
13.1 <u>Hinweis auf allgemeine Anforderungen</u> Der Erhalt des naturnahen Wasserhaushaltes im Einzugsgebiet ist anzustreben, so dass die hydrologischen und hydraulischen Auswirkungen auf den ökologischen Zustand in Fließgewässern durch urbane Regenwassereinleitungen gering sind. Da voraussichtlich im Oktober 2018 die Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser Teil 1: Mengenbewirtschaftung vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein in Kraft treten, ist zu erwarten, dass diese anzuwenden sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Derzeit ist nicht absehbar, wann der Erlass in Kraft tritt. Nichtsdestotrotz wird ein Entwässerungskonzept erstellt, welches die erforderlichen Maßnahmen für die Regenwassereinleitung darlegt.	Zur Kenntnis nehmen
13.2 <u>Erstellung einer Wasserhaushaltsbilanz erforderlich</u> Verbunden damit wäre die Ermittlung der Abweichung vom potentiell naturnahen Wasserhaushalt im B-Plan-Gebiet. Falls die Berechnung eine deutliche Schädigung des naturnahen Wasserhaushalts ergäbe, wäre eine lokale Überprüfung erforderlich. Bei extremer Schädigung wäre lokale und regionale Überprüfung nötig. Vor Erstellung der Wasserhaushaltsbilanz wäre Kontakt zur unteren Wasserbehörde aufzunehmen.	Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da der Erlass für dieses Verfahren nicht anzuwenden ist.	Nicht berücksichtigen
13.3 <u>Beachtung von Starkregenereignissen / Risikobetrachtung</u> Das der Stellungnahme beigefügte Entwässerungskonzept von dänekamp und partner (erstellt am 19.06.2018) ist zu beachten. Da der Niederschlagswasserabfluss auf 37,6 l/(s*ha) beschränkt ist, ist eine genauere Betrachtung von Notwasserwegen bzw. Notüberlaufmöglichkeiten bei Starkregenereignissen nötig. Ferner ist eine Risikobetrach-	Die Anregung wird berücksichtigt und ein entsprechendes Maßnahmenkonzept wird angefertigt.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
tung für Niederschläge, die höher als der Bemessungsniederschlag sind, vorzunehmen. Es ist ein Plan mit den notwendigen Maßnahmen, Anlagen und Flächen, sowie Fließrichtungen und Entwässerungswege vorzulegen.		
13.4 <u>Allgemeine Hinweise</u> Erlaubnispflichtig sind zudem folgende Benutzungen: • eine Bauwasserhaltung, also das Abpumpen und damit Absenken von Grundwasser zur Trockenlegung der Baugrube und Einleiten des geförderten Wassers in das Grundwasser oder im Ausnahmefall in ein oberirdisches Gewässer • dass durch Baukörper oder Baugrubenumschließungen verursachte zeitweise oder andauernde Aufstauen, Umleiten und Absenken von Grundwasser • das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Baukörper oder Baustoffe, z.B. Hochdruckinjektionen, Bohrpfähle, Fundamente, Gebäude im Grundwasser). • Versickerung als auch für die Einleitung des Niederschlagswassers • Einleitung des Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer Entsprechende Anträge sind bei der unteren Wasserbehörde einzureichen	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger zur Beachtung weitergeleitet. Die Anträge werden zu gegebener Zeit gestellt.	Zur Kenntnis nehmen
13.5 <u>Hinweise für die Bauphase</u> Für Grundwasserabsenkungen während der Bauphase sind spätestens acht Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde schriftlich die wasserrechtlichen Erlaubnisse einzuholen. <i>Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung</i>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger zur Beachtung weitergeleitet. Das Erfordernis einer standortbezogenen Vorprüfung nach UVPG läge im Falle eines Vorhabens zum Entnehmen von Grundwasser mit einem jährlichen Volumen an Wasser von	Zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<i>(UVPG) ist beim Entnehmen von Grundwasser > 5.000 m³ pro Jahr eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls nötig. Dadurch verlängert sich ggf. die Antragsbearbeitung entsprechend.</i>	5.000 m ³ bis weniger als 100.000 m ³ vor und wenn zudem durch die Gewässerbenutzung erhebliche nachteilige Auswirkungen auf grundwasserabhängige Ökosysteme zu erwarten sind (vgl. Nr. 13.5.2 Anlage 1 UVPG). Die temporäre Grundwasserabsenkung während der Bauphase entspricht nicht einem solchen Vorhaben.	
Nr. 14 Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, Untere Bodenschutzbehörde (uBB) (Schreiben vom 07.03.2019)		
14.1 C Potenzielle Bodenverunreinigungen Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind lokale Bodenverunreinigungen bekannt. Für Erd- und Tiefbauarbeiten ist daher ein Bodenmanagement erforderlich. Bodeneingriffe sind durch einen Sachverständigen gemäß § 18 BBodSchG zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten und eine Gefährdung der Schutzgüter auszuschließen; die zuständige untere Bodenschutzbehörde (uBB) ist zu beteiligen.	Im Bebauungsplan Teil B – Text – III wird ein entsprechender Hinweis zum Bodenmanagement ergänzt.	berücksichtigen
14.2 Oberbodenverhältnisse Auf Grund der Nutzungshistorie und der geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen ist als Regelvermutung von gestörten Oberbodenverhältnissen im gesamten B-Plangebiet auszugehen. Der jeweilige Vorhabenträger hat vor der Innutzungnahme von Flächen für die unversiegelten Bereiche ordnungsgemäße Oberbodenverhältnisse entsprechend der geplanten Nutzung sicherzustellen und der uBB nachzuweisen.	Im Bebauungsplan Teil B – Text – III wird ein entsprechender Hinweis zu den Oberbodenverhältnissen ergänzt.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 15 Hansestadt Lübeck, Archäologie und Denkmalpflege, Abteilung Archäologie (Schreiben vom 06.08.2018)		
<u>15.1 Baubegleitende archäologische Untersuchungen</u> Gegen die angezeigten Baumaßnahmen bestehen keine Bedenken. Ein eigenes Bauvorhaben ist nicht vorgesehen. Aufgrund älterer archäologischer Funde / Untersuchungen ist im Bereich des o.g. Bauvorhabens mit archäologischen Kulturdenkmälern aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit oder aus dem Mittelalter zu rechnen. Daher sind baubegleitend archäologische Untersuchungen vorzusehen. Mitarbeitern des Bereichs Archäologie ist Zutritt zu Fundbergungen und Dokumentationen zu gewähren. Der Bereich Archäologie ist möglichst rechtzeitig, spätestens jedoch 14 Tage vorher, über den Beginn der Erdarbeiten zu informieren.	Im Bebauungsplan Teil B – Text – III ist ein entsprechender Hinweis bereits aufgeführt.	Zur Kenntnis nehmen
Nr. 16 Hansestadt Lübeck, Verkehrsplanung (Schreiben vom 03.09.2018)		
<u>16.1 Fahrradstellplätze</u> 5.2.7: Für den Geschosswohnungsbau sind Fahrradabstellanlagen in ausreichender Anzahl herzustellen. Grundsätzlich sind dabei Abstellanlagen zu verwenden, die vom ADFC empfohlen werden oder eine gleichwertige Qualität besitzen. Fahrradabstellplätze für BewohnerInnen und MitarbeiterInnen sind an verschließbaren und komfortabel erreichbaren Orten herzustellen. Das heißt: 1. Ebenerdig, über einen Aufzug, eine Rampe oder eine ausreichend breite Treppe mit angemessener Steigung und Schieberinne erreichbar. 2. Selbstschließende Türen sind nur mit zeitlicher Verzögerung zulässig. 3. Ausreichende Beleuchtung über einen Bewegungsmelder. Es wird empfohlen auch Abstellflächen für Lastenräder und Fahrradanhänger vorzusehen.	Für den Geschosswohnungsbau im Teilgebiet WA 3 wird folgende Festsetzung für Fahrradabstellräume getroffen: <i>Die im WA 3 notwendigen Fahrradabstellanlagen sind im Erdgeschoss in einem ebenerdig erreichbaren, abgeschlossenen Raum unterzubringen.</i> In der Begründung werden die vom ADFC aufgeführten Qualitäten dargelegt. Bei den Reihenhäusern liegt es im Eigeninteresse der Eigentümer entsprechende Abstellanlagen vorzuhalten.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Fahrradabstellplätze für BesucherInnen müssen für diese zugänglich sein und sollen möglichst in Nähe der Hauseingänge errichtet werden.		
16.2 <u>Ruhender Verkehr</u> Die Anordnung der ruhenden Kfz ist unklar. Die Parkstände im öffentlichen Straßenraum sollen für Besucher zur Verfügung stehen, nicht für Bewohner! Daher ist eine Parkraumbewirtschaftung, z.B. Parkscheibenregelung sinnvoll. Es wird darauf hingewiesen, dass die Unterbringung der ruhenden Kfz entscheidenden Einfluss auf die Straßenraumqualität und -nutzung hat. Grundsätzlich ist wünschenswert, die ruhenden Kfz in Sammelanlagen am Quartiersrand unterzubringen, um für die Straßen im Quartier eine möglichst geringe Kfz-Belastung zu erreichen.	Die Begründung wird unter Ziffer 5.2.7, letzter Satz dahingehend korrigiert, dass die Parkplätze im öffentlichen Raum für Besucher zur Verfügung stehen. Regelungen zur Parkraumbewirtschaftung können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Entscheidungen hierzu kann die Straßenverkehrsbehörde treffen, wenn die Voraussetzungen vorliegen. Sammelstellplätze für die Bewohner werden im Bereich des Geschosswohnungsbaus im Plangebiet vorgesehen. Die übrigen privaten Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück untergebracht. Auch mit dieser dezentralen Verortung ist von einer geringen Verkehrsbelastung auszugehen.	Tlw. berücksichtigen
16.3 <u>Anbindung an den ÖPNV</u> 5.3: Bitte ergänzen: „Die Anbindung an den ÖPNV entspricht den Vorgaben des aktuellen RNVP.“	Dieser Satz befindet sich bereits in der Begründung unter Ziffer 2.1 – Bisherige Entwicklung und Nutzung. Eine Wiederholung unter Ziffer 5.3 – Erschließung, wird nicht für erforderlich gehalten, da hier die konkreten Planinhalte erörtert werden.	Nicht berücksichtigen
16.4 <u>Aufenthaltswirkung Mischverkehrsflächen</u> 5.3.1: Mischverkehrsflächen müssen außerdem dem Aufenthalt dienen, wenn sie als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden sollen. Wie wird die Aufenthaltswirkung hier sichergestellt?	Durch eine besondere Gestaltung des Straßenraumes kann ein niedriges Fahrtempo erreicht werden, z.B. durch alternierende Parkstände, Baumpflanzungen, Aufpflasterungen, Farbwechsel in den Belägen. Ausgewählte Maßnahmen werden im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt. Als Anlage zur Begründung sind	Zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	im Erschließungskonzept mögliche Maßnahmen zur Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes dargestellt.	
16.5 <u>Verkehrliche Auswirkungen</u> 6.4 Hier ist ein rechnerischer Nachweis erforderlich.	Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt, dass eine Verkehrsuntersuchung durch ein Ingenieurbüro angefertigt wurde, in dem die Auswirkungen aufgrund der Planung auf den umliegenden Knotenpunkt Pinassenweg / Moislinger Allee analysiert wurden (Verkehrsuntersuchung Hansestadt Lübeck Bebauungsplan 22.04.00 - Buntekuh / Pinassenweg -, vom 26.11.2018). Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Verkehre voraussichtlich nicht mit den vorhandenen Verkehrsanlagen abgewickelt werden können. Demnach könnten Anpassungen an den Knotenpunkt Buntekuh / Pinassenweg in Form einer Lichtsignalanlage erforderlich werden. Die vorhandene Signalanlage Moislinger Allee / Buntekuh ist aufgrund des geringen Abstandes zum Pinassenweg dann in die Planungen einzubeziehen. Die Ergebnisse werden in die Begründung und den Erschließungsvertrag aufgenommen. Im Hinblick auf die Ausfahrt in den Buntekuhweg wird kein Verkehrsgutachten notwendig, da nur Rechtsabbiegen zugelassen werden soll und es sich somit um keinen zusätzlichen Knotenpunkt handelt.	berücksichtigen
16.6 <u>Straßenquerschnitte</u> Die Querschnitte [für den verkehrsberuhigten Bereich] kann man so wählen. Mittlerweile verwenden wir allerdings üblicherweise 7,00 m Straßenraumbreite: 30 cm Rückenstütze + Beleuchtung, 4,00 m Fahrgasse, 2,50 m Baum-/Parkstreifen (alternierend angeordnet), 20 cm Rückenstütze.	Das Erschließungskonzept wurde bereits frühzeitig (Dezember 2016) mit allen betroffenen Lübecker Dienststellen abgestimmt. Das geplante Bebauungskonzept ist nur mit dieser Erschließung umsetzbar. Es ist daher weiterhin ein Straßenquerschnitt von 6,00 m vorgesehen. Für die Parkplätze wird eine Breite von 2,50 m vorgegeben.	Zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
16.7 <u>Nördliche Ausfahrt</u> Wie wird die nördliche Ausfahrt zum Buntekuhweg gestaltet? Ist ruhender Kfz-Verkehr vorgesehen? Soll auch die Einfahrt ermöglicht werden? Beides ist aus unserer Sicht nicht erforderlich.	Die nördliche Ausfahrt soll in einer Breite von 5,30 m ausgeführt werden. Es sind keine Park-/Stellplätze in diesem Bereich vorgesehen. Grundsätzlich soll nur die Ausfahrt aus dem Wohngebiet heraus auf den Buntekuhweg ermöglicht werden. Gegebenenfalls kann im Rahmen von Bauarbeiten / Straßensperrungen davon abgewichen werden. Für diesen Fall kann die Anbindung als zweite Notaus- und -zufahrt fungieren. Die Begründung wird um klarstellende Ausführungen dazu ergänzt.	Tlw. berücksichtigen
Nr. 17 Hansestadt Lübeck – Feuerwehr (Schreiben vom 21.08.2018)		
17.1 <u>Feuerwehruzufahrt</u> Die Befahrbarkeit zu den Grundstückszuwegungen sind als Feuerwehruzufahrten gem. Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2007) vorzusehen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis und bei der Straßenplanung berücksichtigt.	Zur Kenntnis nehmen
17.2 <u>Löschwasserbedarf</u> Für das geplante Bebauungsgebiet ist zur der erforderlichen Löschwasserversorgung einvernehmlich mit der Bauaufsichtsbehörde, den Stadtwerken Lübeck und der Brandschutzdienststelle der erforderliche Löschwasserbedarf auf Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W 405 in der jeweils aktuellsten Fassung zu ermitteln. Hierfür sind zur Festlegung des Löschwasserbedarfs vom Bereich Stadtplanung die Art der baulichen Nutzung nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Zahl der Vollgeschosse (N) und die mögliche Geschossflächenzahl (GFZ) vorzugeben. Der auf Grundlage der vorgegebenen Eckdaten ermittelte Löschwasserbedarf wird dann als Grundsatz für das Bebauungsgebiet festgelegt. Späte-	Der Löschwasserbedarf wurde ermittelt. Die benötigte Wassermenge kann durch die Stadtwerke bereitgestellt werden.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
re vom B-Plan abweichende Bebauungen können zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung einen höheren Löschwasserbedarf erfordern, der dann als Objektschutz vom Bauherrn nachzuweisen ist.		
Nr. 18 Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 20.08.2018)		
18.1 Allgemeine Hinweise zur Ausbauentscheidung Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken, weitere folgende Hinweise bitten wir aber zu beachten: Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz: Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen, • dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen: allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur MB zu ermöglichen, • dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, • dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland	Die Hinweise werden um folgenden Absatz ergänzt: „Für die Baugrundstücke wird angeregt, bei der Erstellung der Gebäude Leerrohre für eine mögliche Glasinfrastruktur vorzusehen.“ Ein Leitungsrecht auf Privatwegen ist nicht notwendig, da alle Gebäude von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erschlossen werden können. Die übrigen Punkte werden an den Vorhabenträger sowie an den Bereich Stadtgrün und Verkehr für die Erstellung des Erschließungsvertrages weitergeleitet.	Teilw. berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird, • dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, • dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.		

Aufgestellt:

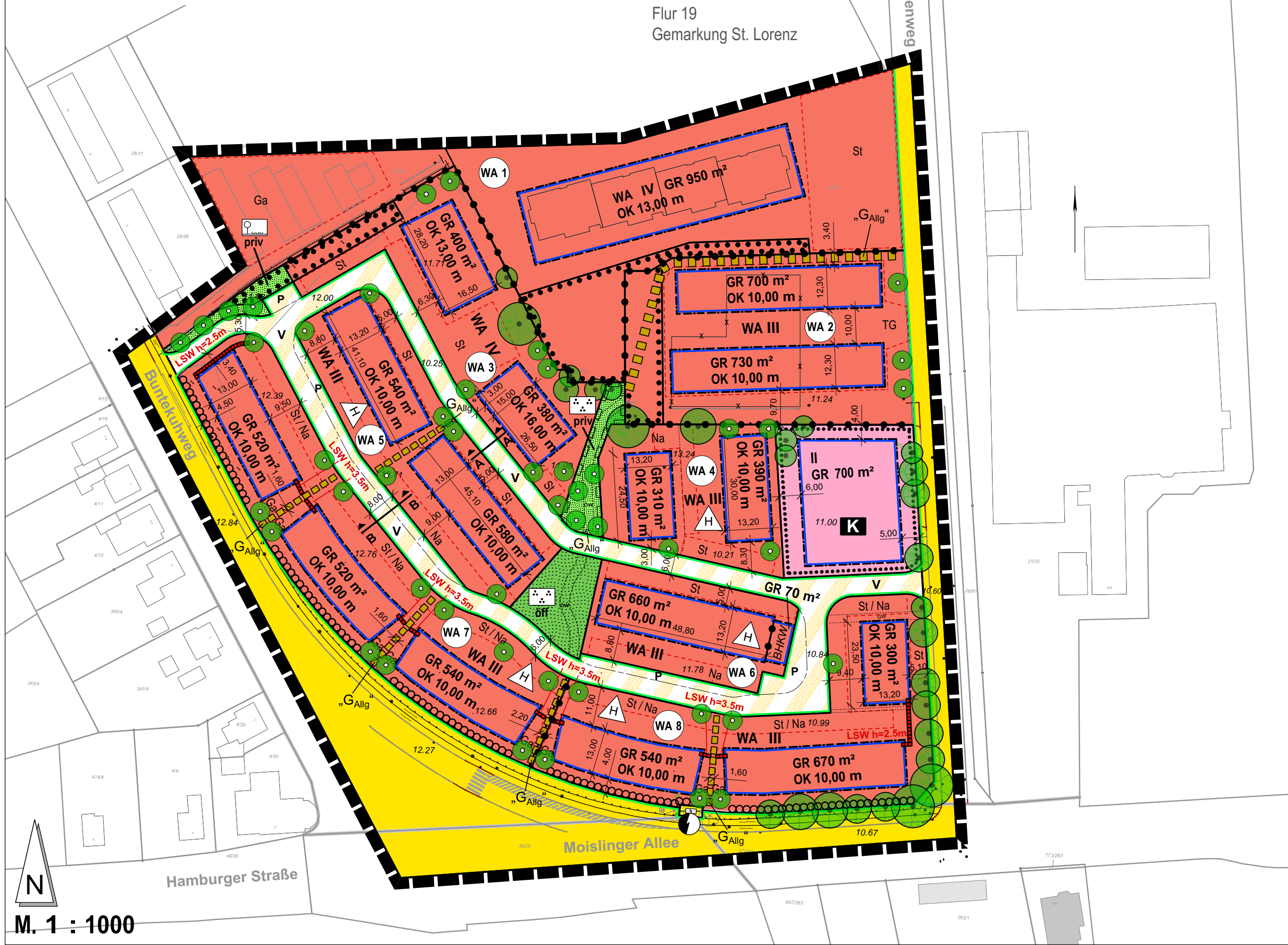
Lübeck, den 01.04.2019

Hansestadt Lübeck Bereich Stadtplanung und Bauordnung

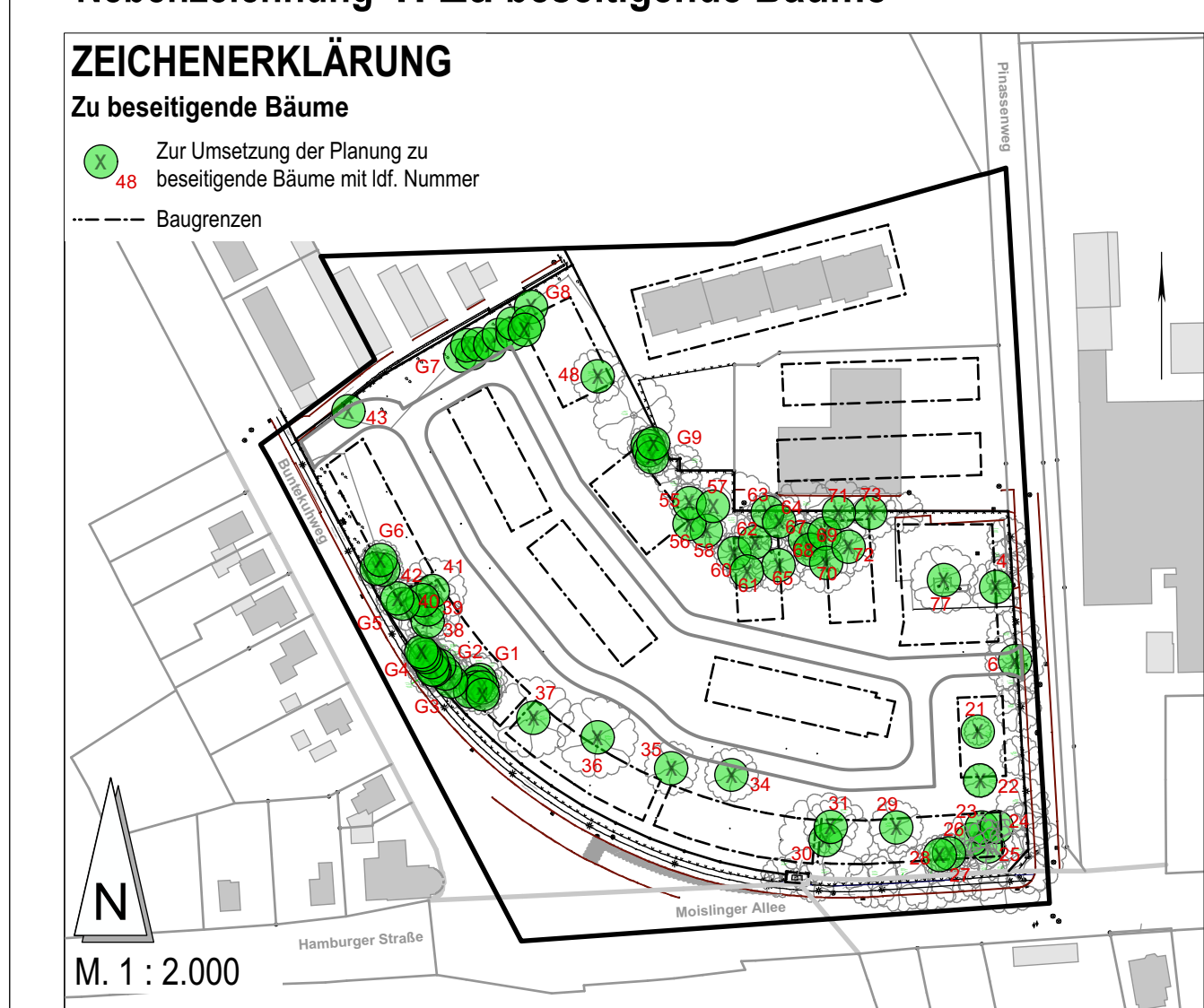
5.610.2 / Zim

In Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Ostholstein, Bad Schwartau

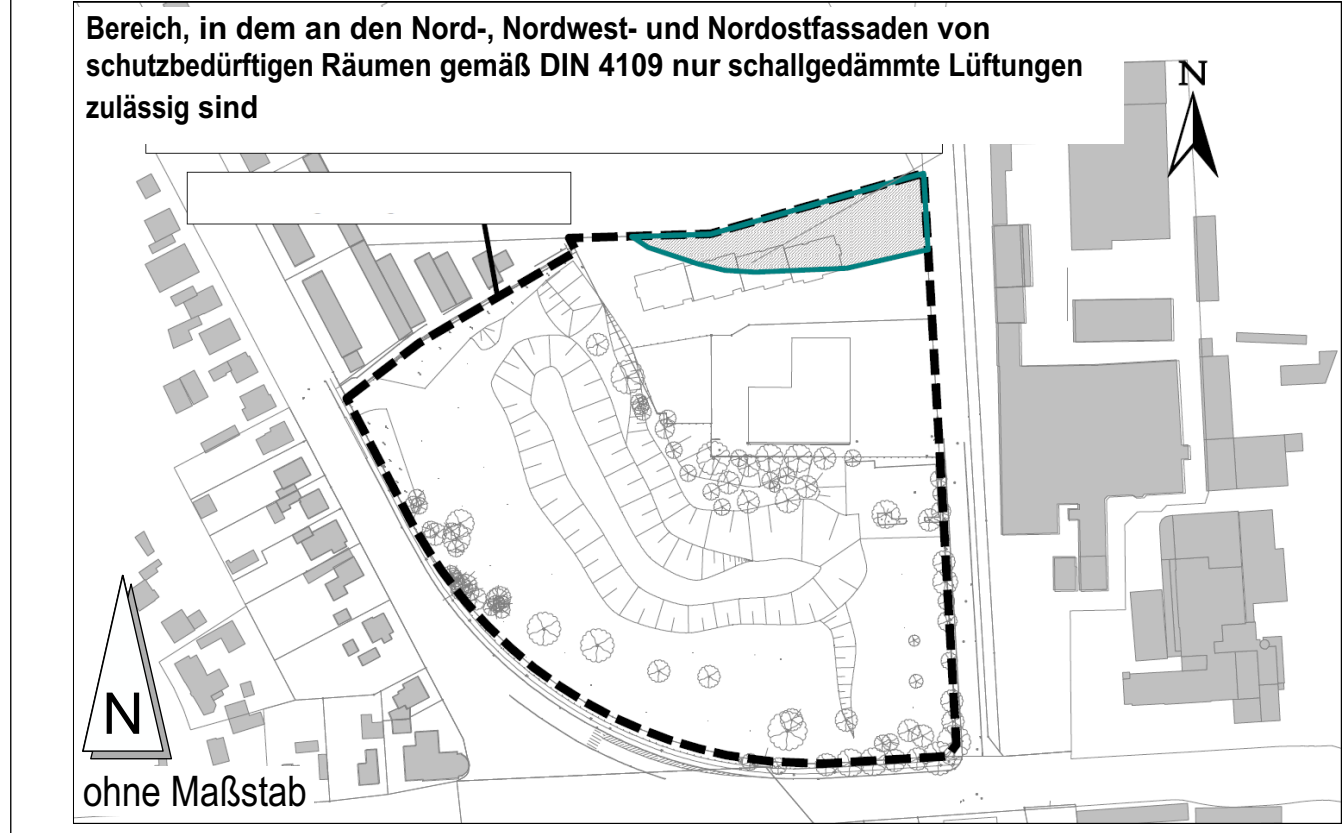
22.04.00 TEIL A - PLANZEICHNUNG



Nebenzeichnung 1: Zu beseitigende Bäume



Nebenzeichnung 2: Sportlärm



Nebenzeichnung 3: Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können



Nebenzeichnung 4: Maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume



ZEICHENERKLÄRUNG

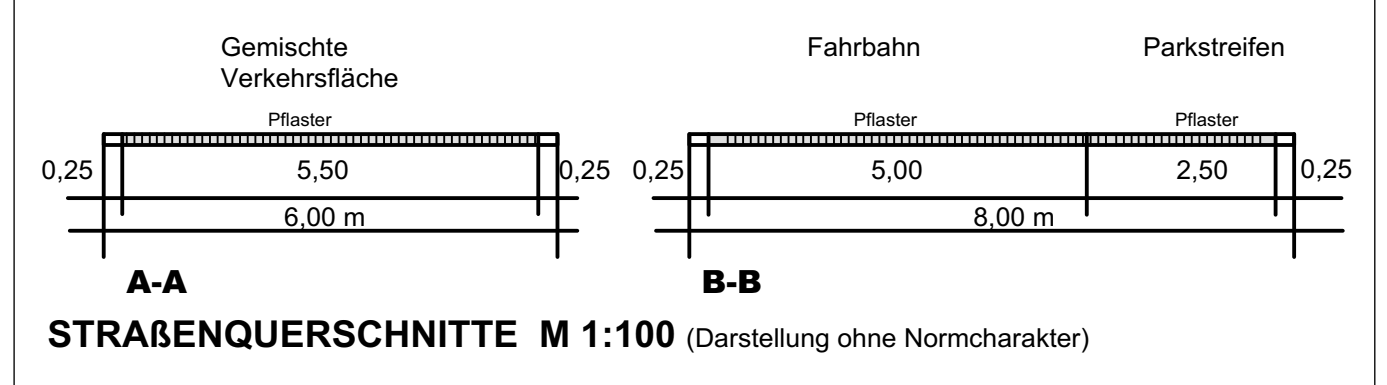
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannahes (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- GR 650 m²** Zulässige Grundfläche je Baufenster (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
 - III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
 - OK 13,00 m** Höhe baulicher Anlagen in m über Geländeeiveau (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 bis 23 BauNVO)**
- nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
- K** Kindertagesstätte
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsbenutzter Bereich
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
- Versorgungsflächen
 - Elektrizität
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -
 - Private Grünfläche - Parkanlage -
 - Private Grünfläche - Gehölzstreifen -
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Erhalt von Bäumen
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Anpflanzen von Hecken
- Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Mit Gehrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Mit Gehrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Stellplätze
 - Ga Garage
 - TG Tiefgarage
 - Na Nebenanlagen
 - LSW h=3,5m Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe über Gelände
- Darstellung ohne Normcharakter**
- Höhenpunkte
 - in Aussicht genommene Grundstücksteilung
 - geplante private Gehwege
 - geplante öffentliche Gehwege
 - geplante Aufteilung Parkplatzzflächen innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Planungsunterlage**
- Flurstücksgrenzen (vorhanden)
 - Flurgrenzen
 - Flurstücksnummern
 - vorhandene Bebauung
 - zukünftig fortfallende Bebauung

TEIL B - TEXT

- I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.
- 2. Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
- In den Teilgebieten WA 2 bis WA 6 sind Wohnnutzungen erst dann zulässig, wenn in den Teilgebieten WA 7 und WA 8 die überbaubaren Grundstücksflächen in ihrer Längsrichtung komplett dreigeschossig bebaut sind und sämtliche Garagen und Lärmschutzwände errichtet sind.
- 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Im Teilgebiet WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 75 % überschritten werden.
- 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**
- Terrassen dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,00 m überschreiten. Punkt 8.2 ist zu beachten.
- 5. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- In den Teilgebieten WA 4 bis WA 6 ist je Reihenhäuser eine Wohneinheit zulässig.
- 6. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Fahrradstellplätze (§ 12 BauNVO)**
- 6.1 In den Teilgebieten WA 1, WA 7 und WA 8 sind Garagen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig. In den übrigen Teilgebieten sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen unzulässig.

- 6.2 In den Teilgebieten WA 1 und WA 3 bis WA 8 sind Stellplätze nur in den festgesetzten Flächen für Stellplätze bzw. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.
- 6.3 In dem Teilgebiet WA 2 sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig.
- 6.4 Die im WA 3 notwendigen Fahrradstellanlagen sind im Erdgeschoss in einem ebenerdigen erreichbaren, abschließbaren Raum unterzubringen.
- 7. Gehrechte**
- Die mit „G_{alt}“ bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Geringfügige Abweichungen von der Lage der festgesetzten Gehrechte können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 8. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 8.1 Sportlärm Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Sportlärm sind bei Neubauten in dem von Überschreitungen betroffenen Bereich bis zu einem Abstand von 27 m zur nördlichen Grenze des Planungsbereichs an den Nord-, Nordwest- und Nordostfassaden von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur schalldämmte Lüftungen zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmbegrenzte Fassade oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden geringere Beurteilungspiegel resultieren. (siehe dazu Nebenzeichnung 2)
- 8.2 Festsetzung Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 (1) Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maße R_{wa,ges} gemäß DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Januar 2018, siehe Hinweis C) aufweisen, die sich gemäß Kap. 7.1 der DIN 4109-1 aus der Differenz zwischen dem maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) und einem Korrekturwert für die jeweilige Raumart (K_{raumart}) ergeben. Für Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, ist der maßgebliche Außenlärmpegel L_a der Nebenzeichnung 3 zu entnehmen. Für alle anderen Aufenthaltsräume gelten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß Nebenzeichnung 4. Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliche Räume sind 30 dB als Korrekturwert K_{raumart} gemäß Kap. 7.1 der DIN 4109 in die Berechnung einzustellen. Für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien beträgt der Korrekturwert 25 dB; für Büroräume und ähnliche Räume beträgt der Korrekturwert 35 dB. Der Nachweis der Anforderungen an die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile ist gemäß Kap. 4.4 der DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Januar 2018, siehe Hinweis A) zu führen. (Ausgabe Januar 2018, siehe Hinweis A) von mehr als 45 dB ist der erforderliche hygienische Luftwechsel für Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Maßnahmen sicherzustellen. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämmung zu berücksichtigen.
- (2) Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
- (4) Ebenerdige Außenwohnbereiche sind in den Teilgebieten WA 7 und WA 8 auf den Straßen Moisinger Allee, Buntekuhweg und Pinassenweg zugewandten Fassadeseiten nicht zulässig. Außenwohnbereiche in Obergeschossen sind in den Teilgebieten WA 7 und WA 8 an den straßenzugewandten Fassadeseiten nur als geschlossene Außenwohnbereiche zulässig. Ausnahmsweise können auf den straßenzugewandten Fassadeseiten offene Außenwohnbereiche in den Obergeschossen zugelassen werden, wenn die betreffenden Wohnungen zugleich über ebenerdige Außenwohnbereiche auf der straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen.
- 9. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)**
- 9.1 Erhaltungsebot Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume und sonstigen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen und sonstigen Gehölzen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungspflicht festsetzt, ist innerhalb von sechs Monaten gleichartiger Ersatz (Artenauswahl siehe Pflanzliste (a) im Anhang) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.
- 9.2 Straßenbäume Innerhalb der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen“ sind mindestens 15 standortgerechte, heimische Laubbäume (Artenauswahl siehe Pflanzliste (a) im Anhang) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, in einer offenen mindestens 8 m großen Baumscheibe mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 12 m³ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 9.3 Begrünung von Stellplatzanlagen Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind an drei Außenkanten mit mindestens 1 m hohen Hecken aus heimischen Laubbäumen einzuzirun. Bei mehr als 6 Stellplätzen ist die Stellplatzanlage darüber hinaus durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangenen 6 Stellplätzen ein standortgerechter, heimischer Laubb Baum (Artenauswahl siehe Pflanzliste (a) im Anhang) mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, in einer offenen mindestens 8 m großen Baumscheibe mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 12 m³ in einem gleichmäßigen Baumraster auf der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 9.4 Begrünung von Tiefgaragen Tiefgaragen (teile), die nicht von Gebäuden überbaut sind, müssen eine mindestens 0,40 m hohe vegetationsfähige Überdeckung aufweisen. Die Flächen sind, soweit sie nicht als Terrassen oder Wege genutzt werden, zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten.
- 9.5 Begrünung der Grünflächen Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind auf den zwei privaten Grünflächen insgesamt mindestens 8 standortgerechte, heimische Laubbäume (Artenauswahl siehe Pflanzliste (a) im Anhang) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf der öffentlichen Grünfläche sind mindestens 4 standortgerechte, heimische Laubbäume (Artenauswahl siehe Pflanzliste (a) im Anhang) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 9.6 Begrünung der Wohnbaugrundstücke Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind in den Teilgebieten WA 3 bis WA 8 standortgerechte, heimische Laubbäume (Artenauswahl siehe Pflanzliste (a) im Anhang) mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind innerhalb von sechs Monaten zu ersetzen.
- 9.7 Hecken als Einfriedung Zur öffentlichen Verkehrsfläche, zur öffentlichen und privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und zu den festgesetzten Gehrechten sind sämtliche Baugrundstücke sowie die Gemeindeflächen in Form von geschnittenen Laubholzhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m einzufrieden (Artenauswahl siehe Pflanzliste (b) im Anhang). Der Pflanzmittelpunkt der Hecken muss jeweils einen Mindestabstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze aufweisen. Zusätzliche offene Zäune dürfen nur grundstücksspezifisch hinter der Hecke gesetzt werden. Im unmittelbaren Einmündungsbereich und den angrenzenden zwei Metern zum Buntekuhweg dürfen die Hecken eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
- 9.8 Eingrünung von Abfallbehältern Sofern Abfallbehälter nicht in Gebäuden oder Nebenanlagen integriert werden, sind ihre Standflächen an den Außenkanten mit mindestens 1,00 m hohen Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubbäumen oder durch berankte Holzeinfassungen einzugrün.
- 10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 10.1 Extensive Dachbegrünung Die Dachflächen von Wohngebäuden, von der Kita sowie von Garagen sind mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrat aufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen.
- 10.2 Wegebeläge Wegeflächen sowie Stellplätze und Stellplatzanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO (Stellplätze, Zufahrten etc.) sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen oder mit Pflastersteinen mit drainfähigen Pflasterfugen herzustellen.
- 10.3 Regenwasserversickerung Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Gemeindeflächenfläche ist das auf Terrassen- und Wegeflächen sowie auf untergeordneten Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern.
- 10.4 Maßnahmen zum Artenschutz Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Maßnahmen durchzuführen: (1) Bei Fällung von Baum Nr. 30 gemäß Nebenzeichnung 1: Anbringen von zwei künstlichen, selbstreinigenden Fledermausquartieren an Bäumen im Plangebiet oder im näheren Umfeld (Ein Fledermaus-Großraum-Fachkasten (FFR) und ein Fledermaus-Spaltkasten (FSK)) und ein Fledermaus-Spaltkasten (FSK).

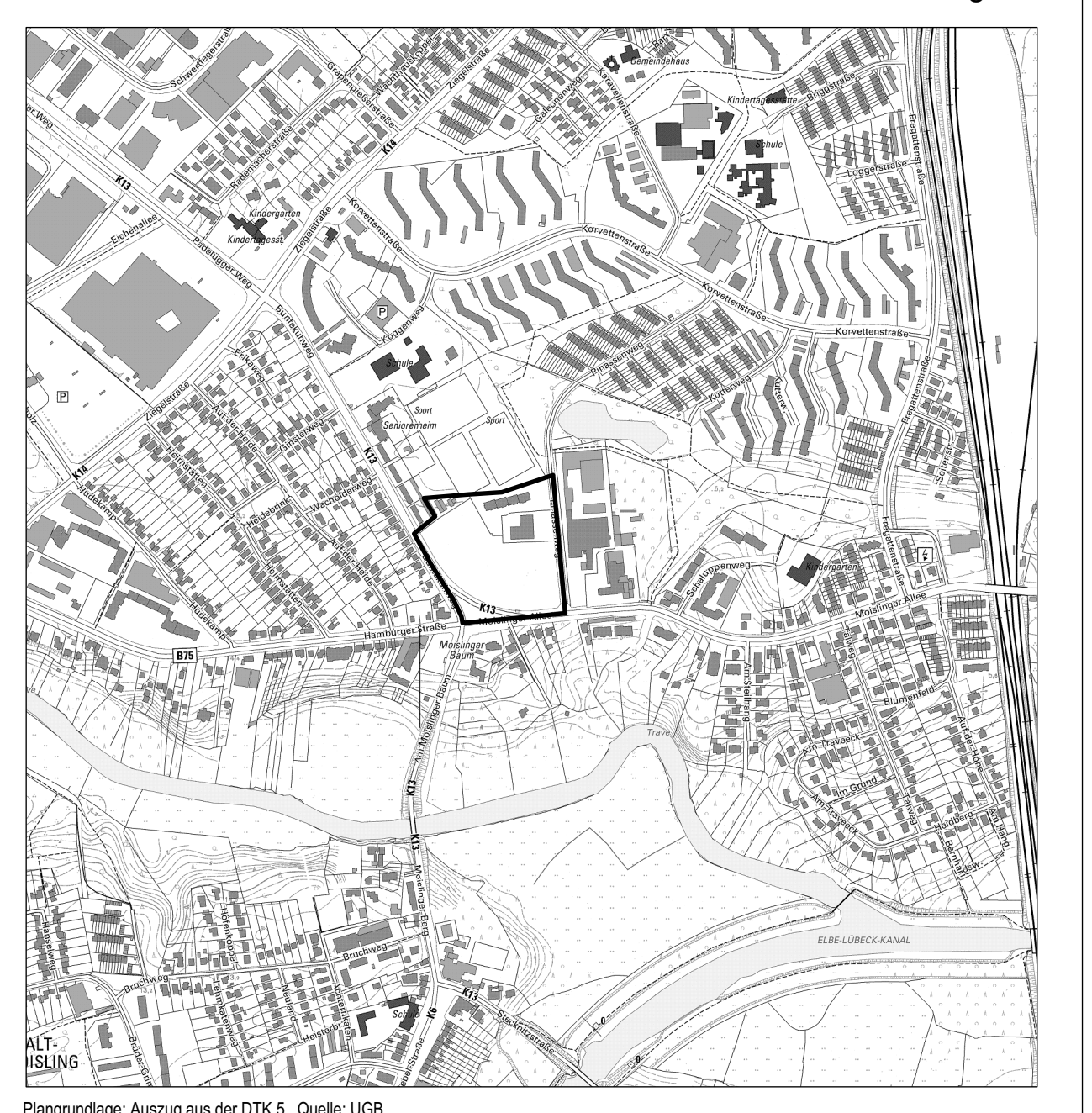
- (2) Bei Abriss von Gebäuden im WA 2: Anbringen von zwei künstlichen, selbstreinigenden Fledermausquartieren an den neu fertig gestellten Gebäuden im Plangebiet oder an Gebäuden im näheren Umfeld (Zwei Fledermaus-Universal-Sommerquartiere (1FTH oder 2FTH) oder acht Elemente Fledermaus-Fassadenreihe (2FR) oder acht Fledermaus-Fassadenflächkästen- bzw. Einbauelemente).
- (3) Die unter (1) und (2) 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.
- II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)**
- 11.1 Fassadenentwürfe Die Fassaden der Hauptbaukörper sind in Verblendenmauerwerk im roten bis rotbraunen Farbspektrum, in Holz oder Putz im weißen, beigefarbenen, hellgrauen oder roten Farbspektrum auszuführen. Davon abweichend sind andere Materialien und Farben zulässig, sofern sie sich auf die untergeordneten Bauteile beschränken oder insgesamt nicht mehr als 20 % der Fassade der jeweiligen Gebäudeseite in Anspruch nehmen.
- 11.2 Balkone Balkone sind bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Balkone sind auf bis zu 50 % der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Der äußere Abstand von Balkonen zur Gebäudedecke beträgt mind. 1,50m.
- 11.3 Dachneigung Die Dächer der Wohngebäude, der Kita und der Garagen sind als flache oder flachgeneigte Dächer auszuführen und gemäß Punkt 10.1 zu begrünen.
- 11.4 Sockelhöhe Im allgemeinen Wohngebiet muss die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) mind. 15 cm und darf max. 30 cm über dem Geländeeiveau bzw. der im Baugenehmigungsverfahren festgelegten Geländeoberfläche liegen.
- 11.4 Staffeleingeschosse In den Teilgebieten WA 2 und WA 4 bis WA 8 ist das oberste Geschoss als Staffeleingeschoss auszubilden, bei dem eine Außenwand um mindestens 2,20 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt ist. In dem Teilgebiet WA 3 ist oberhalb des vierten Vollgeschosses ein Staffeleingeschoss zulässig, bei dem mindestens die südöstlichen, südwestlichen und nordwestlichen Außenwände um mindestens 1,75 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt sind. Das Staffeleingeschoss darf kein Vollgeschoss i.S.d. Landesbauordnung sein.
- 11.5 Lärmschutzwände Lärmschutzwände sind gleichzeitig zur angrenzenden Fassade zu gestalten und, soweit sie auf dem Erdboden stehen, beidseitig aller 0,5 m mit standortgerechten, mehrjährigen Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste c) dauerhaft zu begrünen.
- III. HINWEISE**
- A Einsichtnahme in die DIN 4109 Die DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau, Teil 1" und die DIN 4109-2 "Schallschutz im Hochbau, Teil 2" (jeweils Ausgabe Januar 2018), auf die in den textlichen Festsetzungen unter Pkt. 9 Bezug genommen wird, liegen zusammen mit diesem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann, zur Einsicht bereit.
- B Bodenmanagement Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind lokale Bodenverunreinigungen bekannt. Für Erd- und Tiefbauarbeiten ist daher ein Bodenmanagement erforderlich. Bodeneingriffe sind durch einen Sachverständigen gemäß § 18 BBodtSchG zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten und eine Gefährdung der Schutzgüter auszuschließen; die zuständige untere Bodenschutzbehörde (uBB) ist zu beteiligen.
- C Oberbodenverhältnisse Auf Grund der Nutzungshistorie und der geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen ist als Regelvermutung von gestörten Oberbodenverhältnissen im gesamten B-Plangebiet auszugehen. Der jeweilige Vortrabbeträger hat vor der Inbetriebnahme von Flächen für die universiellen Bereiche ordnungsgemäße Oberbodenverhältnisse entsprechend der geplanten Nutzung sicherzustellen und der unteren Bodenschutzbehörde nachzuweisen.
- D Archäologische Verdachtsfläche Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Eingriffen ist die Obere Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie, frühzeitig über den beabsichtigten Beginn der Erdarbeiten zu informieren. Funde sind gem. § 15 DSchG S-H umgehend zu melden.
- E Fäll- und Rodungsarbeiten Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden.
- F Schutz von zu erhaltenden Bäumen Während der Bauphase ist zu gewährleisten, dass die zu erhaltenden Bäume durch geeignete Maßnahmen (z.B. Stammschutz, Fahrschutz, im Wurzelbereich, Einschränkung des Schwenkbereiches von Kränen usw.) vor Beeinträchtigungen geschützt werden.
- G Schutz von Fledermausvorkommen Abrissarbeiten an Gebäuden dürfen nur in der Zeit zwischen dem 1. Dezember und 28./29. Februar durchgeführt werden. Die rückzubauenen Gebäude, insbesondere die Dachböden, sind dabei im Vorfeld durch ausgewiesenes Fachpersonal zu untersuchen, um eventuelle Quartiernutzungen von Fledermäusen auszuschließen. Die Fällung der Winter-Linde (siehe Bebauungsplan Nebenzeichnung 1: Zu beseitigende Bäume, Baum 30) ist nur zulässig im Zeitraum vom 01. Dezember bis 28./29. Februar. Diese Beschränkung kann entfallen, wenn der Baum vorher durch eine sachverständige Person (Biologin/Biologe, Fledermaus-Expertin) auf das Vorhandensein von Fledermäusen überprüft wird und der Nachweis des Nichtvorhandenseins von Fledermäusen erbracht und der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt wird.
- H Leerrohre für Telekommunikation Für die Baugrundstücke wird angeregt, bei der Erstellung der Wohngebäude sowie der Kita Leerrohre für eine mögliche Glasfaserstruktur vorzusehen.
- Anhang Pflanzlisten**
- a) Artenauswahl Baumpflanzungen:
- | | |
|------------------------------|----------------------|
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Haindorn | Crataegus crus-galli |
| Apfeldorn | Crataegus laevigata |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Traubenkirsche | Prunus padus |
| Schwarz-Weißdorn | Sorbus intermedia |
| Vogelbeere | Sorbus aucuparia |
| Obstbäume (Gärten) | Verschiedene Sorten |
| Pflanzgröße: Hochstämme (HS) | |
- b) Artenauswahl geschnittene Heckenpflanzungen:
- | | |
|-------------------------|-------------------|
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Liquist | Ligustrum vulgare |
| Rudbeckie | Fagus sylvatica |
| Hundsrose (Friesenwall) | Rosa canina |
- c) Artenauswahl Bepflanzung Lärmschutzwände:
- | | |
|------------------------------|--|
| Wilder Wein | Parthenocissus quinquefolia |
| Amerikanische Kletterkompete | Campsis radicans |
| Efeu | Hedera helix i.S. |
| Kletterhortensie | Hydrangea petiolaris |
| Rankhilfe erforderlich: | |
| Hopfen | Humulus lupulus |
| Geißblatt | Lonicera caprifolium, Lonicera periclymenum |
| Walrebe | Clematis vitalba, Clematis montana, Clematis viticella |
| Kletterrosen in Sorten | |



VERFAHRENSVERMERKE			
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 20.06.2016. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitung am 00.00.0000 erfolgt.		Lübeck, den Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister	
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 15.08.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.		Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtplanung und Bauordnung Im Auftrag Im Auftrag	
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 12.06.2017 bis einschließlich 23.06.2017 durchgeführt worden.	L.S.	Joanna Hagen Sensation	Karsten Schröder Bereitschaft
4. Der Bauausschuss hat am 00.00.0000 den Entwurf des Bebauungsplanes 22.04.00 Buntekuh / Pinassenweg - mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.			
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung liegen in der Zeit von 00.00.0000 bis zum 00.00.0000 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfreiheit von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 00.00.0000 in der Lübecker Stadtzeitung öffentlich bekannt gemacht.			
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 00.00.0000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.			
7. Der katastermäßige Bestand am 00.00.0000 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bestätigt.	L.S.	Kerstin Kummer -Öffentl. Best. Verm.-Ing.-	Lübeck, den Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister
8. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 00.00.0000 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.			Lübeck, den Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister
9. Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 00.00.0000 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.	L.S.	Karsten Schröder Bereitschaft	Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtplanung und Bauordnung Im Auftrag
10. (Ausfertigung) Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt und ist bekannt zu machen.	L.S.	Jan Lindauer Der Bürgermeister	Lübeck, den Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienstzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 00.00.0000 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verzögerung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entscheidungen entgegen der Abwägung zu machen und das Ergebnis dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.	L.S.	Karsten Schröder Bereitschaft	Lübeck, den Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister
Die Satzung ist mitrin am 00.00.0000 in Kraft getreten.			

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 9 (4) BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 00.00.0000 die Satzung über den Bebauungsplan 22.04.00 - Buntekuh / Pinassenweg - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK
BEBAUUNGSPLAN 22.04.00 - BUNTEKUH /
PINASSENWEG -



Plangrundlage: Auszug aus der DTK 5, Quelle: UGB
Stand des Verfahrens: Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stand: 02.04.2019

Teil A - Planzeichnung

(Auszug aus dem Planoriginal)

Flur 19
Gemarkung St. Lorenz

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 22.04.00 - BUNTEKUH / PINASSENWEG -

Stand des Verfahrens : Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2
BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

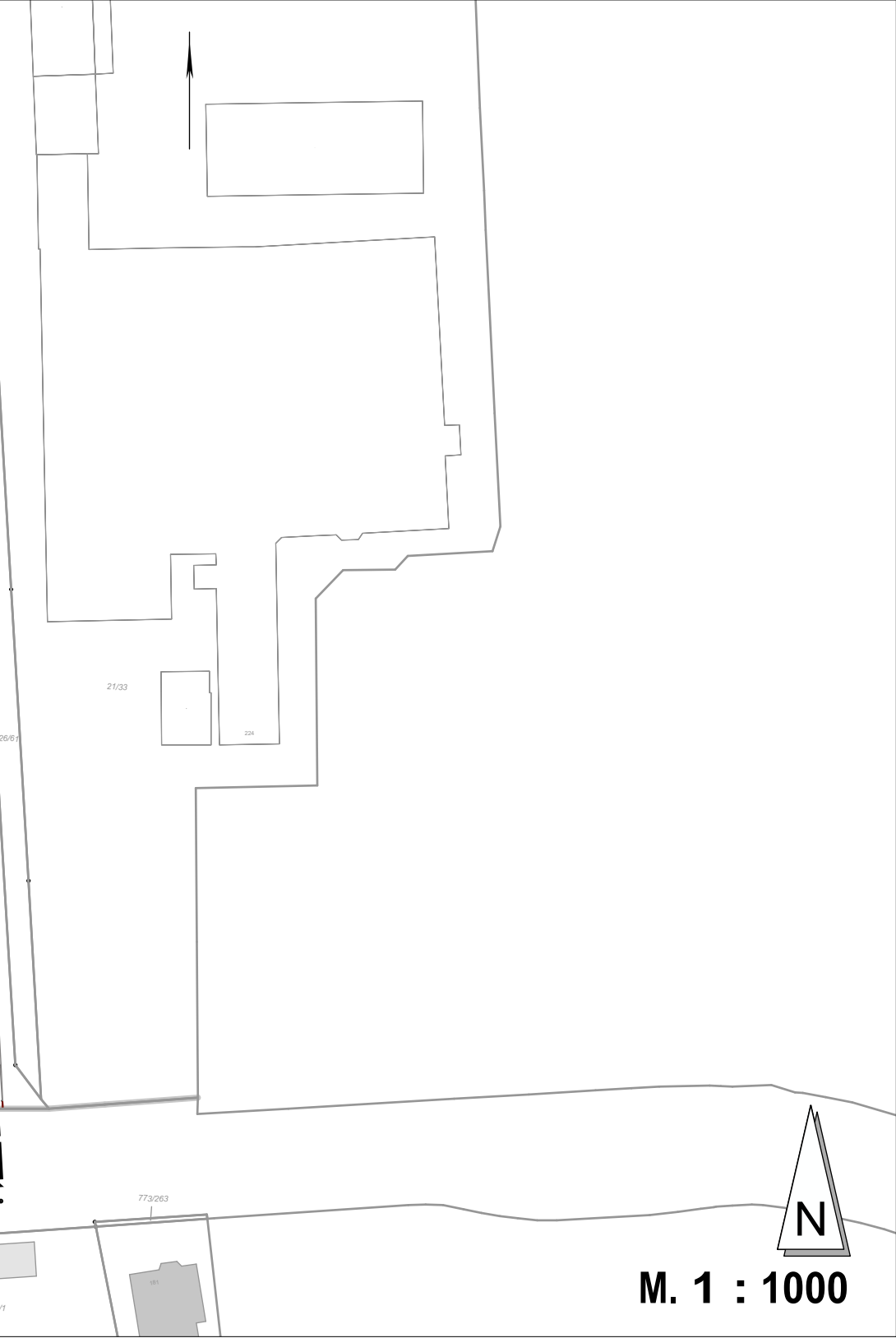
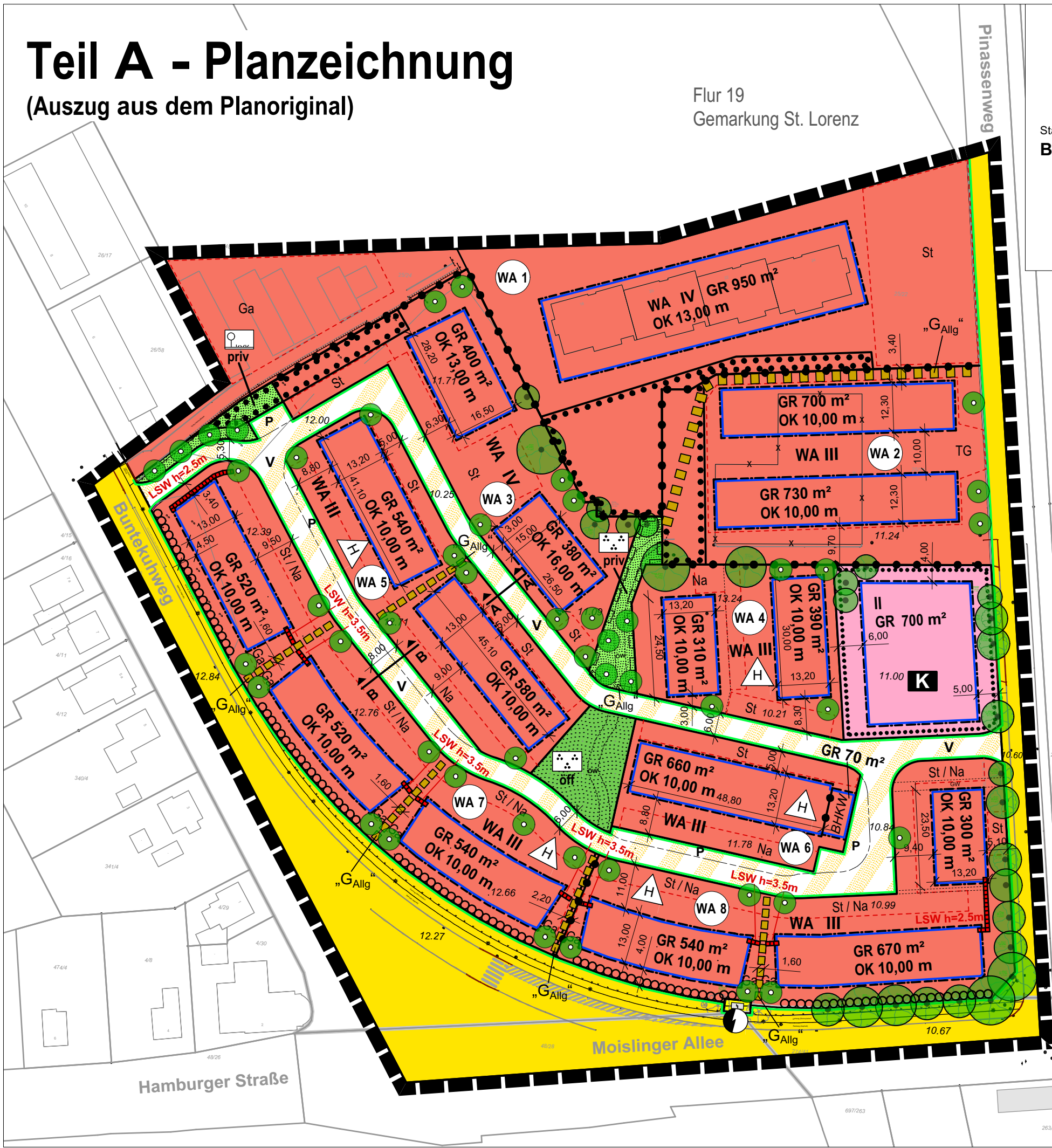
Hansestadt LÜBECK

Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Bereich 5.610 Stadtplanung und Bauordnung



Anlage 3

02.04.2019



Zeichenerklärung (Auszug aus dem Planoriginal)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

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

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GR 650 m²

Zulässige Grundfläche je Baufenster (§ 19 Abs. 2 BauNVO)

III

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

OK 13,00 m

Höhe baulicher Anlagen in m über Geländenniveau (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 bis 23 BauNVO)

H

nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Flächen für den Gemeinbedarf

K

Kindertagesstätte

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

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

V

Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Versorgungsflächen

Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -

Private Grünfläche - Parkanlage -

Private Grünfläche - Gehölzstreifen -

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhalt von Bäumen

Anpflanzen von Bäumen

Anpflanzen von Hecken

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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

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

„G_{Allg}“

Mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit

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

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

St

Stellplätze

Ga

Garage

TG

Tiefgarage

Na

Nebenanlagen

LSW h=3.5m

Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe über Gelände

Darstellung ohne Normcharakter

11.09

Höhenpunkte

in Aussicht genommene Grundstücksteilung

gw

geplante private Gehwege

gw

geplante öffentliche Gehwege

P

geplante Aufteilung Parkplatzflächen innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Planungsunterlage

Flurstücksgrenzen (vorhanden)

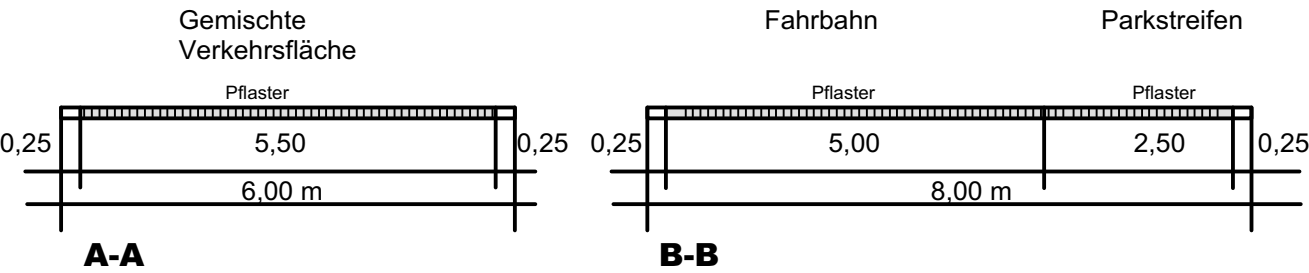
Flurgrenzen

96
52

Flurstücksnummern

vorhandene Bebauung

zukünftig fortfallende Bebauung



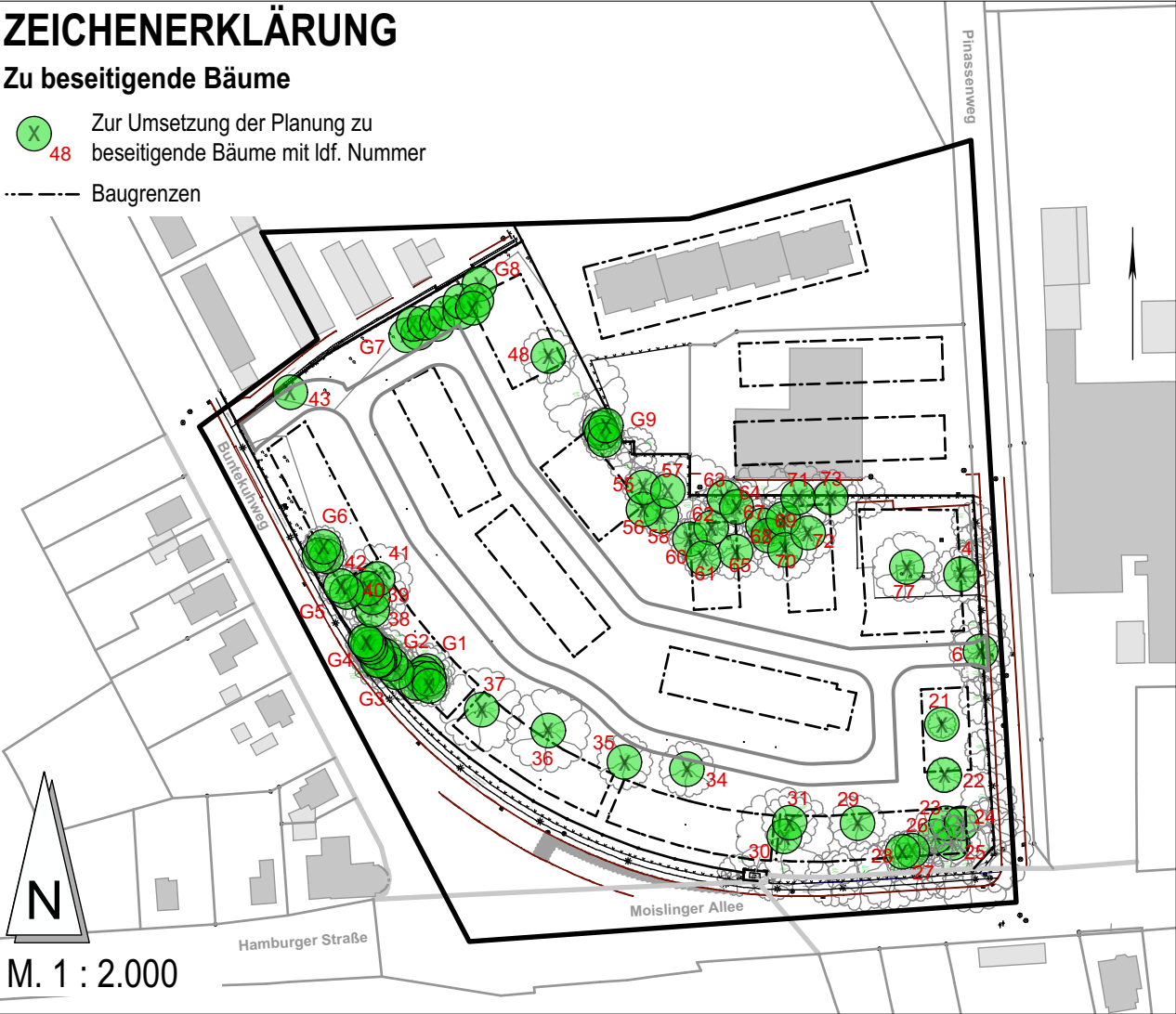
STRAßENQUERSCHNITTE M 1:100 (Darstellung ohne Normcharakter)

Nebenzeichnung 1: Zu beseitigende Bäume

ZEICHENERKLÄRUNG

Zu beseitigende Bäume

-  Zur Umsetzung der Planung zu beseitigende Bäume mit ldf. Nummer
- Baugrenzen



Nebenzeichnung 2: Sportlärm

Bereich, in dem an den Nord-, Nordwest- und Nordostfassaden von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur schallgedämmte Lüftungen zulässig sind



Nebenzeichnung 3: Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können



Nebenzeichnung 4: Maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume



**Bebauungsplan 22.04.00
Buntekuh / Pinassenweg**

TEIL B - Text

**Entwurf zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung
nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Stand: 02.04.2019

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.

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

In den Teilgebieten WA 2 bis WA 6 sind Wohnnutzungen erst dann zulässig, wenn in den Teilgebieten WA 7 und WA 8 die überbaubaren Grundstücksflächen in ihrer Längsrichtung komplett dreigeschossig bebaut sind und sämtliche Garagen und Lärmschutzwände errichtet worden sind.

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

Im Teilgebiet WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 75 % überschritten werden.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Terrassen dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,00 m überschreiten. Punkt 8.2 ist zu beachten.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Teilgebieten WA 4 bis WA 8 ist je Reihenhauseinheit eine Wohneinheit zulässig.

6. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen (§ 12 BauNVO)

- 6.1 In den Teilgebieten WA 1, WA 7 und WA 8 sind Garagen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig. In den übrigen Teilgebieten sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen unzulässig.
- 6.2 In den Teilgebieten WA 1 und WA 3 bis WA 8 sind Stellplätze nur in den festgesetzten Flächen für Stellplätze bzw. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.
- 6.3 In dem Teilgebiet WA 2 sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig.

- 6.4 Die im WA 3 notwendigen Fahrradabstellanlagen sind im Erdgeschoss in einem ebenerdig erreichbaren, abschließbaren Raum unterzubringen.

7. Gehrechte

Die mit „G_{Allg}“ bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Geringfügige Abweichungen von der Lage der festgesetzten Gehrechte können ausnahmsweise zugelassen werden.

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

8.1 Sportlärm

Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Sportlärm sind bei Neubauten in dem von Überschreitungen betroffenen Bereich bis zu einem Abstand von 27 m zur nördlichen Grenze des Plangeltungsbereichs an den Nord-, Nordwest- und Nordostfassaden vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur schallgedämmte Lüftungen zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden geringere Beurteilungspegel resultieren.
(siehe dazu Nebenzeichnung 2)

8.2 Festsetzung Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109

- (1) Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen gemäß bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Januar 2018, siehe Hinweis C) aufweisen, die sich gemäß Kap. 7.1 der DIN 4109-1 aus der Differenz zwischen dem maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) und einem Korrekturwert für die jeweilige Raumart ($K_{Raumart}$) ergeben.

Für Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, ist der maßgebliche Außenlärmpegel L_a der Nebenzeichnung 3 zu entnehmen. Für alle anderen Aufenthaltsräume gelten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß Nebenzeichnung 4.

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliche Räume sind 30 dB als Korrekturwert $K_{Raumart}$ gemäß Kap. 7.1 der DIN 4109 in die Berechnung einzustellen. Für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien beträgt der Korrekturwert 25 dB; für Büroräume und ähnliche Räume beträgt der Korrekturwert 35 dB.

Der Nachweis der Anforderungen an die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile ist gemäß Kap. 4.4 der DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Ausgabe Januar 2018, siehe Hinweis A) zu führen.

- (2) Bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018, siehe Hinweis A) von mehr als 45 dB ist der erforderliche hygienische Luftwechsel für Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere, den allgemein anerkannten Regeln der

Technik entsprechende Maßnahmen sicherzustellen. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämmung zu berücksichtigen.

- (3) Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
- (4) Ebenerdige Außenwohnbereiche sind in den Teilgebieten WA 7 und WA 8 auf den den Straßen Moisinger Allee, Buntekuhweg und Pinassenweg zugewandten Fassadenseiten nicht zulässig.
Außenwohnbereiche in Obergeschossen sind in den Teilgebieten WA 7 und WA 8 an den straßenzugewandten Fassadenseite nur als geschlossene Außenwohnbereiche zulässig.
Ausnahmsweise können auf den straßenzugewandten Fassadenseiten offene Außenwohnbereiche in den Obergeschossen zugelassen werden, wenn die betreffenden Wohnungen zugleich über ebenerdige Außenwohnbereiche auf der straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen.

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

9.1 Erhaltungsgebot

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume und sonstigen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen und sonstigen Gehölzen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist innerhalb von sechs Monaten gleichartiger Ersatz (Artenauswahl siehe Pflanzliste (a) im Anhang) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.

9.2 Straßenbäume

Innerhalb der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen“ sind mindestens 11 standortgerechte, heimische Laubbäume (Artenauswahl siehe Pflanzliste (a) im Anhang) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, in einer offenen mindestens 8 m² großen Baumscheiben mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 12 m³ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9.3 Begrünung von Stellplatzanlagen

Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind an drei Außenkanten mit mindestens 1 m hohen Hecken aus heimischen Laubgehölzen einzugrünen.

Bei mehr als 6 Stellplätzen ist die Stellplatzanlage darüber hinaus durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangenen 6 Stellplätzen ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Artenauswahl siehe Pflanzliste (a) im Anhang) mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, in einer offenen mindestens 8 m² großen Baumscheibe mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 12 m³ in einem gleichmäßigen Baumraster auf der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9.4 Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen(teile), die nicht von Gebäuden überbaut sind, müssen eine mindestens 0,40 m hohe vegetationsfähige Überdeckung aufweisen. Die Flächen sind, soweit sie nicht als Terrassen oder Wege genutzt werden, zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten.

9.5 Begrünung der Grünflächen

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind auf den zwei privaten Grünflächen insgesamt mindestens 8 standortgerechte, heimische Laubbäume (Artenauswahl siehe Pflanzliste (a) im Anhang) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf der öffentlichen Grünfläche sind mindestens 4 standortgerechte, heimische Laubbäume (Artenauswahl siehe Pflanzliste (a) im Anhang) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9.6 Begrünung der Wohnbaugrundstücke

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind in den Teilgebieten WA 3 bis WA 8 standortgerechte, heimische Laubbäume (Artenauswahl siehe Pflanzliste (a) im Anhang) mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind innerhalb von sechs Monaten zu ersetzen.

9.7 Hecken als Einfriedung

Zur öffentlichen Verkehrsfläche, zur öffentlichen und privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und zu den festgesetzten Gehrechten sind sämtliche Baugrundstücke sowie die Gemeinbedarfsfläche in Form von geschnittenen Laubholzhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m einzufrieden (Artenauswahl siehe Pflanzliste (b) im Anhang). Der Pflanzenmittelpunkt der Hecken muss jeweils einen Mindestabstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze aufweisen. Zusätzliche offene Zäune dürfen nur grundstücksseitig hinter der Hecke gesetzt werden. Im unmittelbaren Einmündungsbereich und den angrenzenden zwei Metern zum Buntekuhweg dürfen die Hecken eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

9.8 Eingrünung von Abfallbehältern

Sofern Abfallbehälter nicht in Gebäuden oder Nebenanlagen integriert werden, sind ihre Standflächen an den Außenkanten mit mindestens 1,00 m hohen Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen oder durch berankte Holzeinfassungen einzugrünen.

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

10.1 Extensive Dachbegrünung

Die Dachflächen von Wohngebäuden, von der Kita sowie von Garagen sind mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

10.2 Wegebeläge

Wegeflächen sowie Stellplätze und Stellplatzanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO (Stellplätze, Zufahrten etc.) sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen oder mit Pflastersteinen mit drainfähigen Pflasterfugen herzustellen.

10.3 Regenwasserversickerung

Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche ist das auf Terrassen- und Wegeflächen sowie auf untergeordneten Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern.

10.4 Maßnahmen zum Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- (1) Bei Fällung von Baum Nr. 30 gemäß Nebenzeichnung 1: Anbringen von zwei künstlichen, selbstreinigenden Fledermausquartieren an Bäumen im Plangebiet oder im näheren Umfeld (Ein Fledermaus-Großraum-Flachkasten (3FF) und ein

- Fledermausflachkasten (1FF) oder eine Fledermaus-Großraumhöhle (FGRH) und ein Fledermaus-Spaltenkasten).
- (2) Bei Abriss von Gebäuden im WA 2: Anbringen von zwei künstlichen, selbstreinigenden Fledermausquartieren an den neu fertig gestellten Gebäuden im Plangebiet oder an Gebäuden im näheren Umfeld (Zwei Fledermaus-Universal-Sommerquartiere (1FTH oder 2FTH) oder acht Elemente Fledermaus-Fassadenreihe (2FR) oder acht Fledermaus-Fassadenflachkästen- bzw. Einbausteine).
- (3) Die unter (1) und (2) 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.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB)

11.1 Fassadenmaterialien

Die Fassaden der Hauptbaukörper sind in Verblendmauerwerk im roten bis rotbraunen Farbspektrum, in Holz oder Putz im weißen, beigefarbenen, hellgrauen oder roten Farbspektrum auszuführen. Davon abweichend sind andere Materialien und Farben zulässig, sofern sie sich auf die untergeordneten Bauteile beschränken oder insgesamt nicht mehr als 20% der Fassade der jeweiligen Gebäudeseite in Anspruch nehmen.

11.2 Balkone

Balkone sind bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Balkone sind auf bis zu 50 % der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Der äußere Abstand von Balkonen zur Gebäudekante beträgt mind. 1,50 m.

11.3 Dachneigung

Die Dächer der Wohngebäude, der Kita und der Garagen sind als flache oder flachgeneigte Dächer auszuführen und gemäß Punkt 10.1 zu begrünen.

11.4 Sockelhöhe

Im allgemeinen Wohngebiet muss die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) mind. 15 cm und darf max. 30 cm über dem Geländeniveau bzw. der im Baugenehmigungsverfahren festgelegten Geländeoberfläche liegen.

11.5 Staffelgeschosse

In den Teilgebieten WA 2 und WA 4 bis WA 8 ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden, bei dem eine Außenwand um mindestens 2,20 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt ist.

In dem Teilgebiet WA 3 ist oberhalb des vierten Vollgeschosses ein Staffelgeschoss zulässig, bei dem mindestens die südöstlichen, südwestlichen und nordwestlichen Außenwände um mindestens 1,75 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt sind. Das Staffelgeschoss darf kein Vollgeschoss i.S.d. Landesbauordnung sein.

11.6 Lärmschutzwände

Lärmschutzwände sind gleichartig zur angrenzenden Fassade zu gestalten und, soweit sie auf dem Erdboden stehen, beidseitig aller 0,50 m mit standortgerechten, mehrjährigen Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste c) dauerhaft zu begrünen.

III. HINWEISE

A Einsichtnahme in die DIN 4109

Die DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau, Teil 1" und die DIN 4109-2 "Schallschutz im Hochbau, Teil 2" (jeweils Ausgabe Januar 2018), auf die in den textlichen Festsetzungen unter Pkt. 9 Bezug genommen wird, liegen zusammen mit diesem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann, zur Einsicht bereit.

B Bodenmanagement

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind lokale Bodenverunreinigungen bekannt. Für Erd- und Tiefbauarbeiten ist daher ein Bodenmanagement erforderlich. Bodeneingriffe sind durch einen Sachverständigen gemäß § 18 BBodSchG zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten und eine Gefährdung der Schutzgüter auszuschließen; die zuständige untere Bodenschutzbehörde (uBB) ist zu beteiligen.

C Oberbodenverhältnisse

Auf Grund der Nutzungshistorie und der geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen ist als Regelvermutung von gestörten Oberbodenverhältnissen im gesamten B-Plangebiet auszugehen. Der jeweilige Vorhabenträger hat vor der Innutzungnahme von Flächen für die unversiegelten Bereiche ordnungsgemäße Oberbodenverhältnisse entsprechend der geplanten Nutzung sicherzustellen und der unteren Bodenschutzbehörde nachzuweisen.

D Archäologische Verdachtsfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Eingriffen ist die Obere Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie, frühzeitig über den beabsichtigten Beginn der Erdarbeiten zu informieren. Funde sind gem. § 15 DSchG S-H umgehend zu melden.

E Fäll- und Rodungsarbeiten

Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden.

F Schutz von zu erhaltenden Bäumen

Während der Bauphase ist zu gewährleisten, dass die zu erhaltenden Bäume durch geeignete Maßnahmen (z.B. Stammschutz, Fahrschutz im Wurzelbereich, Einschränkung des Schwenkbereiches von Kränen usw.) vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

G Schutz von Fledermausvorkommen

Abrissarbeiten an Gebäuden dürfen nur in der Zeit zwischen dem 1. Dezember und 28./29. Februar durchgeführt werden. Die rückzubauenden Gebäude, insbesondere die Dachböden, sind dabei im Vorfeld durch ausgewiesenes Fachpersonal zu untersuchen, um eventuelle Quartiersnutzungen von Fledermäusen auszuschließen.

Die Fällung der Winter-Linde (siehe Bebauungsplan Nebenzeichnung 1: Zu beseitigende Bäume, Baum 30) ist nur zulässig im Zeitraum vom 01. Dezember bis 28./29. Februar. Diese Beschränkung kann entfallen, wenn der Baum vorher durch eine sachverständige Person (Biologe/in; Fledermausexperte/in) auf das Vorhandensein von Fledermäusen überprüft wird und der Nachweis des Nichtvorhandenseins von Fledermäusen erbracht und der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt wird.

H Leerrohre für Telekommunikation

Für die Baugrundstücke wird angeregt, bei der Erstellung der Wohngebäude sowie der Kita Leerrohre für eine mögliche Glasinfrastruktur vorzusehen.

Anhang

Pflanzlisten

a) Artenauswahl Baumpflanzungen:	
Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Hahndorn	Crataegus crus-galli
Apfeldorn	Crataegus lavalleyi
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Schwed. Mehlbeere	Sorbus intermedia
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Obstbäume (Gärten)	Verschiedene Sorten
Pflanzgröße: Hochstämme (HS)	

b) Artenauswahl geschnittene Heckenpflanzungen:	
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus sylvatica
Hundsrose (Friesenwall)	Rosa canina

c) Artenauswahl Bepflanzung Lärmschutzwände	
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Amerikanische Klettertrompete	Campsis radicans
Efeu	Hedera helix i.S
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Rankhilfe erforderlich:	
Hopfen	Humulus lupulus
Geißblatt	Lonicera caprifolium, Lonicera periclymenum
Waldrebe	Clematis vitalba, Clematis montana, Clematis viticella
Kletterrosen in Sorten	

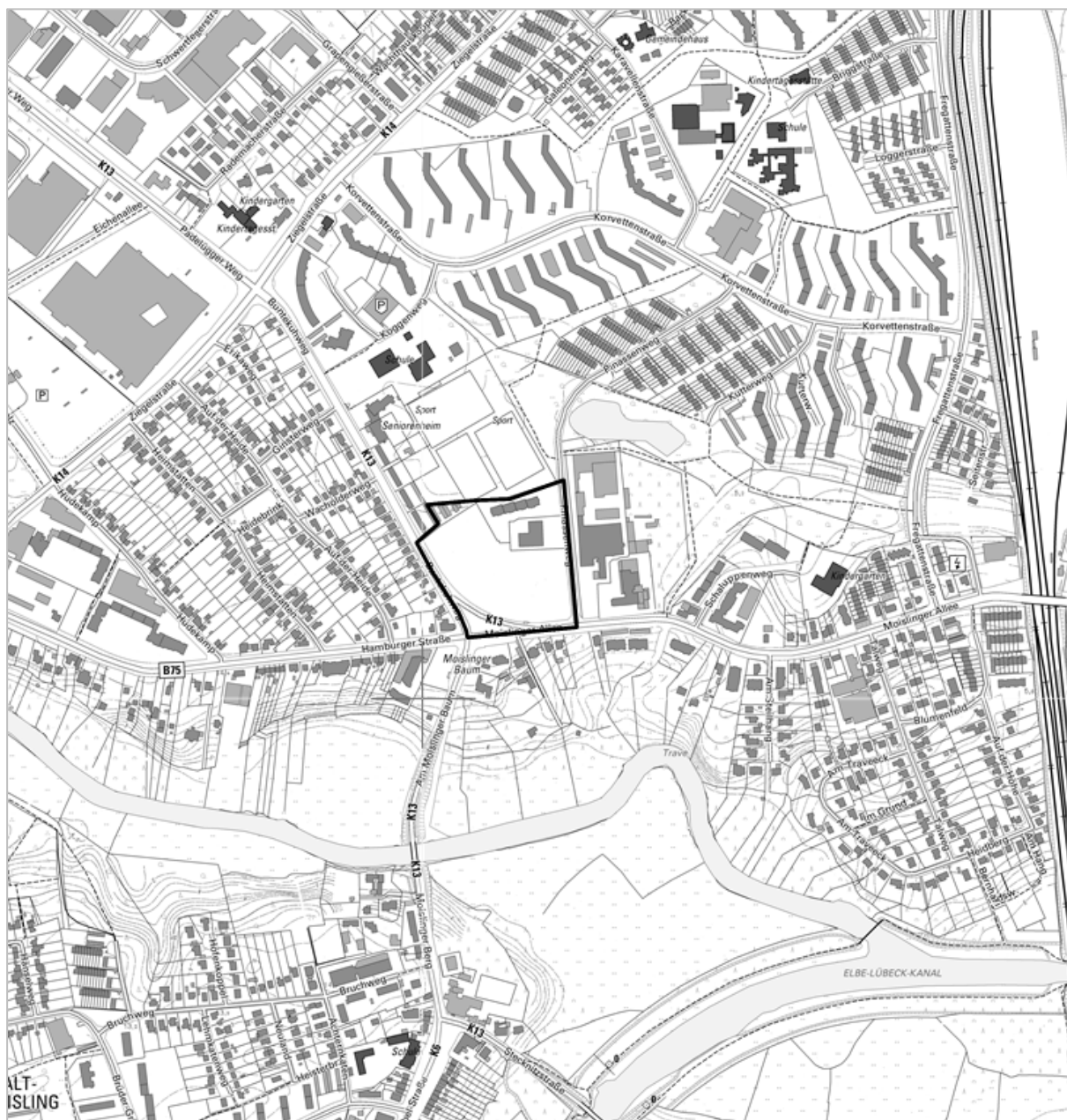
BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan 22.04.00 - Buntekuh / Pinassenweg -

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie
zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Fassung vom 02.04.2019

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Ostholstein, Bad Schwartau

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	5
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	5
2.	Ausgangssituation	6
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	6
2.2	Natur und Umwelt	7
2.3	Eigentumsverhältnisse	9
2.4	Bisheriges Planungsrecht	10
3.	Übergeordnete Planungen	10
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	10
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	10
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	11
3.4	Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030	11
3.5	Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2018	11
3.6	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck	11
3.7	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	11
3.8	Lärmaktionsplan	12
4.	Ziele und Zwecke der Planung	12
4.1	Städtebauliches Konzept	13
5.	Inhalt der Planung	14
5.1	Flächenbilanz	14
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	15
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2.2	Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen	15
5.2.3	Maß der baulichen Nutzung	15
5.2.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	17
5.2.5	Bauweise	17
5.2.6	Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten	17
5.2.7	Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen	18
5.2.8	Nebenanlagen	18
5.3	Erschließung	19
5.3.1	Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	19
5.3.2	Geh-, Fahr und Aufenthaltsrechte	19
5.4	Ver- und Entsorgung	19
5.4.1	Energieversorgung	19
5.4.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	20
5.4.3	Löschwasserversorgung	20
5.5	Grün, Natur und Landschaft	21

5.5.1	Grünflächen	21
5.5.2	Pflanz- und Erhaltungsbindung	21
5.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
5.7	Schallschutzmaßnahmen	23
5.7.1	Gewerbelärm	23
5.7.2	Sportlärm	24
5.7.3	Verkehrslärm	25
5.8	Baugestalterische Festsetzungen	29
5.9	Hinweise	30
6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	32
6.1	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung	32
6.2	Wohnfolgebedarfe	33
6.3	(Sonstige) Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen	33
6.4	Verkehrliche Auswirkungen	33
6.5	Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur	34
6.6	Auswirkungen auf die Umwelt	34
6.6.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	34
6.6.2	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	35
6.6.3	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	36
6.6.4	Sonstige Umweltauswirkungen	37
6.7	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	37
7.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	37
8.	Finanzielle Auswirkungen	38
8.1	Unmittelbare Kosten	38
8.2	Mittelbare Kosten	38
9.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	38
9.1	Verfahrensübersicht	38
9.2	Rechtsgrundlagen	39
9.3	Fachgutachten	39

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bestandsplan aus der Baumgutachterlichen Stellungnahme, Gartenbauingenieur U. Thomsen.....	8
Abbildung 2: Lage des Bereiches, in dem Außenbauteile von Gebäuden vor Aufenthaltsräumen tags geschlossen auszuführen sind (s. Sportlärm)	24
Abbildung 3: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können	26
Abbildung 4: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume.....	27
Abbildung 5: Darstellung der geschlossen auszuführenden erbenerdigen Außenwohnbereiche	28
Abbildung 6: Darstellung der geschlossen auszuführenden Außenwohnbereiche in den Obergeschossen	28

Anhang 1 Konzept-Lageplan, Variante 10e Hanseatische Immobilien Treuhand, Glinde

Anhang 2 Lageplan Erschließung, dänekamp + partner, Pinneberg, 30.01.2019

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Buntekuh im südwestlichen Lübecker Stadtgebiet. Es umfasst das Eckgrundstück, welches ehemals mit dem sogenannten Pinassenhochhaus bebaut war, sowie die sich nördlich und nordwestlich daran anschließenden Grundstücke mit Einzelhandel, Wohnbebauung und Nebenanlagen (Flurstücke 25/21, 25/22 und 25/24 aus Flur 19 der Gemarkung St. Lorenz).

Der Geltungsbereich wird im Süden durch die Moislinger Allee B 75, im Westen durch den Buntekuhweg K13 und im Osten durch den Pinassenweg begrenzt. Nordöstlich bilden die Sport- und Freiflächen des Sportclubs Buntekuh e.V. die Begrenzung des Plangebietes, während sich westlich die Wohnbebauung in zweigeschossiger Zeilenform anschließt.

Auf der gegenüberliegenden Seite des Buntekuhweges sowie der Moislinger Allee schließen sich Wohngrundstücke, vorrangig mit Einzelhäusern bebaut, an. Auf der östlichen Seite des Pinassenweges befindet sich eine gewerbliche Brachfläche.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Der für das Plangebiet derzeit geltende Bebauungsplan ermöglicht u.a. auf dem südlichen Eckgrundstück die Bebauung mit einem 14-geschossigen Hochhaus. Dieses Hochhaus wurde vor Jahren abgerissen; das Grundstück liegt seitdem brach. Unter Berücksichtigung des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und im Hinblick auf die hohe Nachfrage nach Wohnraum in Lübeck ist es konsequent, die vorliegende, voll erschlossene und innerstädtische Brachfläche einer neuen, bedarfsangepassten Wohnnutzung zuzuführen. Die aktuelle Planung sieht dabei eine Bebauung mit Reihenhäusern und moderatem Geschosswohnungsbau vor. Damit soll dem Bedarf an Wohngrundstücken für Einfamilienhäuser, aber auch dem Bedarf an Wohnungen im Geschosswohnungsbau entsprochen werden.

Auch für das nördlich anschließende und derzeit gewerblich genutzte Grundstück besteht das Ziel für eine wohnbauliche Entwicklung. Im Entwurf sind zwei Zeilen mit dreigeschossigem Geschosswohnungsbau und einer Tiefgarage vorgesehen.

Das derzeit geltende Planrecht ist nicht geeignet, ein bedarfsgerechtes und zeitgemäßes Baugebiet zu entwickeln, daher ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich, der angepasste Festsetzungen u.a. zum Maß der baulichen Nutzung und der Erschließung trifft.

Das nördlichste Grundstück mit der vorhandenen Wohnbebauung sowie das nordwestliche Grundstück mit dem zur Wohnbebauung gehörenden Garagenkomplex wird in den Planungsgreif einbezogen, da ansonsten eine zerschnittene Baugrenze gegenüber dem bisherigen Planungsrecht verbliebe und auf diesen Grundstücken weiterhin das Maß einer 14-geschossigen Bebauung gelten würde.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan 22.04.00 – Buntekuh / Pinassenweg – soll als qualifizierter Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ohne Umweltbericht, aber mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritten der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, aufgestellt werden.

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck stellt das Plangebiet größtenteils als Wohnbaufläche und zu einem geringen Teil als Grünfläche dar. Die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung von Wohnbauflächen und Grünflächen ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Daher ist eine Anpassung des FNP nicht notwendig.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Einen Großteil des Plangebietes nimmt das brachliegende Eckgrundstück ein, welches ehemals mit dem vierzehngeschossigen Pinassenhochhaus bebaut war. Im nordöstlichen Bereich schließen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen an, u.a. zwei Angelfachgeschäfte, ein Frisör und ein Jugendtreff. Nördlich dieser gewerblichen Nutzung befindet sich ein viergeschossiger Geschosswohnungsbau in Ost-West-Ausrichtung. Diese beiden Bestandsgebäude sind jeweils durch großflächige Stellplatzanlagen zwischen Bebauung und Pinassenweg gekennzeichnet.

Das brachliegende Eckgrundstück stellt sich heute als Brachfläche mit Ruderalvegetation dar. Die Fläche eignet sich gut für eine Wohnbebauung, da sie integriert im Stadtgefüge liegt, bereits erschlossen ist und als Beitrag zur Stadtreparatur das gesamte Umfeld aufzuwerten vermag.

Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)

Für den Bereich des Einzelhandels (Pinassenweg 26) wurde im März 2016 eine Bauvoranfrage eingereicht, die den Abriss der Bestandsbebauung und deren Ersatz durch eine neue Wohnbebauung vorsah.

Da sich der Antrag nicht in die für das Eckgrundstück angedachte städtebauliche Planung einfügt hätte, wurde eine Veränderungssperre erlassen, die jedoch für das betreffende Grundstück Ende März 2018 ausgelaufen ist. In der Zwischenzeit fanden Abstimmungen zwischen der Hansestadt Lübeck und dem Antragsteller statt, sodass das neue Bebauungskonzept als Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen wurde.

ÖPNV-Anbindung

Die Anbindung an den ÖPNV entspricht den Standards des aktuellen regionalen Nahverkehrsplanes (RNVP) der Hansestadt Lübeck. Westlich des Plangebiets befindet sich die Bushaltestelle Moislinger Baum, die von den Stadtbuslinien 5, 11 und 12 bedient wird.

Die Linie 5 verbindet den Stadtteil Moisling über den Lübecker Hauptbahnhof mit dem Stadtteil Eichholz im 10-/15-Minuten Takt. Die Linie 11 verbindet den Stadtteil Moisling mit dem Lübecker Hauptbahnhof und fährt dann weiter durch die Lübecker Altstadt bis in den östlichen Stadtteil Schlutup im 15-Minuten Takt. Der Hauptbahnhof ist im Schnitt in 14 Minuten zu erreichen; die Innenstadt in rund 19 Minuten.

Die Linie 12 verbindet den Stadtteil Moisling stündlich mit dem Einkaufszentrum Herrenholz, und führt dann über den Stadtteil Roggenhorst durch die Altstadt von Lübeck in nordöstliche Richtung nach Schlutup. Das Einkaufszentrum Herrenholz ist in 6 Minuten zu erreichen.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über den Pinassenweg im Osten erschlossen, der von der Moislinger Allee abzweigt. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft ein privater Fußweg, der den Buntekuhweg mit dem Pinassenweg verbindet.

Die Lübecker Innenstadt ist mit dem PKW in ca. 15 Minuten zu erreichen. Der Lübecker Hauptbahnhof ist mit dem PKW in rund 10 Minuten und mit dem Fahrrad in rund 15 Minuten erreichbar.

In ca. 1,6 km Entfernung liegt der Autobahnanschluss Lübeck-Moisling der Bundesautobahn A1. Er ist über den Buntekuhweg zu erreichen. Damit verfügt das Plangebiet über einen sehr guten Anschluss an die Bundesautobahn A1.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Das Plangebiet ist, abgesehen von einer 1,5 – 2,0 m tiefen Geländesenke im Bereich des ehemaligen Hochhauses, weitestgehend eben.

Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten der Trave, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu berücksichtigen sind.

Bodenversiegelung

Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich durch die Bestandsbebauung sowie durch die dazugehörigen Stellplatzanlagen großflächig versiegelt. Das im südlichen Bereich gelegene Eckgrundstück ist unversiegelt.

Vegetationsbestand

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 22.04.00 – Buntekuh / Pinassenweg – wurde im Oktober 2017 eine baumgutachterliche Bestandsaufnahme von Bäumen und Baum-/Gehölzgruppen (s. Abb. 1) auf der Brachfläche vorgenommen. Neben der Einstufung der Vitalität hat der Gutachter weitere Bewertungskriterien festgelegt: Gesamtzustand, Baumart, Entwicklungspotenzial, Anforderungen an die Verkehrssicherheit sowie gestalterischer und ökologischer Wert.

Die Brachfläche ist überwiegend durch Gehölzbestände entlang der Grundstücksgrenzen gekennzeichnet. Insgesamt wurden 77 Einzelbäume und neun Baumgruppen untersucht und bewertet. Es handelt sich beim Baumbestand vorwiegend um Hainbuchen, Berg-Ahorn, Feld-Ahorn und Stiel-Eichen.

Im Bereich der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung befinden sich ebenfalls großflächige Gehölzbestände sowie gepflegte Rasenflächen, welche die Gebäude weitgehend eingrünen.

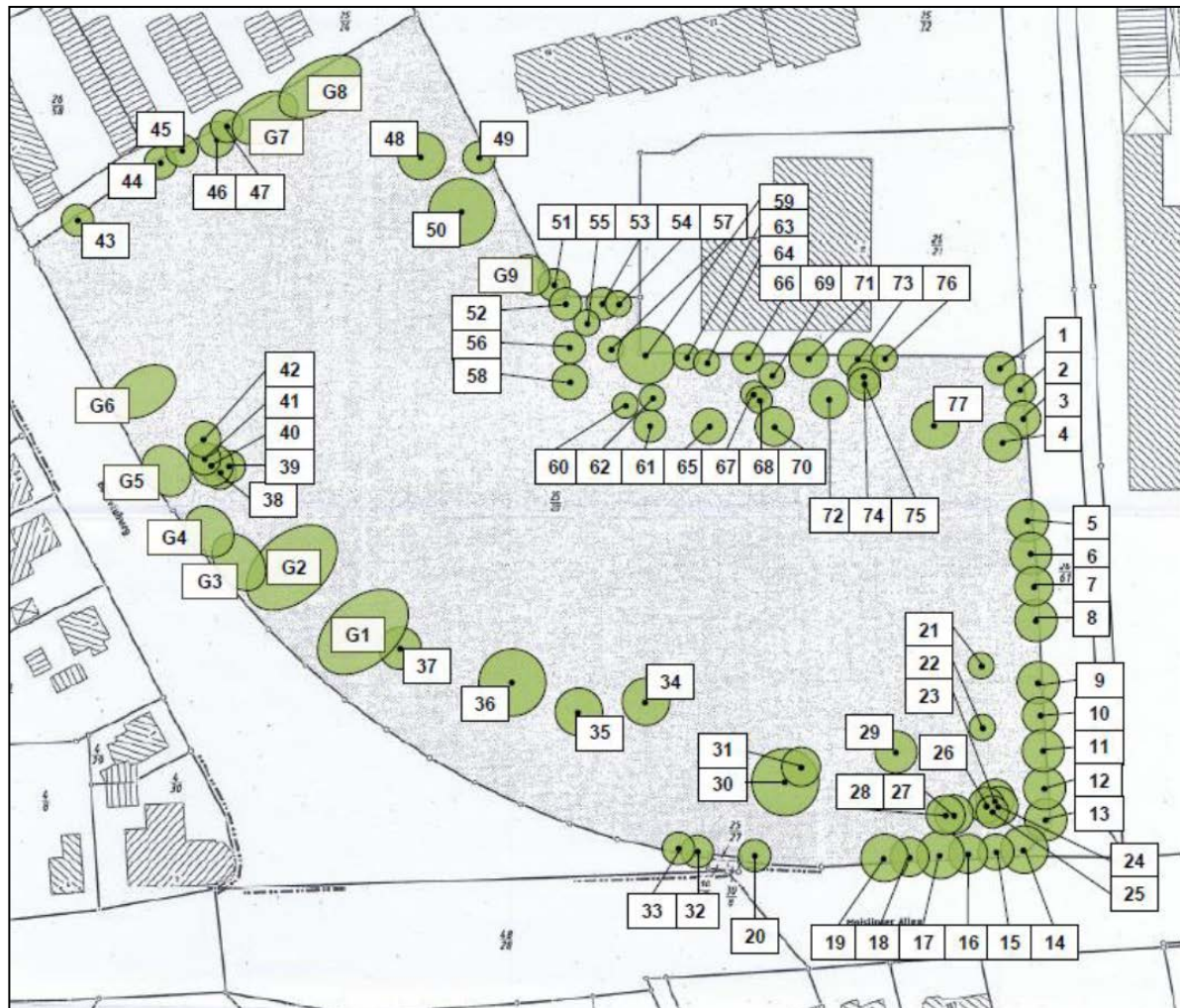


Abbildung 1: Bestandsplan aus der Baumgutachterlichen Stellungnahme, Gartenbauingenieur U. Thomsen

Boden / Altlasten(verdacht)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gemäß Boden- und Altlastenkataster Teilbereiche, für die potenziell altlastverdächtige, gewerbliche Altnutzungen verzeichnet sind (sog. Prüflisten bzw. P1-Fälle im Altlasten-Kataster). Bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts befand sich auf der Fläche des Plangebietes eine großflächige Ziegelei.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 22.04.00 – Buntekuh / Pinassenweg – wurden die Grundstücke Pinassenweg 26 und Pinassenweg 28 bis 38 baugrundtechnisch und altlastenbezogen untersucht. Für die Baugrunderkundung wurden insgesamt 28 Kleinrammbohrungen bis in 5 m Tiefe durchgeführt. Für eine altlastenbezogene Orientierende Untersuchung (OU) wurden zusätzlich 26 Baggerschürfe und chemische Bodenuntersuchungen ausgeführt. Hierbei wurden lokal mit Schadstoffen verunreinigte Auffüllungshorizonte angetroffen.

Potenzielle Kampfmittelbelastung

Gemäß einem Schreiben des Kampfmittelräumdienstes vom 22.06.2017 handelt es sich es sich bei dem Flurstück 25/28 nach Auswertung der zur Verfügung stehenden Unterlagen nicht um eine Kampfmittelverdachtsfläche.

Natur- und Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen einer faunistischen Potenzialeinschätzung bewertet. Im Ergebnis konnten keine unüberwindlichen Hindernisse zur Verwirklichung des Bebauungsplanes durch die Vorgaben des speziellen Artenschutzrechtes festgestellt werden.

Von den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten sind keine Arten vom Verlust ganzer Brutreviere und damit einer Zerstörung oder zumindest Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen, weil die Gehölze durch Neupflanzungen kompensiert werden.

Bei potenziell vorhandenen Fledermäusen sind potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht betroffen, wenn der eventuelle Verlust von potenziellen Quartieren in Gebäuden und einer Linde durch die Bereitstellung künstlicher Fledermauskästen kompensiert wird.

Im Bereich der südlichen Flächen befinden sich mehrere ältere Bäume, die entsprechend der Baumschutzsatzung Lübecks geschützt sind. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Da es sich um ein innerstädtisches und ehemals bebautes Grundstück handelt, wird insgesamt von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter aufgrund der Planung ausgegangen.

Immissionen

Das Plangebiet ist Belastungen aus Sportlärm und Verkehrslärm ausgesetzt. Weiterhin sind potenzielle Geräuschemissionen der östlich anliegenden gewerblich festgesetzten Flächen zu beachten. Derzeit liegt die Fläche brach, ist aber als Gewerbegebiet planungsrechtlich abgesichert.

Zur Beurteilung der Geräuschemissionen aus Sportlärm sind die Rasenplätze, das zukünftige Beachvolleyballfeld des SC Buntekuh e.V. und die zugehörige Stellplatzanlage (ca. 60 Stellplätze) zu nennen. Darüber hinaus befindet sich nordöstlich des Plangebiets eine Skateranlage und ein Bolzplatz.

Als maßgebende Quellen für den Verkehrslärm wirken die Straßen Buntekuhweg, Moislinger Allee, Moislinger Baum und Hamburger Straße sowie die Bahnstrecke Hamburg – Lübeck auf das Plangebiet ein.

Ruhige Gebiete

Das Plangebiet grenzt im nördlichen Bereich an das ruhige Gebiet „Buntekuh Wiesental“. Dieses ist gem. §47d Abs. 2 BImSchG vor einer Zunahme des Lärms zu schützen.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich in Händen unterschiedlicher privater Eigentümer.

Die Straßenverkehrsflächen der Moislinger Allee (Flurstücke 40/28 und 274/41), des Buntekuhweges (Flurstück 30/6) und des Pinassenweges (Flurstück 15/452) sind städtisches Eigentum.

2.4 Bisheriges Planungsrecht

Der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 22.04.00 wird die für große Teile seines Geltungsbereiches bisher geltenden Bebauungspläne 22.02.00 und 22.02.03 im Bereich des Plangebietes ersetzen, da auf deren Grundlage eine Umsetzung der gewünschten Planungsziele nicht möglich ist.

Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 22.02.00

Derzeit gelten für die Fläche die Festsetzungen des Bebauungsplanes 22.02.00 aus dem Jahr 1968. Dieser setzt für den gesamten Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 22.04.00 ein Allgemeines Wohngebiet mit max. 14 Geschossen, eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 1,0 sowie Zeilenbauweise fest. Zudem wird ein Baufenster ausgewiesen, welches einen größeren Abstand nach Süden zum Buntekuhweg bzw. Moislinger Allee aufweist.

Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 22.02.03

In Teilbereichen wurde der Bebauungsplan 22.02.00 durch den einfachen Bebauungsplan 22.02.03 – Buntekuh / Moislinger Allee -, Teilbereich 1, ergänzt. Dieser setzt gemäß dem Ursprungsplan ein Allgemeines Wohngebiet fest und ergänzt dieses durch textliche Festsetzungen. Ziel des Bebauungsplanes 22.02.03 ist, die zulässige zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung im Geltungsbereich auf 200 m² zu beschränken, um Ansiedlungswünsche von großen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben auf das Stadtteilzentrum Buntekuh zu lenken bzw. die dort vorhandenen Einrichtungen nicht zu gefährden.

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. In der Zielsetzung für die Siedlungsentwicklung hat im Entwicklungskonzept für die Region Lübeck die Innenentwicklung (z.B. Reaktivierung von brach gefallenen Infrastrukturflächen) 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.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 22.04.00 verfolgte Entwicklung innenstadtnäher Wohnbauflächen durch die Nachnutzung einer Brachfläche steht somit im Einklang mit den Zielen der Landesplanung.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck stellt das Plangebiet größtenteils als Wohnbaufläche dar. Davon ausgenommen ist die Wohnbebauung im nördlichen Bereich im Übergang zu den Sportflächen. Diese wird bereits innerhalb der Grünfläche „Sportplatz“ und „Spiel- und / oder Bolzplatz“ dargestellt. Zudem wird im Flächennutzungsplan im nordwestlichen Bereich eine Kindertagesstätte als Gemeinbedarfseinrichtung dargestellt.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Das im März 2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) betrachtet den Stadtteil Buntekuh als eine in den 1960er und 70er Jahren entstandene „aufgelockerte und gegliederte“ Großsiedlung am Rand des Siedlungsraumes. Neben dem Thema der Imageaufwertung bzw. der Innen- und Außendarstellung des Stadtteils und der Schaffung von attraktiven Wohnungen für bestimmte Nachfragegruppen steht vor allem auch die Entwicklung der Potenziale Moislinger Allee, Pinassen- und Buntekuhweg auf der Agenda.

3.4 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030

Die Hansestadt Lübeck hat mit dem Konzept „Lübeck 2030“ im Rahmen einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung Suchräume für Wohn- und Gewerbeflächen, teilweise mit einer gekoppelten Freiraumentwicklung, vorgelegt. Das vorliegende Plangebiet wurde unter dem Namen W8 „Pinassengrundstück“ mit Beschluss vom 27.11.2014 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck in die Kategorie 1, also als prioritär umzusetzen, eingestuft. Somit wird als Entwicklungsziel für das Plangebiet die Umsetzung als Wohnbaufläche angestrebt.

3.5 Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2018

Das Wohnungsmarktkonzept 2013 der Hansestadt Lübeck bildet eine strategische Grundlage für die Wohnraumentwicklung in der Hansestadt Lübeck bis zum Jahr 2025.

Der jährlich erscheinende Wohnungsmarktbericht - zuletzt 2018 - aktualisiert die Kerndaten des Wohnungsmarktkonzeptes 2013 und dient als Entscheidungshilfe für die zukünftige Wohnungsbauentwicklung.

Derzeit wird der zusätzliche Bedarf von Wohneinheiten bis 2025 auf ca. 3.900 Wohneinheiten eingeschätzt. Davon entfallen 1/3 auf Einfamilienhäuser (entspricht rund 1.300 Wohneinheiten) und 2/3 auf Wohnungen im Geschosswohnungsbau (entspricht ca. 2.600 Wohnungen).

Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung mit Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau trägt damit zur Deckung des Wohnungsbedarfes bei und ist in die Gesamtkalkulation der künftigen Wohneinheiten in der Hansestadt Lübeck eingegangen.

3.6 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck

Das „Stadtteilzentrum Buntekuh – Buntekuh Zentrum“ liegt ca. 500 m vom Plangebiet entfernt. Ebenfalls ca. 500 m vom Plangebiet entfernt befindet sich ein Sonderstandort mit überregionaler Bedeutung: Buntekuh – Herrenholz. Eine ausreichende Versorgung des Stadtteils und auch des Plangebietes ist somit gegeben.

3.7 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Der am 04.03.2008 beschlossene Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck stellt die Plangebietsflächen als Siedlungsgebiet dar. Der Landschaftsplan trifft in seinem Entwicklungsteil keine Aussagen zum Plangebiet.

Nördlich angrenzend wird der Grünzug Wiesental ausgewiesen. Der thematische Landschaftsplan „Klimawandel in Lübeck“ schlägt als Vorsorge- und Anpassungsmaßnahme den Erhalt des sauerstoffproduzierenden Frischluftentstehungsgebietes (Grünzug Wiesental) vor.

3.8 Lärmaktionsplan

Der Buntekuhweg sowie die Moislinger Allee weisen ein hohes Verkehrsaufkommen auf und wurden daher als maßgebliche Emittenten in den Lärmaktionsplan der Hansestadt Lübeck (gem. §47d Abs. 7 BImSchG vom 20.12.2013) aufgenommen. Diese Straßen wurden im Jahr 2017 mit der aktualisierten strategischen Lärmkartierung gemäß EU-Umgebungslärmrichtlinie erneut erfasst. Folglich werden diese beiden Straßen auch im Jahr 2018/2019 in der Fortschreibung des Lärmaktionsplans als maßgebliche Emittenten aufgeführt sein. Für das Plangebiet sind somit lärm mindernden städtebaulichen Maßnahmen sowie aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen eine erhöhte Beachtung zu schenken.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 22.04.00 – Buntekuh / Pinassenweg – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartieres am Pinassenweg geschaffen werden. Ziel der Hansestadt Lübeck ist es, hier eine angemessene Entwicklung des Wohnstandortes unter Berücksichtigung schallschutztechnischer Aspekte zu ermöglichen. Die Entwicklungspotenziale der Brachfläche an Moislinger Allee, Pinassen- und Buntekuhweg sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes optimal genutzt werden.

Die geplante Wohnbebauung soll neben einer entsprechenden architektonischen Antwort auf die räumliche Situation im stark befahrenen Kreuzungsbereich der Ecke Moislinger Allee / Buntekuhweg den im Stadtteil vorhandenen Wohnungs-Mix in geeigneter Weise ergänzen. Dies gilt sowohl für die Mischung von Geschosswohnungsbau als auch für einen Anteil im verdichteten Einfamilienhausbau.

Das städtebauliche Konzept soll sich in die umgebende Bebauung einfügen. Zudem ist eine flächensparende Bauweise vorgesehen.

Mit den Bauleitplanverfahren werden im Wesentlichen folgende Planungsziele verfolgt:

- Umnutzung einer innerstädtischen Brachfläche durch die Entwicklung als Wohngebiet,
- Umsetzung eines verkehrsberuhigten und durchgrüntem Bebauungskonzeptes für rund 135 zusätzliche Wohneinheiten (26 WE im Geschosswohnungsbau im WA 3, 35 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau im WA 2 und 74 Reihenhäuser in den WA 4 bis 8),
- sowohl gartenbezogenes Wohnen im Eigentum als auch Geschosswohnungsbau,
- vertragliche Sicherung, dass ein Mehrfamilienhaus als geförderter Wohnungsbau errichtet wird,
- Einbindung des neuen Wohngebiets durch Entwicklung von Wegeverbindungen,
- Sicherung einer Fläche für eine Kindertagesstätte,
- Sicherung einer Multifunktionsfläche in der Quartiersmitte,
- Unterbringung von Bäumen und öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum,
- Sicherung eines Teils der vorhandenen Bäume und Gehölzgruppen.

4.1 Städtebauliches Konzept

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept (s. Plananhang 1) sieht eine straßenbegleitende Bebauung analog zur nachbarschaftlichen Struktur vor und schafft eine neue Raumkante entlang der Moisinger Allee / Buntekuhweg.

Im Plangebiet sind im Wesentlichen folgende Nutzungen geplant:

- Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes,
- Kindertagesstätte mit dazugehörigen Freiflächen,
- private Grünflächen,
- öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage,
- öffentliche Verkehrsflächen mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen,
- Geh- und Radwege bzw. Gehwege innerhalb des Wohngebietes und
- Parkplätze auf der öffentlichen Verkehrsfläche.

Das städtebauliche Konzept sieht innerhalb des Plangebietes eine kleinteilig strukturierte Bebauung mit Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten und einer damit verbundenen neuen inneren Erschließung vor. Die Reihenhausbauung adaptiert dabei die angrenzende Zeilenbebauung im Buntekuhweg. Die Reihenhausbauung wird drei Geschosse haben, wobei das oberste Geschoss wie ein Staffelgeschoss wirken soll. Der Geschosswohnungsbau wird mit vier Vollgeschossen bzw. vier Vollgeschossen plus Staffelgeschoss ausgebildet.

Für den südlichen Bereich wird vom Pinassenweg aus eine neue Eingangssituation geschaffen und die Erschließung der Wohngrundstücke als Ringstraße abgebildet. Die Planstraße wird als Mischverkehrsfläche ausgeführt und dient dem PKW sowie Rad- und Fußgängern in gleicher Weise. Ziel ist es, jedem Reihenhaushausgrundstück einen privaten Garten mit Stellplatz zuzuordnen, wobei für die Reihenhäuser im WA 4 eine Sammelstellplatzanlage entlang der Planstraße zugeordnet wird. Auch bei den Geschosswohnungsbauten werden die benötigten Stellplätze überwiegend in einer Sammelstellplatzanlage untergebracht. Die privaten Gärten, Terrassen und Balkone sind bei ungefähr der Hälfte der Reihenhäuser nach Süden und Westen ausgerichtet. Die andere Hälfte der Reihenhäuser befindet sich in der ersten Baureihe entlang der Moisinger Allee / Buntekuhweg, um hier den immissionsrechtlichen Anforderungen gerecht zu werden.

Zentral im Plangebiet in Nord-Süd-Richtung gliedert ein Grünzug das Wohngebiet und ermöglicht eine fußläufige Anbindung von der bestehenden Bushaltestelle an der Moisinger Allee nach Norden in Richtung Grünzug „Wiesental“.

Auf dem benachbarten Grundstück, welches derzeit noch gewerblich genutzt wird, können in Zukunft zwei parallele Zeilen entstehen. In den Zeilen sollen Wohnungen in verschiedenen Größen mit privaten Freiflächen (Terrassen und Balkone) in Südausrichtung entstehen. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße werden die benötigten Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht.

Der bereits vorhandene Geschosswohnungsbau sowie der dazugehörige Garagenkomplex an der nördlichen Plangebietsgrenze werden bestandsgemäß in die Planung übernommen.

Angrenzend an den Pinassenweg soll eine Kindertagesstätte mit den entsprechend erforderlichen Freiflächen entstehen. Aufgrund der Grundstücksgröße wird die Kita zweigeschossig geplant. Die Zuordnung der Kindertagesstätte am Pinassenweg ist verkehrsgünstig aus allen Richtungen zu erreichen.

5. Inhalt der Planung

5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca. 39.600 m ²
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 27.300 m²
- WA 1	ca. 7.090 m ²
- WA 2	ca. 3.740 m ²
- WA 3	ca. 2.770 m ²
- WA 4	ca. 1.860 m ²
- WA 5	ca. 2.550 m ²
- WA 6	ca. 1.490 m ²
- WA 7	ca. 3.980 m ²
- WA 8	ca. 3.820 m ²
Fläche für Gemeinbedarf	
Kindertagesstätte	ca. 1.620 m ²
Ver- und Entsorgung	
Elektrizität	ca. 20 m ²
Verkehrsflächen	ca. 9.730 m²
Straßenverkehrsfläche (Buntekuhweg, Moislinger Allee, Pinassenweg)	ca. 6.240 m ²
Besondere Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich)	ca. 3.430 m ²
Besondere Zweckbestimmung (Geh- und Radweg)	ca. 60 m ²
Grünflächen	ca. 920 m²
Öffentliche Grünfläche "Quartiersplatz"	ca. 430 m ²
Private Grünfläche "Parkanlage mit Spielplatz"	ca. 490 m ²

5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der angestrebten Entwicklung des Plangebietes als Wohnquartier werden sämtliche Baugrundstücke im Plangebiet weiterhin als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Aufgrund der Lage des Plangebietes und der Zielsetzung zur Entwicklung eines neuen Wohnquartieres werden die ansonsten in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie gewerbliche Ferienwohnungen ausgeschlossen.

Im Eingangsbereich des geplanten Wohngebiets, direkt am Pinassenweg wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ ausgewiesen. Bei Umsetzung der Planung wird es zu einer Zunahme der Bewohner im Stadtteil kommen; somit erhöht sich der Bedarf an Kindertagesplätzen. Vorgesehen ist die Errichtung einer Kindertagesstätte für vier Gruppen bzw. 60 – 80 Kinder. Dadurch soll überwiegend der Betreuungsbedarf aus dem Plangebiet abgedeckt werden.

5.2.2 Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen

Das Plangebiet ist Emissionen aus Verkehrslärm ausgesetzt, welche im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung berechnet wurden. Im Ergebnis werden für die geplante Wohnbebauung Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aufgrund der innerstädtischen Situation ist ein wirksamer aktiver Lärmschutz (z.B. Lärmschutzwand oder -wall) zur Erreichung des Schutzziels aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll.

Stattdessen kommt der Riegelbebauung entlang des Buntekuhweges und der Moislinger Allee eine bedeutende Rolle zur Abschirmung der nördlich angrenzenden Wohngebäude zu. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung können aufgrund der geplanten Bebauung in der ersten Reihe die Immissionsgrenzwerte an der lärmabgewandten Rückseite der Bebauung sowie in den übrigen Baureihen eingehalten werden.

Die Bebauung in der ersten Baureihe bewirkt eine schallabschirmende Riegelwirkung und stellt somit sicher, dass eine Wohnnutzung in den Teilgebieten WA 2 bis WA 6 erst ausgeübt werden kann. Die vorangehende Errichtung der dreigeschossigen Bebauung in der ersten Reihe zur Moislinger Allee bzw. zum Buntekuhweg wird mittels einer bedingten Festsetzung gesichert. Dabei wird bestimmt, dass auch die Garagen mit den dazugehörigen aufgesetzten Lärmschutzwänden (am Kopfende der Reihenhauszeilen), wie auch die Lärmschutzwände an der Ostseite des Teilgebietes WA 8 und an der Nordseite des Teilgebietes WA 7 vollständig hergestellt werden müssen. Erst wenn diese Bebauung vollständig umgesetzt ist, dürfen die dahinter liegenden Gebäude in Nutzung genommen werden.

5.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Bereiche: den Geschosswohnungsbau im Norden / Nordwesten und die geplante Reihenhausbebauung im übrigen Bereich. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Festsetzung der Anzahl der Vollge-

schosse als Höchstmaß, die zulässige Höhe baulicher Anlagen sowie die maximal zulässige Grundfläche je Baufenster begrenzt.

Somit wird für die überwiegenden Teilgebiete eine dreigeschossige Reihenhausbauung vorgesehen und für den Bereich des Geschosswohnungsbaus eine Viergeschossigkeit (tlw. mit zusätzlichem Staffelgeschoss) festgesetzt.

Begründet in der Vielzahl der unterschiedlichen Gebäudelängen und -ausformungen je Teilgebiet, wird anstatt einer Grundflächenzahl eine max. Grundfläche je Baufeld festgesetzt. Im WA 2 entsprechen die festgesetzten Grundflächen einer Grundflächenzahl von etwa 0,38. Im WA 5 und 6 hingegen ergeben sich Grundflächenzahlen von 0,44 und 0,48. In den Teilgebieten WA 3, 4, 7 und 8, wird bezogen auf das gesamte Teilgebiet die Obergrenze von 0,4 eingehalten.

Aufgrund der besonderen Struktur der Reihenhausbauung und der innerstädtischen Lage wird für die Bebauung im WA 2 und WA 5 die Obergrenze zum Maß der baulichen Nutzung von 0,4 in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 17 BauNVO überschritten. Diese Obergrenzen können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn anderweitig sichergestellt wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Hier wird vor allem der gewünschten innenstadtnahen, verdichteten Wohnform in Form von Eigenheimbebauung Rechnung getragen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden auch in dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf gewahrt, da eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen gewährleistet wird. Zudem sind die Grundstücke überwiegend von zwei Seiten zugänglich und es findet sich ein ausgewogenes Verhältnis zwischen bebauten und unbebauten Flächen in dem Wohngebiet wider. Eine übermäßige Versiegelung des Bodens und eine damit einhergehende mangelnde Belüftung des Bodens oder Beeinträchtigung der Bodenfauna und -flora ist aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Gärtnерische Gestaltungsmöglichkeiten sind auch bei Umsetzung der Planung gegeben. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Überschreitung der Obergrenzen somit nicht zu erwarten.

Bei Inanspruchnahme der Überschreitung der Obergrenzen können ausgleichende Umstände vorliegen oder ausgleichende Maßnahmen getroffen werden. Als ausgleichender Umstand ist der an das Baugebiet angrenzende Grünzug Wiesental als große Erholungs- und Freizeitfläche zu nennen. Der Grünzug ist für die zukünftigen Bewohner als Naherholungsgebiet auf kurzem Weg zu erreichen und ist vor allem durch großzügige baumbestandene Wiesenflächen, Liegewiesen, Wasserflächen und Spielplätze gekennzeichnet. Darüber hinaus sind als ausgleichende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes die zentrale Gemeinschaftsgrünfläche des Quartiersplatzes und die Berücksichtigung der Gehölze / Gehölzgruppen an den Randflächen des Plangebietes zu nennen. Weiterhin sind Außenwohnbereiche für die Reihenhäuser vorgesehen: Außenterrassen im Garten und Dachterrassen aufgrund des zurückgesetzten dritten Obergeschosses. Ergänzend sind Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen, des Quartiersplatzes wie auch direkt auf den Wohnbaugrundstücken vorgesehen. Hinzu kommen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: es ist eine extensive Dachbegrünung wie auch die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen für Stellplatzflächen geplant. Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen wird eine Überschreitung der Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet für vertretbar gehalten.

Da im WA 2 eine Tiefgarage errichtet werden soll und das Maß der baulichen Nutzung allein über die festgesetzte Grundfläche nicht ausreichen würde, können hier zusätzlich 75 % der

festgesetzten GR für die Tiefgarage in Anspruch genommen werden. Dies entspricht in der Gesamtheit einem Versiegelungsgrad bzw. einer GRZ von ca. 0,67. Die Kompensation erfolgt auf diesem Baufeld durch eine Bedeckung der Tiefgaragen-Decke mit 40 cm Erdreich und einer gärtnerischen Gestaltung.

Um eine je nach Geschossigkeit und Bauweise geordnete Höhenentwicklung der Gebäude innerhalb der einzelnen Teilgebiete sicherzustellen, setzt der Bebauungsplan maximale Gebäudehöhen von 10,00 m für die Teilgebiete WA 2 und WA 4 bis WA 8 und 13,00 m für die Teilgebiete WA 1 und WA 3 (nördliches Baufenster) fest. Darüber hinaus wird für den südlichen Geschosswohnungsbau im Teilgebiet WA 3 eine Gebäudehöhe von 16,00 m festgesetzt, da hier noch ein zusätzliches Staffelgeschoss vorgesehen ist. Bezugspunkt ist das natürlich vorhandene Geländeniveau. Dort, wo Geländebewegungen stattgefunden haben (z.B. aufgrund der Verfüllung der Senke), gilt die im Baugenehmigungsverfahren festgelegte Geländeoberfläche.

5.2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Zur Sicherung einer Reihenhausbauung im überwiegenden Bereich des Plangebietes wird eine am Bauungskonzept orientierte Baukörperfestsetzung vorgenommen. Die Baugrenzen ermöglichen eine Gebäudetiefe von 12 - 13 m. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus werden größere Tiefen von 16,50 m festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet lässt der Bebauungsplan Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen um bis zu 3,00 m zu, da der geplante Umfang der Überschreitungen in Anzahl und Tiefe über das ansonsten übliche Maß hinausgeht. Die geplanten Reihenhäuser sind vor allem durch großzügige Außenterrassen gekennzeichnet, die den modernen Wohnstandards entsprechen.

Im Teilbereich des WA 4 wird das westliche Baufenster mit einem verringerten Abstand zur Verkehrsfläche festgesetzt, als es für den Nachweis der Abstandsflächen auf dem eigenen Baugrundstück erforderlich wäre. Das begründet sich in dem Grundstückszuschnitt und der damit verbundenen Führung der Erschließungsstraße. Die Errichtung des westlichen Baukörpers im WA 4 ist mit dem Nachweis der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen auf den öffentlichen Verkehrsflächen verbunden. Die Abstandsflächen nach § 6 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein überschreiten nicht die Mitte der angrenzenden Verkehrsfläche. Auswirkungen oder Konsequenzen auf die Verkehrsfläche werden dadurch nicht erwartet.

5.2.5 Bauweise

Die geplanten Reihenhäuserzeilen sind jeweils kürzer als 50 m, daher ist die Festsetzung einer Bauweise nicht erforderlich. Der Geschosswohnungsbau in WA 1 und WA 2 kann zwar 50 m überschreiten, trotzdem wird keine abweichende Bauweise festgesetzt, da sowohl die Baugrenzen ausgeschöpft werden könnten als auch eine offene Bauweise möglich ist.

5.2.6 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

Um eine angemessene Entwicklung der Wohneinheiten für das Plangebiet zu gewährleisten, wird die Anzahl der Wohneinheiten für die geplanten Reihenhäuser in den Teilgebieten WA 4 bis WA 8 auf eine Wohneinheit je Reihenhausscheibe begrenzt.

5.2.7 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Die privaten Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen.

Für den Bereich der Reihenhausbauung (außer im WA 2) ist nur die Errichtung von offenen Stellplätzen in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Damit wird verhindert, dass das Straßenbild durch Garagen und Carports geprägt wird. Ziel ist es, den Gartenbereich von hochbaulichen Anlagen möglichst frei zu halten. Abweichend davon wird für die Bebauung im Teilbereich des WA 2 eine Tiefgarage vorgesehen.

Garagen sind im Plangebiet in den Teilgebieten WA 1, WA 7 und WA 8 innerhalb der umgrenzten Flächen für Garagen zulässig. Im Teilgebiet WA 7 und 8 liegen diese seitlich an die Gebäudezeilen anschließend und dienen gleichsam dem Lärmschutz. Außerdem wird bestandsgemäß der im Teilgebiet WA 1 gelegene Garagenhof abgesichert. Die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports) ist hingegen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Für den Geschosswohnungsbau im Teilgebiet des WA 3 werden Sammelstellplätze südlich und westlich der Wohnhäuser geplant; analog zum bestehenden Geschosswohnungsbau und dessen Stellplatzanlage im Teilbereich des WA 1.

Die Stellplätze im Teilbereich des WA 4 werden im Bereich der Planstraße angeordnet.

Öffentliche Stellplätze werden in der Planstraße direkt im Zufahrtsbereich vom Pinassenweg kommend sowie im nördlichen Bereich der zusätzlichen Ausfahrt zum Buntekuhweg vorgesehen. Zudem werden einzelne öffentliche Stellplätze entlang der südlichen Planstraße angeordnet. Insgesamt können 19 Besucherparkplätze im öffentlichen Straßenraum erstellt werden.

Die Fahrradabstellplätze sollen gemäß Festsetzung für den Geschosswohnungsbau mittels Fahrradabstellräumen im Haus realisiert werden. Der ADFC hat folgende Empfehlungen für Fahrradabstellplätze herausgegeben:

- Ebenerdig, über einen Aufzug, eine Rampe oder eine ausreichend breite Treppe mit angemessener Steigung und Schieberinne erreichbar.
- Selbstschließende Türen sind nur mit zeitlicher Verzögerung zulässig.
- Ausreichende Beleuchtung über einen Bewegungsmelder. Es wird empfohlen auch Abstellflächen für Lastenräder und Fahrradanhänger vorzusehen.
- Fahrradabstellplätze für BesucherInnen sollen möglichst in der Nähe der Hauseingänge errichtet werden.

Auf den Reihenhaushausgrundstücken können die Fahrräder bspw. in einem Schuppen oder an einem Bügel vor dem Haus untergebracht werden.

5.2.8 Nebenanlagen

Bei den Reihenhäusern ist die Errichtung eines Gartenschuppens je Wohngrundstück vorgesehen. In den Gartenbereichen werden die Flächen, in denen die Errichtung von Schuppen zulässig ist, festgesetzt, um eine einheitliche Gestaltung und Verortung zu gewährleisten.

5.3 Erschließung

5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen

Das Grundstück des ehemaligen Pinassenhochhauses wird künftig durch eine Ringstraße erschlossen. Die Planstraße wird als Mischverkehrsfläche ausgeführt und dient dem PKW-Verkehr sowie Rad- und Fußgängern in gleicher Weise. Durch eine besondere Gestaltung des Straßenraumes kann ein niedriges Fahrtempo erreicht werden, z.B. durch alternierende Parkstände, Baumpflanzungen, Aufpflasterungen, Farbwechsel in den Belägen. Die Detaillierung und Verortung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung. Anhang 2 zur Begründung zeigt ein mögliches Konzept zur Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes dargestellt.

Zusätzlich zur Anbindung an den Pinassenweg erfolgt eine Ausfahrt zum Buntekuhweg, wobei diese nur Rechtsabbiegen ermöglicht, da der Verkehrsfluss im Buntekuhweg Linksabbiegen nicht zulässt. Grundsätzlich soll nur die Ausfahrt aus dem Wohngebiet heraus auf den Buntekuhweg ermöglicht werden. Das Linkseinbiegen vom Buntekuhweg in die Planstraße ist regulär nicht vorgesehen und wird durch eine entsprechende Beschilderung verhindert. Die Anbindung soll jedoch als Notaus- und -zufahrt fungieren, sodass gegebenenfalls im Rahmen von Bauarbeiten / Straßensperrungen auf diese ausgewichen werden kann.

5.3.2 Gehrechte

Zur Sicherstellung der öffentlichen Durchwegung des Wohngebietes wird ein Gehrecht ausgehend von der Moisinger Allee über die Grünfläche, weiter über das Teilgebiet WA 2 bis hin zum Pinassenweg festgesetzt. Auf der öffentlichen Grünfläche ist der Wegeverlauf als Kennzeichnung ohne Normcharakter eingetragen, da auf einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage kein Gehrecht für die Allgemeinheit eingetragen werden muss. Dahingegen wird für die gesamte nördliche, private Gemeinschaftsgrünfläche ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt; jedoch soll nur der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich als befestigter Weg angelegt werden. Hierbei gilt zu beachten, dass Wegeflächen mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen sind. Insbesondere bei diesem zentralen Hauptweg sind die verschiedenen Abschnitte in Gestaltung und Breite aufeinander abzustimmen.

Die Fortführung des Weges über das Teilgebiet WA 2 erfolgt erst im Zuge einer Neubebauung dieses Grundstückes. Obwohl der Weg über eine private Fläche geführt wird, wird diese Festsetzung als zumutbar für den Eigentümer betrachtet und stellt eine Gleichbehandlung mit dem Vorhabenträger des südlichen Baugebietes dar.

Darüber hinaus werden kleinere fußläufige Verbindungen zwischen der geplanten Reihenhausbauung über ein Gehrecht zu Gunsten der Anlieger gesichert.

5.4 Ver- und Entsorgung

5.4.1 Energieversorgung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, das südliche Baugebiet über ein Blockheizkraftwerk mit Wärme zu versorgen. Der Bebauungsplan setzt daher eine überbaubare Fläche für ein Blockheizkraftwerk (BHKW) im Baufenster des Teilbereiches WA 6 fest.

Zudem wird eine Versorgungsfläche für Elektrizität im Bereich der Verkehrsfläche der Moisinger Allee festgesetzt. Dabei handelt sich um eine bestehende Anlage der Netz Lübeck.

5.4.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über ein Trennsystem. Die Schmutzwasserentsorgung kann im Freigefälle über den bestehenden Anschluss im Pinassenweg erfolgen. Durch die zusätzliche Einleitung von Schmutzwasser aus dem Plangebiet kommt es zu einem höheren Mischwasserabschlag unterhalb des bereits getrennten Einzugsgebietes (RÜ Neue Hafenstraße). Durch die Ableitung des zusätzlich anfallenden Schmutzwassers darf es aufgrund von Rückstauwirkungen zu keiner Verschlechterung der Gewässerqualität der Trave kommen. Insgesamt wird von einer Reduzierung der Abwassermengen ausgegangen, da im ehemaligen Pinassenhochhaus deutlich mehr Wohneinheiten bestanden als nun geplant werden.

Regenwasser

Im Rahmen einer Bodenuntersuchung durch ein Ingenieurbüro wurde festgestellt, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse zu Stauwasserbildung führen würde. Darüber hinaus stehen aufgrund der geplanten Bebauungsdichte keine ausreichenden Flächen für eine zentrale Versickerung innerhalb des geplanten Wohngebiets zur Verfügung. Somit ist von einer gänzlichen Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet abzusehen.

Für das anfallende Oberflächenwasser im WA 3 – 8 und die Gemeinbedarfsfläche werden zwei Rückhaltungen mittels Stauraumkanälen vorgesehen, bevor die Anschlüsse an das bestehende Regenwassernetz hergestellt werden. Unmittelbar an den Grenzen des Plangebietes werden Drosseleinrichtungen zur Einhaltung der erlaubten Einleitmengen in den Regenwasserkanal eingebaut. Der westliche Teilbereich entwässert in einen neu herzustellenden Kontrollschacht im Buntekuhweg und der östliche Teilbereich in einen neuen Kontrollschacht im Pinassenweg.

Da die Wohngebäude als Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) geplant sind, erhält jedes Reihenhauszeilen- und Mehrfamilienhausgrundstück nur einen Regenwasseranschluss. Die Teilbereiche WA 1 und WA 2 sind derzeit schon direkt an den Pinassenweg angeschlossen und entwässern in den im Norden liegenden Pinassenteich, welcher sich als naturnahes Regenrückhaltebecken darstellt.

Das auf den privaten Terrassen, Wegeflächen und Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort versickern, teilweise begünstigt durch wasserdurchlässige Oberflächenbeläge. Das sonstige anfallende Regenwasser auf den privaten Baugrundstücken soll ebenfalls in die Stauraumkanäle in den Straßenraum eingeleitet werden.

5.4.3 Löschwasserversorgung

Für die geplante Bebauung ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich. Die Beurteilung erfolgt gemäß der Technischen Regel Arbeitsblatt W405, Februar 2008, (DVGW Regelwerk) Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung. Ein Löschwassergrundsatz von 96m³ / h über zwei Stunden ist möglich und kann dem Trinkwassernetz entnommen werden.

5.5 Grün, Natur und Landschaft

5.5.1 Grünflächen

Die Planung für das Grundstück des ehemaligen Pinassenhochhauses umfasst einen mittigen Grünzug, der durch die nördliche Planstraße in zwei Teilbereiche gegliedert wird. Die Freiflächen werden im Norden als private und im Süden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie sollen als Aufenthalts- und Spielflächen dienen sowie eine Wegeverbindung zwischen Buntekuhweg und Pinassenweg herstellen und damit das südliche und nördliche Baugebiet vernetzen.

5.5.2 Pflanz- und Erhaltungsbindung

Der Großteil der Einzelbäume im Bereich der Brachfläche kann nicht erhalten werden, da sie der geplanten flächensparenden Bebauung entgegenstehen. In der Abwägung zum Baumerhalt wird dem Belang der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum der Vorzug gegeben. Vor allem im südlichen Bereich entlang der Moislinger Allee ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen eine lange Riegelbebauung nah an der Straße vorgesehen. Daher müssen insgesamt 84 der vorhandenen Bäume, inklusive neun Gehölzgruppen (davon zwei Gehölzgruppen teilweise) entfernt werden. Die zu erhaltenden Bäume werden durch eine entsprechende Festsetzung von Einzelbäumen im Kreuzungsbereich Moislinger Allee / Pinassenweg sowie entlang der nördlichen und nordwestlichen Grenze des südlichen Baugebietes gesichert. Dabei handelt es sich zum Teil um relativ große Bäume mit einem Kronendurchmesser von bis zu 12 m.

Die Planung sieht vor, den entfallenen Baumbestand durch Neuanpflanzungen von standortgerechten, heimischen Laubbäumen soweit möglich innerhalb des Plangebietes zu ersetzen. Gemäß gutachterlicher Baumbilanzierung sind 109 Ersatzbäume zu pflanzen. Es werden Festsetzungen getroffen, die eine konkrete Anzahl an Einzelbaumanpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen, der Grünflächen sowie auf den privaten Wohnbaugrundstücken festlegen. Die Qualität, Anzahl und Standorte der Neupflanzungen werden textlich wie auch teilweise zeichnerisch festgesetzt. Im Anhang zu den textlichen Festsetzungen finden sich Pflanzlisten mit einer Artenauswahl für Baumpflanzungen. Somit sind aufgrund der Festsetzungen im Plangebiet insgesamt 67 Bäume neu zu pflanzen. Die Neupflanzung innerhalb des Plangebietes teilen sich wie folgt auf:

- 15 Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen
- 4 Bäume auf dem Quartiersplatz (öffentliche Grünfläche)
- 8 Bäume auf den privaten Grünflächen
- 37 Bäume innerhalb der WA-Flächen
- 3 Bäume im Bereich der Stellplatzanlagen auf den WA-Flächen (Begrünung der Stellplatzanlagen im Plangebiet)

Die Baumpflanzungen auf öffentlichen Flächen werden über den Erschließungsvertrag abgesichert. Die Baumpflanzungen auf Privatflächen werden vom Vorhabenträger vorgenommen und mittels städtebaulichen Vertrags gesichert. Hierbei wird eine Regelung aufgenommen, dass der Vorhabenträger die Erwerber verpflichtet, die Pflanzungen dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Weitere 42 Bäume werden entweder durch eine Ersatzzahlung abgelöst oder an anderer Stelle im Stadtgebiet gepflanzt. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Darüber hinaus werden weitere Maßnahmen zur Begrünung des Wohnquartieres vorgesehen. Zur Einfriedung der privaten Baugrundstücke gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen, zu den Grünflächen in der Quartiersmitte sowie den Quartierswegen sind Laubholzhecken zu pflanzen. Diese sollen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Diese Größe garantiert eine ausreichende Abschirmung der privaten Grundstücke, ist jedoch gleichzeitig niedrig genug, um weiterhin eine soziale Kontrolle zu ermöglichen. Im Einmündungsbereich von Straßen dürfen die Hecken jedoch nur maximal 0,80 m hoch sein, damit die Sichtverhältnisse nicht zu stark eingeschränkt werden. Die für die Heckenpflanzung zulässigen Pflanzen sind im Anhang zu den textlichen Festsetzungen aufgelistet. Stellplatzanlagen sind an mindestens zwei Außenkanten mit Hecken einzufassen, um eine ausreichende Eingrünung aber auch Abgrenzung gegenüber Grünflächen und Gehwegen zu erzielen. Es werden konkrete Regelungen zu Einfriedungen durch Hecken getroffen, um gestalterischen Missständen vorzubeugen und eine weitestgehend einheitliche städtebauliche Gestaltung zu erreichen. Aus den gleichen Gründen werden auch Festsetzungen zur Eingrünung von Abfallbehältern getroffen.

Eine weitere Neuanpflanzung stellt die umgebende Heckenanpflanzung entlang der südlichen Grenze des allgemeinen Wohngebietes dar. Diese ist zeichnerisch festgesetzt und soll eine eindeutige Abgrenzung zwischen den privaten Wohngrundstücken und dem öffentlichen Straßenraum erzeugen.

Die Tiefgarage im Teilgebiet WA 2 soll eine vegetationsfähige Überdeckung und damit Begrünung erhalten, um trotz Unterbauung ein grünes Wohnambiente zu schaffen. Der dort vorhandene Baumbestand im westlichen und nördlichen Bereich wird berücksichtigt und durch eine entsprechende Erhaltungsbindung abgesichert.

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

Es ist vorgesehen die Dächer der Wohngebäude, der Kita sowie der Garagen als Gründach auszuführen, um trotz Unterbauung ein grünes Wohnambiente zu schaffen. Die Planung sieht vor, dass die Hauptgebäude und die Garagen mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen sind. Durch die qualitätsvolle Dachbegrünung muss ein Abflussbeiwert von mindestens 0,5 erreicht werden. Dadurch werden positive Auswirkungen auf das Lokalklima erwartet, wie Luftbefeuchtung durch langsam verdunstendes Wasser, Staubfilterung, Lufterneuerung und Strahlungsschutz durch Pflanzen.

Vor dem Hintergrund eines möglichst geringen Versiegelungsgrades sind die Zuwegungen wie auch die Stellplätze und Stellplatzanlagen auf den Baugrundstücken mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Um die natürliche Grundwasserneubildung im allgemeinen Wohngebiet möglichst wenig zu beeinträchtigen, soll anfallendes Niederschlagswasser auf Terrassen- und Wegeflächen sowie auf untergeordneten Nebenanlagen auf den Baugrundstücken versickert werden. Dies gilt nicht für das WA 2 aufgrund der dortigen Tiefgarage.

Für die geplante Fällung von Bäumen sowie den geplanten Gebäudeabriss im WA 2 werden verschiedene Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen) festgesetzt. Insbesondere wird bei der Baumfällung der Baum Nr. 30 berücksichtigt, indem zwei künstliche Fledermausnistkästen im Plangebiet oder näheren Umfeld angebracht werden müssen. Eine ähnliche Maßnahme wird für den geplanten Gebäudeabriss vorgesehen. Negative Auswirkungen auf potenzielle Fledermäuse innerhalb des Plangebietes sollen dadurch vermieden werden.

5.7 Schallschutzmaßnahmen

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung in Bezug auf Gewerbe-, Sport- und Verkehrslärm erstellt (siehe Kap. 9.3 Fachgutachten).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 22.04.00 will die Hansestadt Lübeck die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Wohnbebauung schaffen. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens dargestellt und bewertet. Dabei wurden die Belastungen aus Gewerbelärm, Sportlärm und Verkehrslärm getrennt ermittelt. Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Die Orientierungswerte der Din 18005 stellen aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar. Sie dienen lediglich als Anhalt, so dass von ihnen sowohl nach oben (bei Überwiegen anderer Belange) als auch nach unten abgewichen werden kann.

Konkreter wird im Beiblatt 1 zur DIN 18005/1 in diesem Zusammenhang ausgeführt: „In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen (insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

Über den Abwägungsspielraum gibt es keine Regelungen. Zur Beurteilung des Verkehrslärms kann man hilfsweise als Obergrenze die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) heranziehen, welche Grundlage bei der Neuplanung von Straßen ist. Hierbei werden für diverse Nutzungsarten höhere Immissionswerte zugelassen, bspw. in allgemeinen Wohngebieten statt 55 dB(A) tags 59 dB(A) und statt 45 dB(A) nachts 49 dB(A). Es wird also von einer höheren Lärmverträglichkeit derselben Nutzungsart ausgegangen. Die 16. BImSchV ist insoweit rechtlich nicht strittig.

Die DIN 18005, Teil 1, verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, sodass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden. Für die Beurteilung des Sportlärms verweist die DIN 18005, Teil 1 auf die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV).

5.7.1 Gewerbelärm

Das Plangebiet ist potenziell durch die Geräuschemissionen der östlich anliegenden gewerblich nutzbaren Flächen belastet. Zur Beurteilung der zu erwartenden Lärmsituation innerhalb des Plangeltungsbereichs wurden die Beurteilungspegel sowohl tags als auch nachts ermittelt. Die Ermittlung der Gewerbelärmimmissionen von den im B-Plan 22.02.03. festgesetzten gewerblichen Flächen östlich des Plangeltungsbereichs erfolgt über den Ansatz von flächenbezogenen Schallleistungspegeln L_w (bezogen auf eine Grundfläche von 1 m², Quellhöhe 1,0 m über Gelände). Es wurde ein Ansatz abgeleitet, der mit den derzeitigen ausgewiesenen Wohnbauflächen des Bebauungsplans 22.02.03 verträglich ist.

Insgesamt ist festzustellen, dass die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts innerhalb des Plangeltungsbereichs eingehalten werden. Weiterhin ist festzustellen, dass durch die erneute Ausweisung

als allgemeines Wohngebiet keine zusätzlichen Beschränkungen für das Gewerbegebiet entstehen, da dieses bereits durch die derzeitig festgesetzte Ausweisung als allgemeines Wohngebiet beschränkt ist.

5.7.2 Sportlärm

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen aus Sportlärm wurden die Rasenplätze, das zukünftige Beachvolleyballfeld des SC Buntekuh e.V. und die zugehörige Stellplatzanlage (ca. 60 Stellplätze) berücksichtigt. Darüber hinaus werden die nordöstlich des Plangebiets gelegene Skateranlage und der Bolzplatz in der Berechnung berücksichtigt. Die Nutzungsansätze basieren auf der Betriebsbeschreibung des SC Buntekuh e.V. Im Nachtzeitraum sowie innerhalb der morgendlichen Ruhezeit tags finden keine Nutzungen der Sportanlagen statt.

Es zeigt sich, dass der geltende Immissionsrichtwert tags innerhalb der mittäglichen und abendlichen Ruhezeiten für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) fast überall eingehalten wird. Der geltende Immissionsrichtwert tags außerhalb der Ruhezeiten für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird ab einem Abstand von bis zu 27 m gemessen von der nördlichen Plangeltungsbereichsgrenze eingehalten. Entlang der den Sportanlagen zugewandten Gebäudefassade der 4-geschossigen Bestandsbebauung im Norden des Plangeltungsbereichs wird der Immissionsrichtwert tags außerhalb der Ruhezeiten teilweise überschritten, allerdings liegen die Überschreitungen im Rahmen des Altanlagenbonus und sind somit zulässig.

Sollte in dem von Überschreitungen betroffenen Bereich eine neue Bebauung errichtet werden, ist ein Ausschluss von Immissionsorten erforderlich. Dies kann durch Grundrissgestaltung (Anordnung schutzbedürftiger Räume auf die lärmabgewandten Seiten) und / oder durch schallgedämmte Lüftungen planerisch umgesetzt werden.

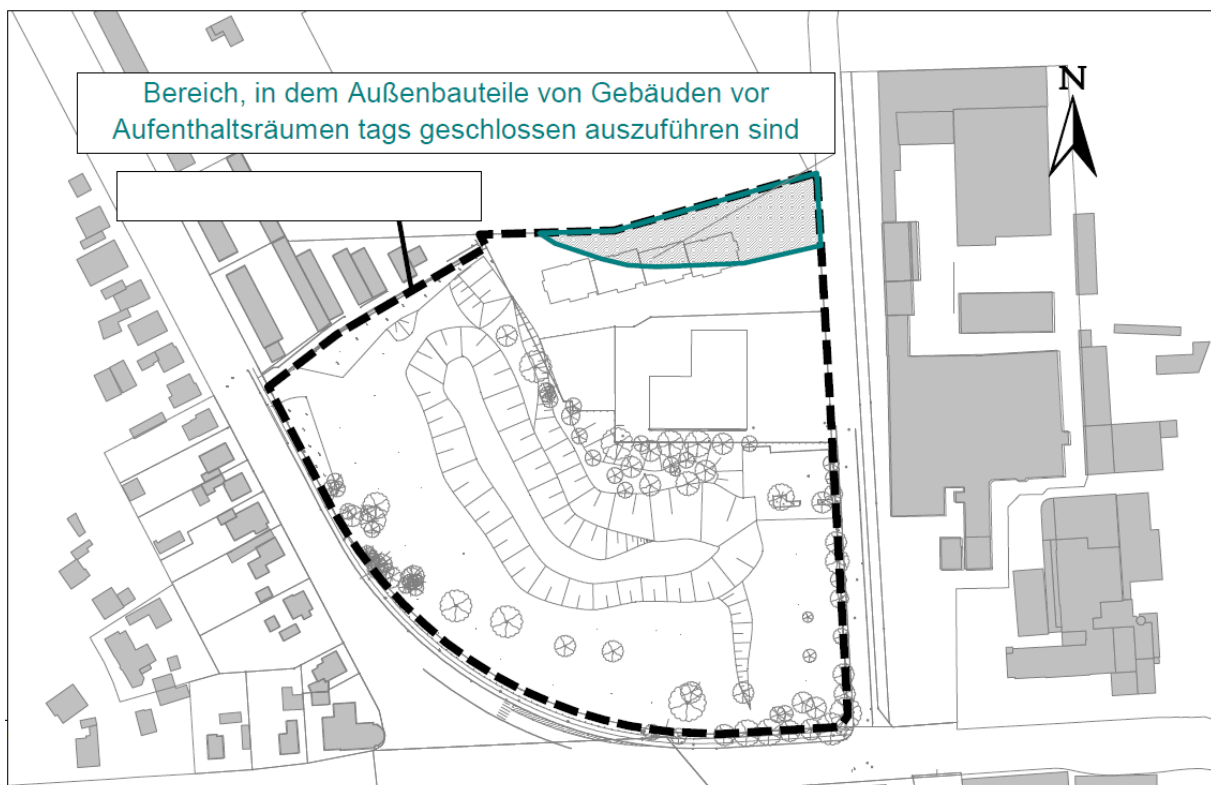


Abbildung 2: Lage des Bereiches, in dem Außenbauteile von Gebäuden vor Aufenthaltsräumen tags geschlossen auszuführen sind (s. Sportlärm)

5.7.3 Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus dem Verkehrslärm berechnet. Als maßgebende Quellen wurden die Straßen Buntekuhweg, Moislinger Allee, Moislinger Baum und Hamburger Straße sowie die DB-Strecke Hamburg – Lübeck berücksichtigt. Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 für den Straßenverkehrslärm und der Anlage 2 der 16. BImSchV für den Schienenverkehrslärm.

Die Straßenverkehrsbelastungen und die Schwerverkehrsanteile (Kfz mit mehr als 3,5 t zulässigem Gesamtgewicht, SV) basieren auf Daten der Hansestadt Lübeck aus dem Jahr 2011 und wurden auf den Prognose-Horizont 2030/35 hochgerechnet. Die Verkehrsbelastungen für den DB-Schienenverkehr wurden von der Deutschen Bahn AG, Systemverbund Bahn – Umweltschutz Berlin zur Verfügung gestellt. Für den Bebauungsplan-induzierten Zusatzverkehr wurden die Belastungen anhand aktueller Fachliteratur abgeschätzt. Insgesamt ist festzustellen, dass sich aus dem Bebauungsplan-induzierten Zusatzverkehr keine beurteilungsrelevanten Zunahmen ergeben.

Im gesamten Plangeltungsbereich wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags wird in einem Abstand von bis zu 120 m senkrecht zur Straßenmitte der Moislinger Allee bzw. des Buntekuhweges überschritten, der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) nachts wird im gesamten Plangeltungsbereich überschritten. Der Anhaltswert der Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags wird innerhalb eines schmalen Bereichs entlang der Moislinger Allee bis zu einem Abstand von etwa 17 m orthogonal zur Straßenmitte, sowie in einem schmalen Bereich entlang des Buntekuhweges bis zu einem Abstand von etwa 20 m orthogonal zur Straßenmitte überschritten. Der Anhaltswert der Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) nachts wird bis zu einem Abstand von etwa 29 m orthogonal zur Straßenmitte entlang der nächstgelegenen Straßen überschritten.

Aufgrund der innerstädtischen Situation ist ein wirksamer aktiver Lärmschutz (z.B. Lärmschutzwall oder – wand) zur Erreichung des Schutzziels aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll. Unter Berücksichtigung der ersten Baureihe (WA 7 und WA 8) ergeben sich in den rückwärtigen Baufeldern Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A), dabei wurden die Reihenhäuser mit einer Gebäudehöhe von 9 m, die Lärmschutzwände am Nordende und an der Ostseite mit einer Höhe von 2,5 m und die Lärmschutzwände zwischen den Reihenhäusern im Süden und Westen mit einer Höhe von 3,5 m berücksichtigt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) unter Berücksichtigung der ersten Baureihen in den Gebieten WA 7 und WA 8. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 3 (Nebenzeichnung 3) für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in Abbildung 4 (Nebenzeichnung 4) für schutzbedürftige Räume, dargestellt. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 70 dB(A) mit erheblichem passivem Schallschutz und damit zusätzlichen Baukosten zu rechnen ist. Aufgrund der Überschreitung des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts sind zum Schutz der Nachtruhe im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallge-

dämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.



Abbildung 3: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können



Abbildung 4: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume

Ebenerdige Außenwohnbereiche sind in den Teilgebieten WA 7 und WA 8 auf den den Straßen Moislinger Allee, Buntekuhweg und Pinassenweg zugewandten Fassadenseiten nicht zulässig (s. Abb. 5). Hier können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nicht eingehalten werden. Wintergärten als umschlossene ebenerdige Außenwohnbereiche können zudem aufgrund des geringen Abstandes zu den genannten Straßen nicht errichtet werden.

Aufgrund des hohen Lärmeintrages sind in den Teilgebieten WA 7 und WA 8 Außenwohnbereiche in Obergeschossen (Loggien und Dachterrassen) an den straßenzugewandten Fassadenseite nur als geschlossene Außenwohnbereiche zulässig. Ausnahmsweise können auf den straßenzugewandten Fassadenseiten offene Außenwohnbereiche in den Obergeschossen zugelassen werden, wenn (wie bei den Reihenhäusern vorgesehen) die betreffenden Wohnungen zugleich über ebenerdige Außenwohnbereiche auf der straßenabgewandten, als ruhigen Gebäudeseite verfügen. Somit ist mind. ein ruhiger Außenwohnbereich je Wohnung vorgesehen.

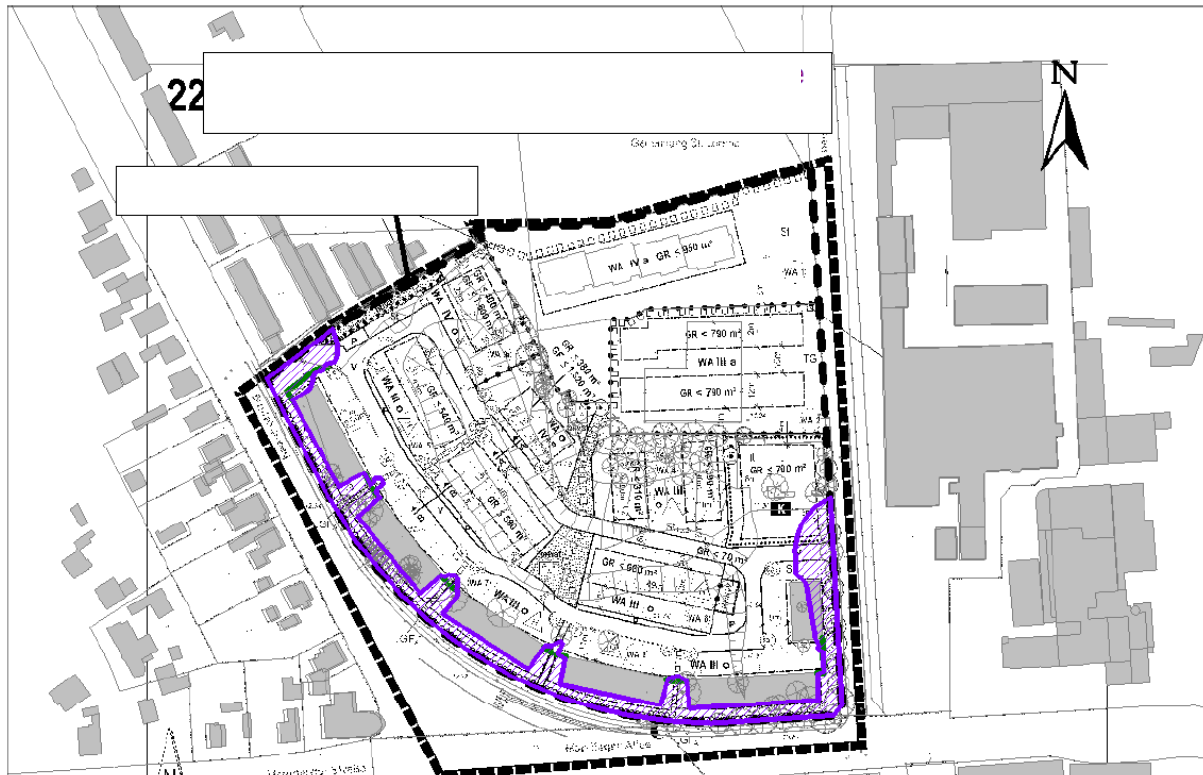


Abbildung 5: Darstellung des Bereiches, in dem erdenerdigen Außenwohnbereiche unzulässig sind

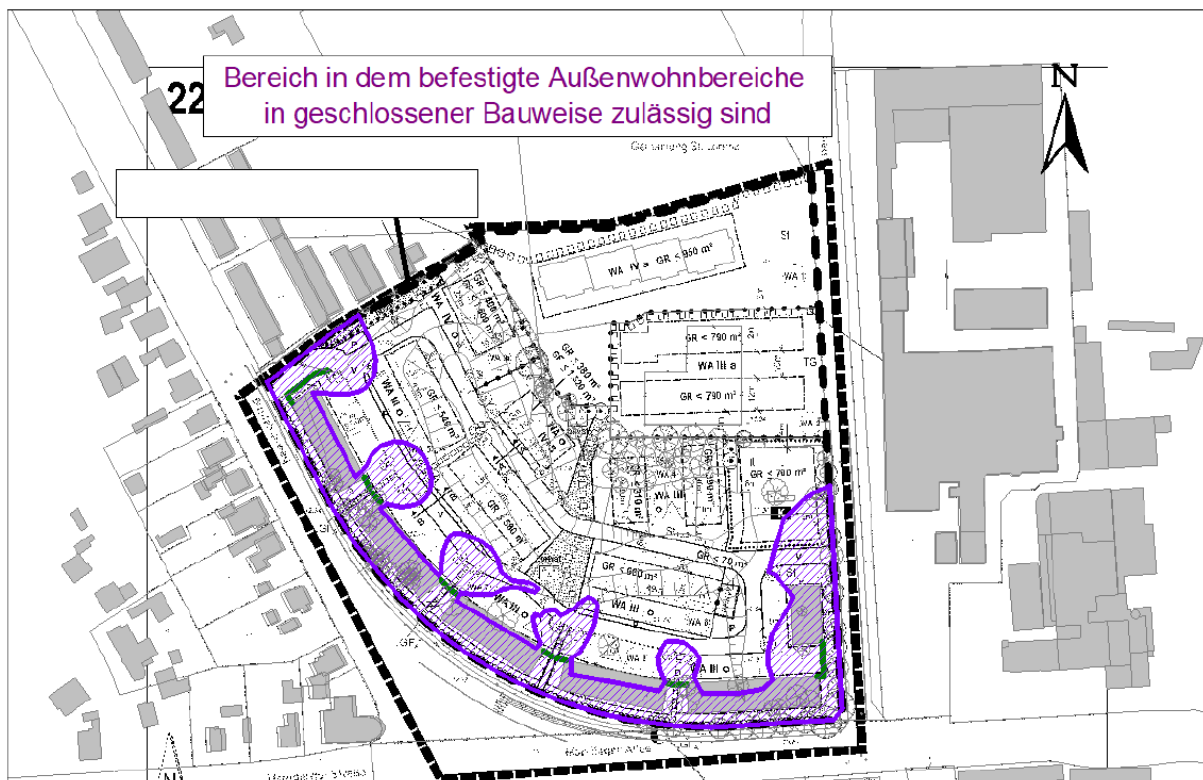


Abbildung 6: Darstellung der geschlossen auszuführenden Außenwohnbereiche in den Obergeschossen

Es bleibt festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht im gesamten Plangebiet eingehalten werden können, was bei bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, häufiger der Fall ist. Im Rahmen der Abwägung kann von den Orientierungswerten abgewichen werden, wenn andere Belange überwiegen und ein Ausgleich der negativen Auswirkungen geschaffen werden kann. Die Überschreitung der Orientierungswerte wird bei diesem Planvorhaben als verträglich angesehen, weil es sich in erster Linie um eine Wiederbebauung in einem Bestandsquartier handelt und damit den landesplanerischen Innenentwicklungszielen Rechnung getragen wird. Dringendes Planungsziel ist, Wohnraum zu schaffen auch wenn dabei eine Überschreitung der Lärm-Orientierungswerte der DIN 18005-1 erfolgen muss. Aufgrund der geplanten baulichen und technischen Möglichkeiten zur Minderung der schädlichen Auswirkungen, kann die Überschreitung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Unter Berücksichtigung der gemäß bedingter Festsetzung vorgesehenen Riegelbebauung entlang des Buntekuhweges und der Moislinger Allee kann auf der lärmabgewandten Rückseite der ersten Baureihe und in den übrigen Baureihen der Immissionsgrenzwert eingehalten werden. Somit werden durch die geplante Bebauung rückwärtige Flächen derselben Grundstücke und gegebenenfalls weitere Grundstücke wirksam abgeschirmt. Somit scheint es vereinbar zu sein, Wohngebäude an der lärmzugewandten Seite des Gebiets auch deutlich über den Orientierungswerten liegenden Außenpegeln auszusetzen. Ausgleichend können auf der straßenabgewandten Seite der Grundstücke geeignete geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden.

Die Anforderungen an den Schallschutz werden somit erfüllt, wobei eine optimale Ausführung in einer geschlossenen Bebauung entlang der Moislinger Allee und des Buntekuhweges zu erwarten wäre. Die Ausführung der Riegelbebauung im Süden als geschlossener, langgezogener Baukörper widerspricht allerdings den städtebaulichen Zielsetzungen. Das Quartier soll sich zur Straße als offenes Wohngebiet mit entsprechenden Durchwegungen und Gliederungen präsentieren und somit die Nachbarschaft mit einbeziehen. Eine Gliederung in Abschnitten ist somit ausdrücklich gewünscht und ist mit den getroffenen Festsetzungen mit den Belangen des Schallschutzes vereinbar.

Der durch die Wegeöffnungen verursachte Eintrag von Straßenlärm wird minimiert, indem Garagen benachbart zu den Reihenhäusern errichtet werden. Auf diese sind Schallschutzwände zu setzen, sodass eine Gesamthöhe von 3,50 m erreicht wird.

5.8 Baugestalterische Festsetzungen

Im Hinblick auf ein städtebaulich ansprechendes Erscheinungsbild trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 1 LBO Schleswig-Holstein.

Fassadenmaterialien

Die Fassaden der Hauptbaukörper sind in Verblendmauerwerk im roten bis rotbraunen Farbspektrum, in Holz oder Putz im weißen, beigefarbenen, hellgrauen oder im roten Farbspektrum auszuführen. Davon abweichend sind andere Materialien und Farben zulässig, sofern sie sich auf die untergeordneten Bauteile beschränken oder insgesamt nicht mehr als 20% der Fassade der jeweiligen Gebäudeseite in Anspruch nehmen. Ziel der Festsetzung ist eine ortsbildtypische, reduzierte Farbgestaltung der Fassaden, um einen homogenen und harmonischen Siedlungscharakter zu erzeugen.

Balkone

Zur Sicherstellung einer kompakten Gebäudekubatur werden die Ausmaße von Balkonen reglementiert. So sind Balkone nur bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Außerdem sollen Balkone nicht die gesamte Gebäudeseite bedecken, daher wird festgesetzt, dass diese maximal 50 % der Fassadenlänge der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen dürfen. Zugleich müssen Balkone einen Abstand von mind. 1,50 m zur Gebäudekante wahren.

Dachneigung

Es wird eine Festsetzung getroffen, nach der die Dächer der Hauptgebäude entsprechend dem Bebauungskonzept nur als Flachdach oder flach geneigtes Dach ausgeführt werden dürfen. Das trifft auch auf die geplanten Garagen im WA 7 und 8 zu. Diese Festsetzung korrespondiert mit der Festsetzung, dass Dächer von Hauptanlagen und Garagen zu begrünen sind.

Sockelhöhe

Zudem wird eine Regelung getroffen, inwiefern die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens die Oberkante der Planstraße mindestens und maximal überschreiten darf. Dadurch sollen unverhältnismäßige Höhenversprünge zwischen Bebauung und Erschließungsstraße ausgeschlossen werden und gleichzeitig noch ausreichend Flexibilität bezüglich der Bebaubarkeit der Grundstücke gewährleistet bleiben.

Staffelgeschosse

Für die Teilgebiete WA 2 sowie WA 4 bis 8 wird zudem eine Festsetzung getroffen, nach der das oberste Geschoss als Staffelgeschoss gemäß § 2 Abs. 6 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein auszuformen ist. Für das Teilgebiet WA 3 wird darüber hinaus eine Festsetzung getroffen, nach der oberhalb des zulässigen vierten Vollgeschosses noch ein Staffelgeschoss als „Nicht-Vollgeschoss“ zugelassen werden kann, wenn es entsprechend der Festsetzung an mindestens drei Seiten zurückspringt und auch in der Grundfläche entsprechend eines Nicht-Vollgeschosses verringert wird.

Lärmschutzwände

Die Lärmschutzwände in den Teilgebieten WA 7 und 8 sollen sich gestalterisch an den angrenzenden Wohnhäusern orientieren und darüber hinaus beidseitig mit Rankpflanzen bepflanzt werden. Dadurch sollen sich die Lärmschutzwände in das Wohngebiet einfügen und optisch in den Hintergrund treten. Im Anhang zu den textlichen Festsetzungen findet sich die Pflanzliste c) mit einer Artenauswahl für geeignete Kletterpflanzen.

Die Anpflanzung wird der Vorhabenträger vor Übergabe der Grundstücke vornehmen. Dies wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

5.9 Hinweise

Einsichtnahme in die DIN 4109

Es wird auf die Einsichtnahmemöglichkeit in die DIN-Vorschriften, auf welche der Bebauungsplan 22.04.00 – Buntekuh / Pinassenweg – Bezug nimmt, verwiesen, um die diesbezüglichen formalen rechtlichen Anforderungen zu beachten.

Bodenmanagement

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gemäß Boden- und Altlastenkataster Teilbereiche, für die potenziell altlastverdächtige, gewerbliche Altnutzungen verzeichnet sind (sog. Prüflis-

ten bzw. P1-Fälle im Altlasten-Prüfverzeichnis). Bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts befand sich auf der Fläche des Plangebietes eine großflächige Ziegelei.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 22.04.00 – Buntekuh / Pinassenweg – wurden das brachliegende Eckgrundstück und das derzeit gewerblich genutzte angrenzende Grundstück baugrundtechnisch und altlastenbezogen untersucht. Hierbei wurden lokal mit Schadstoffen verunreinigte Auffüllungshorizonte angetroffen.

Um langfristig eine Gefährdung des Grundwassers ausschließen zu können, sind die auffälligen Bodenpartien im Rahmen der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu entfernen. Darüber hinaus ist nachzuweisen, dass von den verbleibenden Auffüllungen ausgehend keine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser zu erwarten ist. Die Maßnahmen sind altlastenfachgutachterlich durch einen Sachverständigen gemäß § 18 BBodSchG zu begleiten und im Vorwege mit der unteren Bodenschutzbehörde der Hansestadt Lübeck abzustimmen.

Neben der Auflistung unter Hinweisen wird diese Maßnahme vertraglich gesichert. Aufgrund dieser vertraglichen Sicherung kann von einer Kennzeichnung der Flächen im B-Plan abgesehen werden.

Oberbodenverhältnisse

Gemäß §§ 4 und 8 BBodSchG in Verbindung mit § 4 BBodSchV werden an Oberböden bzw. an die durchwurzelbare Bodenschicht nutzungsspezifische Anforderungen gestellt, um u. a. eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden - Mensch auszuschließen.

Auf Grund der Nutzungshistorie sind die ursprünglichen Oberböden in den überwiegenden Teilen des B-Plangebietes nicht mehr vorhanden oder stark anthropogen überprägt. Durch die geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen sind weitere Einwirkungen auf die Oberböden zu erwarten. Ein Großteil der Flächen wird durch die geplante Bebauung versiegelt.

Unter diesen Gesichtspunkten erscheint ein Nachweis über die Einhaltung der nutzungsspezifischen Anforderungen der vorhandenen Oberböden bzw. Auffüllungen vor den Erschließungs- und Baumaßnahmen als nicht zielführend. Der jeweilige Vorhabenträger hat daher im Anschluss an die Erschließungs- und Baumaßnahmen für die unversiegelten Bereiche der Flächen ordnungsgemäße Oberbodenverhältnisse entsprechend der geplanten Nutzung sicherzustellen. Dies kann durch In-situ-Untersuchungen gemäß § 3 BBodSchV und / oder das Aufbringen von Bodenmaterial zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht gemäß § 18 BBodSchV geschehen. Vor einer Innutzungnahme sind die ordnungsgemäßen Oberbodenverhältnisse entsprechend der geplanten Nutzung der unteren Bodenschutzbehörde unaufgefordert nachzuweisen. Neben der Auflistung unter Hinweisen wird diese Maßnahme vertraglich gesichert.

Archäologische Verdachtsfläche

Im Plangebiet sind archäologische Funde nicht auszuschließen. Vor Bodeneingriffen ist die rechtzeitige Information der Oberen Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie, Meesenring 8, 23566 Lübeck, über den aktuellen Baubeginn zwingend erforderlich. Funde sind gem. § 15 DSchG S-H umgehend zu melden.

Fäll- und Rodungsarbeiten

Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden. Dies gilt für Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze und dient dem allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen. Außerhalb dieses Zeitraumes sind scho-

nende Form- und Pflegeschnitte zulässig. Siehe dazu auch die Hinweise zur „Fällung der Winterlinde“.

Schutz von zu erhaltenden Bäumen

Während der Bauphase ist zu gewährleisten, dass die zu erhaltenden Bäume durch geeignete Maßnahmen (z.B. Stammschutz, Fahrschutz im Wurzelbereich, Einschränkung des Schwenkbereiches von Kränen usw.) vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

Schutz von Fledermausvorkommen

Abrissarbeiten an Gebäuden dürfen nur in der Zeit zwischen dem 1. Dezember und 28./29. Februar durchgeführt werden. Die rückzubauenden Gebäude, insbesondere die Dachböden, sind dabei im Vorfeld durch ausgewiesenes Fachpersonal zu untersuchen, um eventuelle Quartiersnutzungen von Fledermäusen auszuschließen.

Fällung der Winterlinde

Die Fällung der Winterlinde im Teilgebiet WA 8 ist nur im Zeitraum vom 1. Dezember bis 28./29. Februar zulässig. Diese Beschränkung kann entfallen, wenn der Baum vorher durch eine sachverständige Person (Biologe/in; Fledermausexperte/in) auf das Vorhandensein von Fledermäusen überprüft wird und der Nachweis des Nichtvorhandenseins von Fledermäusen erbracht und der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt wird.

Leerrohre für Telekommunikation

Es wird angeregt, bei der Erstellung der Wohngebäude sowie der Kita Leerrohre für eine eventuell erforderliche Glasfaserinfrastruktur vorzusehen. Damit soll den Zielen der Bundesregierung Rechnung getragen werden, möglichst allen Bürgern den Zugang zu leistungsfähiger Telekommunikationsinfrastruktur zu ermöglichen.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung

Zusätzliche Wohneinheiten

Der Bebauungsplan beinhaltet ein Neubaupotenzial von insgesamt ca. 135 Wohneinheiten, die sich wie folgt auf die nachfolgend genannten Wohnungstypen verteilen:

- 74 WE in Reihenhäusern
- ca. 35 WE in sonstigen Gebäudeformen (WA 2)
- 26 WE im Geschosswohnungsbau

Zu erwartende Anzahl der Bewohner

Bei vollständiger Umsetzung der Planung ist für das geplante Neubaugebiet mit insgesamt 324 – 380 Bewohnern zu rechnen, die sich wie folgt auf die verschiedenen Wohnungstypen verteilen:

- 224 - 245 EW in Reihenhäusern
(Annahme: 3,2 - 3,5 EW je Wohneinheit)

- 35 - 70 EW sonstigen Gebäudeformen
(Annahme: 1,0 - 2,0 EW je Wohneinheit)
- 65 EW im Geschosswohnungsbau
(Annahme: 2,5 EW je Wohneinheit)

6.2 Wohnfolgebedarfe

Für die nachfolgenden Bedarfsrechnungen wird bei vollständiger Umsetzung der Planung von einer planungsbedingten Zunahme der Bewohner um rund 350 Personen ausgegangen. Es ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an 60 bis 80 Kindertagesplätzen, der bis zu vier Gruppen in einer Kindertagesstätte entspricht. In den im Stadtteil vorhandenen Einrichtungen kann dieser Bedarf nicht abgedeckt werden, daher wird der Neubau einer Kita im Plangebiet notwendig. Dem von der Hansestadt Lübeck zugewiesenen Träger einer Kindertageseinrichtung wird ein Grundstück zur Verfügung gestellt, um dort einen Kitabau nach den Vorgaben der Hansestadt Lübeck zu errichten.

Das Plangebiet liegt im Grundschuleinzugsbereich der Grundschule am Koggenweg. Das Baugebiet löst einen zusätzlichen Bedarf von 5 bis 6 Grundschulplätzen je Jahrgang aus. Die Hansestadt Lübeck strebt den Ausbau der Grundschule am Koggenweg an, sodass künftig der Mehrbedarf an Grundschulplätzen gedeckt werden kann.

6.3 (Sonstige) Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen zu erwarten.

Der im Plangebiet befindliche Jugendtreff kann planungsrechtlich nicht gesichert werden; ist jedoch weiterhin im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Die Hansestadt Lübeck sucht nach einem Ersatzstandort.

6.4 Verkehrliche Auswirkungen

Durch die Zusatzverkehre des geplanten Wohngebietes werden im Bereich Buntekuhweg keine Verkehrsprobleme erwartet. Die vorhandenen Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert.

Für den Knotenpunkt Pinassenweg / Moislinger Allee wurde eine Verkehrsuntersuchung durch ein Ingenieurbüro angefertigt, indem die Auswirkungen aufgrund der Planung auf den Knotenpunkt Pinassenweg / Moislinger Allee analysiert wurden (Verkehrsuntersuchung Hansestadt Lübeck Bebauungsplan 22.04.00 - Buntekuh / Pinassenweg -, vom 26.11.2018). Darin wurde zuerst die Verkehrsbelastung 2040 prognostiziert und darauf aufbauend die Leistungsfähigkeitsermittlung gemäß HBS 2015 (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) durchgeführt. Zusätzlich zu dieser Ermittlung wurde in der Verkehrsuntersuchung eine Knotenpunktsimulation durchgeführt.

Im Fazit werden dazu folgende Aussagen getroffen: *„Die zu erwartenden Verkehre können mit den vorhandenen Verkehrsanlagen voraussichtlich nicht abgewickelt werden. Die Verkehrsqualität des Knotenpunktes ist teilweise nur mit der Stufe F zu erwarten.“*

Anpassungen an dem Knotenpunkt in Form einer Lichtsignalanlage sind zu empfehlen. Die vorhandene Signalanlage Moislinger Allee / Buntekuh ist aufgrund des geringen Abstandes

zum Pinassenweg in die Planungen einzubeziehen. Die Signalanlagen sind zwingend zu koordinieren.“

Jedoch wird eingeräumt, dass beim normierten Berechnungsverfahren gemäß HBS 2015 eine bessere Verkehrsqualität (Stufe B) erzielt wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Knotenpunktsimulation ein wesentlich präziseres Ergebnis liefert als das normierte Berechnungsverfahren gemäß HBS 2015.

Zur Überprüfung wird daher seitens des Gutachters eine Kontrollzählung zur Verifizierung der prognostizierten Verkehre nach Inbetriebnahme der geplanten Gebäude empfohlen.

Da das bisher vorliegende Gutachten keine eindeutigen Aussagen zur Notwendigkeit einer Lichtsignalanlage liefert, wird es nach internen Abstimmungen mit der betreffenden Fachbehörde überarbeitet. Hierbei soll geprüft werden, ob eine Ampelanlage tatsächlich zu einer Verbesserung der Verkehrssituation beiträgt. Dazu muss u.a. der Verkehrsfluss mit zusätzlicher Ampel simuliert werden. Zudem stellen die Auswirkungen der Lichtsignalanlage auf die benachbarte Kreuzung sowie die Auswirkungen einer Gleichschaltung der Anlagen (grüne Welle) dabei einen weiteren Untersuchungspunkt dar. Sollte sich herausstellen, dass eine Ampel notwendig wird, so wird sie in den bis Satzungsbeschluss abzuschließenden Erschließungsvertrag aufgenommen und ist durch den Vorhabenträger zu bezahlen. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung sind zudem bei Realisierung des Bebauungsplanes für die Anwohner der Nachbarquartiere keine signifikanten Zunahmen der Lärmbelastung durch den zusätzlichen Verkehr zu erwarten.

Aus städtebaulichen Gründen ist die Errichtung des westlichen Baukörpers im WA 4 mit dem Nachweis der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen auf den öffentlichen Verkehrsflächen verbunden. Die Abstandsflächen nach § 6 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein überschreiten nicht die Mitte der angrenzenden Verkehrsfläche. Auswirkungen oder Konsequenzen auf die Verkehrsfläche werden dadurch nicht erwartet.

6.5 Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur

Es ergeben sich zusätzliche Bedarfe an Ver- und Entsorgungsanlagen (Stauraumkanäle, Leitungen). Diese werden durch den Vorhabenträger erstellt und mittels Erschließungsvertrag anschließend an die Entsorgungsbetriebe übertragen.

6.6 Auswirkungen auf die Umwelt

6.6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die Inanspruchnahme einer innerstädtischen Brachfläche sowie die Veränderung des Landschaftsbildes können sich wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft ergeben. Die geplanten baulichen Maßnahmen führen im Wesentlichen zum Verlust von urbanen Gehölzflächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Demgegenüber steht, dass durch die geplante Nutzung, Bauweise sowie geplante Begrünung eine Strukturvielfalt gefördert wird, von der die heimischen Arten und Lebensgemeinschaften profitieren werden. Ein Teil des vorhandenen Baumbestands im Plangebiet soll erhalten werden. Die naturschutzfachlichen Eingriffe werden auch dadurch gerechtfertigt, dass im Sinne der Eingriffsminimierung der Außenbereich geschont wird.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gemäß Boden- und Altlastenkataster Teilbereiche, für die potenziell altlastverdächtige, gewerbliche Altnutzungen verzeichnet sind. Bei Umsetzung der Planung sind auffällige Bodenpartien im Rahmen der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu entfernen, um langfristig eine Gefährdung des Grundwassers ausschließen zu können. Darüber hinaus ist nachzuweisen, dass von den verbleibenden Auffüllungen ausgehend keine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser zu erwarten ist. Durch die Entfernung der Bodenverunreinigungen wird eine Gefährdung der Schutzgüter ausgeschlossen und es sind eher positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Hinsichtlich dieser Wirkfaktoren werden somit keine erheblich nachteiligen Auswirkungen erwartet. Ebenso können planbedingte Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter ausgeschlossen werden.

6.6.2 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG).

Für das Planvorhaben wurde eine faunistische Potenzialabschätzung und Artenschutzuntersuchung angefertigt (Stand: 11.2017).

Brutvögel

Potenziell vorhandene Brutvogelarten nutzen das Plangebiet nur als Teilrevier, da sie dort zwar brüten können, aber aufgrund der geringen Größe des Plangebiets dieses als vollständiges Revier ausscheidet. Es ist eine gewöhnliche Vogelwelt einer begrünten Siedlung zu erwarten, wobei das Vorkommen von gefährdeten Arten ausgeschlossen werden kann.

Bei Umsetzung der Planung verlieren Arten, die das Plangebiet als Nahrungsfläche nutzen, einen Teil ihres Nahrungshabitats. Allerdings können diese in die Umgebung ausweichen und verlieren kein Revier. Arten, die im Plangebiet brüten, verlieren zeitweilig ihren Brutplatz und das Nahrungshabitat; ein Ausgleich erfolgt durch Ersatzpflanzungen.

Bei den im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstoßen wird.

Fledermäuse

Alle Bäume im Plangebiet befinden sich noch in der vitalen Wachstumsphase und nicht in der Verfallsphase, in der größere Totholzbereiche entstehen. Aufgrund ihres jungen Alters weisen sie keine für Fledermäuse als Quartier geeigneten Höhlen auf. Im Ergebnis können für eine große, strukturierte Linde im Plangebiet kleine Fledermaus-Sommerquartiere jedoch nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus weisen die Bestandsgebäude im nördlichen Plangebiet ebenfalls Potenzial für Sommerquartiere auf.

Die Bereiche mit hohem Baumbestand im WA 1 und WA 2 weisen eine mittlere Bedeutung als potenzielles Jagdgebiet von Fledermäusen auf.

Bei Umsetzung der Planung gehen durch den Verlust der Linde und bei Gebäudeabriss potenzielle Fledermausquartiere verloren. Dieser Verlust kann technisch zuverlässig durch die Bereitstellung von künstlichen Nisthilfen an den verbleibenden Bäumen oder an Gebäuden in der Umgebung oder auch den neuen Gebäuden vermieden werden.

Zur Vermeidung der Tötung von Individuen muss die Fällung der Linde und der Abriss der Gebäude mit Quartierpotenzial zu einem Zeitpunkt erfolgen, an dem die Fledermäuse ihre Sommerquartiere verlassen und ihre Winterquartiere aufgesucht haben (Dezember und Januar), da dann nicht mit einem aktuellen Besatz durch Fledermäuse zu rechnen ist. Außerhalb dieses Zeitraumes ist eine Fällung oder ein Abriss möglich, wenn vor der baulichen Maßnahme durch einen Biologen eine Überprüfung der potenziellen Quartiere durchgeführt wurde.

Haselmäuse

Für Haselmäuse sind sonnige und fruchtreiche Gebüschlandschaften von besonderer Bedeutung, da sie dichte, fruchttragende und besonnte Hecken benötigen. Im Plangebiet finden sich derartige Gebüschstrukturen kaum wieder, somit ist nicht mit einem Vorkommen zu rechnen.

Weitere Arten des Anhangs IV

Aufgrund fehlender geeigneter Lebensräume im Plangebiet kann das Vorkommen von Amphibien, Mollusken, Krebsen und Libellen ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für den Eremiten und die anderen Arten (auch Pflanzenarten) des Anhangs IV der FFH-Richtlinie mit sehr speziellen Lebensraumansprüchen.

Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt sowie Rodung von Gehölzen in der Zeit vom 01. März bis 30. September unterlassen werden. Arbeiten zur Baufeldräumung sollten nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Um hinsichtlich der Fledermäuse sicher zu gehen, muss der Abriss der Gebäude und die Fällung der Linde auf die kältesten Monate November – Februar beschränkt werden oder ggf. das Vorkommen vor dem Abriss überprüft werden. Das Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wird dann nicht verletzt. Als Kompensationsmaßnahme wird die Bereitstellung von künstlichen Quartieren für Fledermäuse in Gebäuden oder der Linde erforderlich. Diese Maßgabe entfällt, wenn durch eine Untersuchung ein Fledermausvorkommen ausgeschlossen werden kann.

Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt, da alle in der Umgebung potenziell vorkommenden Arten nicht besonders störanfällig sind oder ihr Erhaltungszustand unverändert bleibt.

Im Ergebnis kann unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ein durch das Vorhaben bedingter Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote ausgeschlossen werden. Ebenfalls auszuschließen ist eine mittelbare Beeinträchtigung, die eine Störung hervorrufen könnte, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer streng geschützten Art oder europäischer Vogelarten verschlechtern würde.

6.6.3 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Die Hansestadt Lübeck hat unter dem Gesichtspunkt der Anpassung der Landnutzungen an den Klimawandel in Lübeck einen Thematischen Landschaftsplan „Klimawandel in Lübeck“ in der Entwurfsfassung vorliegen. In diesem ist das Plangebiet als „Suchraum für Wohnnutzung“ und als dicht bebaute Siedlungsfläche gekennzeichnet.

Integrierte Lage

Das Plangebiet liegt innerhalb eines dicht besiedelten Stadtteils und ist bereits voll erschlossen. Durch die geplante Wohnbebauung wird zwar ein Zusatzverkehr erzeugt, der allerdings

durch die vorhandenen Verkehrsstrukturen und zusätzlichen Lenkungsmaßnahmen bewältigt werden kann. Die Neuversiegelung steigt gegenüber dem vorher zulässigen Versiegelungsgrad an. Das begründet sich in der gewünschten kleinteiligen, verdichteten Bauweise und führt voraussichtlich zu keinen erheblichen Auswirkungen auf den Klimaschutz. Es wird allerdings eine Festsetzung getroffen, dass Fußwege und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien oder als wassergebundene Decke herzustellen sind.

Energetische Optimierung

Die Ausrichtung der geplanten Gebäude ermöglicht eine gute Besonnung und damit passive Wärmergewinnung sowie aufgrund der Abstände eine möglichst geringe Verschattung. Durch die dichte Bauweise kommt es zudem zu weniger Wärmeverlusten über Hausfassaden.

Gründächer

Die Wohngebäude sowie die Garagen sind mit Gründach mit 10 cm Substrataufbau auszuführen. Dadurch werden positive Auswirkungen auf das Lokalklima erwartet, wie Luftbefeuchtung durch langsam verdunstendes Wasser, Staubfilterung, Lüfterneuerung und Strahlungsschutz durch Pflanzen.

Versorgungstechnik

Es ist eine zentrale Heizenergieversorgung über ein Blockheizkraftwerk (BHKW) vorgesehen. Die Förderfähigkeit KfW 55 soll ermöglicht werden.

6.6.4 Sonstige Umweltauswirkungen

Das Plangebiet ist Verkehrs-, Sport- und Gewerbe Geräuschen ausgesetzt. Die für das Vorhaben angefertigte schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Planungsziele unter Berücksichtigung erforderlicher Maßnahmen zum Schallschutz grundsätzlich umsetzbar sind. Für das allgemeine Wohngebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen sowie eine Riegelbebauung im Süden mit Lärmschutzwänden zu berücksichtigen. Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes nicht erwartet.

6.7 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Die auf dem nördlichen Grundstück vorhandene Bebauung und Wohnnutzung wird bestandsgemäß in den Bebauungsplan übernommen.

Die im restlichen Plangebiet durch die bereits rechtsgültigen Bebauungspläne zulässige Wohnnutzung wird beibehalten, jedoch städtebaulich neu strukturiert, da das derzeit geltende Planrecht heute nicht mehr gewünschte Bebauungsmöglichkeiten zulässt, die nun durch ein modernes innerstädtisches Wohnquartier ersetzt werden sollen. Die vorhandene Bebauung und Einzelhandelsnutzung genießt jedoch Bestandsschutz und kann auch nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes weiterhin genutzt bzw. ausgeübt werden.

7. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

Städtebauliche Verträge

Der Bebauungsplan wird durch einen städtebaulichen Vertrag ergänzt.

Im städtebaulichen Vertrag wird die Kostenübernahme für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens durch den Grundstücksentwickler geregelt. Es werden weiterhin die Bereitstellung

einer Kitafläche, die Errichtung von gefördertem Wohnraum, eine Bodensanierung, die Erstbepflanzung der festgesetzten Bäume, Hecken und Rankpflanzen sowie das Gehrecht auf der privaten Grünfläche im Plangebiet geregelt.

Gegenstand ist darüber hinaus die Verpflichtung des Vorhabenträgers auf den Baugrundstücken Lärmschutzwände herzustellen und die dauerhafte Unterhaltung dieser auf die Erwerber zu übertragen.

Erschließungsvertrag

Im Erschließungsvertrag werden die Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsanlagen, öffentlichen Wege und Grünanlagen geregelt und die Kostenübernahme und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen vereinbart.

8. Finanzielle Auswirkungen

8.1 Unmittelbare Kosten

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine unmittelbaren Kosten.

8.2 Mittelbare Kosten

Für die neu entstehenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen fallen nach der Fertigstellung und Übergabe Kosten für die Unterhaltung der Flächen und Anlagen an. Weitere mittelbare Kosten betreffen die Errichtung und Unterhaltung der schulischen und sozialen Infrastrukturen.

9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

9.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 20.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes 22.04.00 - Buntekuh / Pinassenweg - beschlossen. Durch die Aufstellung im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck stellt das Plangebiet größtenteils als Wohnbaufläche und zu einem geringen Teil als Grünfläche dar. Die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung von Wohnbauflächen und Grünflächen ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde in einer am 14.06.2017 im Familienzentrum Buntekuh durchgeführten Erörterungsveranstaltung sowie in der Zeit vom 12.06.2017 bis einschließlich 23.06.2017 durch Aushang in den Räumen der Bauverwaltung und auf den Internetseiten der Hansestadt Lübeck über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. In der Erörterungsveranstaltung sowie während der Aushangzeit bestand zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

In der Erörterungsveranstaltung sowie in den eingegangenen Stellungnahmen wurden von Anwohnern aus der Nachbarschaft Anregungen und Hinweise zur Planung hervorgebracht, die sich vor allem auf die Verkehrs- und Parksituation im Bestand und deren Veränderung bei Umsetzung der Planung sowie auf eine befürchtete „Öffnung“ des Pinassenweges bezogen. Des Weiteren wurde auf Probleme aus der Vergangenheit mit überschwemmten Kellern in der Nachbarschaft hingewiesen. Die Anwohner führen das auf eine anderweitige Neubebauung in der Nähe zum Plangebiet und den damit verbundenen Eingriffen ins Grundwasser zurück. Zudem wurden ein niedrigerer Versiegelungsgrad und eine ausreichende Durchgrünung bzw. Ersatzpflanzungen im Plangebiet angeregt.

Kinder- und Jugendlichenbeteiligung

Kinder und Jugendliche hatten im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Äußerungen hierzu vorzubringen. Auf eine über diese Beteiligung hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen wurde verzichtet, weil diese für die Bebauungsplanung für ein neues Wohngebiet als nicht erforderlich beurteilt wird. Darüber hinaus war im Hinblick auf die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen zu berücksichtigen, dass es sich bei der Bebauungsplanung gemäß Baugesetzbuch um eine rein flächenbezogene Planung mit Nutzungszuweisungen handelt und keine Hochbauten oder Spielplätze betrachtet werden.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.08.2018 über die Planungen unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 07.09.2018 aufgefordert.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gingen verschiedene Stellungnahmen zum Bebauungsplan ein. Es wurden keine grundlegenden Bedenken gegenüber der Planung geäußert. Eine Zusammenstellung der Stellungnahmen mit bebauungsplanrelevanten Inhalten sowie deren Behandlung im weiteren Planungsverfahren können der Auswertungstabelle entnommen werden.

9.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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) vom 24. Februar 2010 (GVObI. S. 301), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVObI. S. 162)

9.3 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes 22.04.00 der Hansestadt Lübeck, -Stand Juli 2018-, LAIRM Consult GmbH, Bargteheide, 09.07.2018
- Baumkartierung und Baumgutachterliche Stellungnahme, Gartenbauingenieur U.Thomsen, Pinneberg, 03.01.2018
- Baumbilanzierung, B-Plan Lübeck 22.04.00, Buntekuh / Pinassenweg, Dipl.-Ing. Matzen, Schenefeld, 29.10.2018, letzte Überarbeitung am 12.11.2018
- Faunistische Potenzialabschätzung und Artenschutzuntersuchung in Lübeck, Pinassenweg, Dipl.-Biol. Lutz, Hamburg, 20.11.2017
- Historische Erkundung / Orientierende Bodenuntersuchung - Pinassenweg 26 – 38, gpb-Arke, Hessisch Oldendorf, 15.02.2018
- Nachanalytik von Bodenproben – schürfe Pinassenweg, Lübeck, gpb-Arke, Hessisch Oldendorf, 27.02.2018
- Stellungnahme Nr. 1902 125, Status Quo Altlastensituation, Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Bad Schwartau, 05.03.2019
- Bodenuntersuchung zur Versickerung von Niederschlagswasser, Geotechnisches Planungs- und Beratungsbüro Arke, Hessisch Oldendorf, 05.02.2018
- Kurzerläuterung Entwässerungskonzept, Dänekamp und Partner, Pinneberg, 26.11.2018 mit Lageplan „Einzugsgebiete“
- Verkehrsuntersuchung – Bebauungsplan 22.04.00 – Buntekuh / Pinassenweg, Dänekamp und Partner, Pinneberg, 26.11.2018

Lübeck, den 02.04.2019

Fachbereich 5, Planen und Bauen

Bereich 5.610, Stadtplanung und Bauordnung

5.610.2/ Zim

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Ostholstein

Anhang 1 Konzept-Lageplan



