



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 - Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
02.09.2019	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
16.09.2019	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
17.09.2019	Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung	Öffentlich	zur Vorberatung
24.09.2019	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.09.2019	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes 22.04.00 – Buntekuh / Pinassenweg – abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlichen Belange hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck geprüft und in die Abwägung eingestellt. Gleiches gilt für die Stellungnahmen aus vorangehenden Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB, soweit sie für die Abwägungsentscheidung zum Bebauungsplan noch von Belang sind.

Der Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) gebilligt.

Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Auf Grund des § 10 Abs. 1 BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird der Bebauungsplan 22.04.00 – Buntekuh / Pinassenweg – in der vorliegenden Fassung (Anlage 2) als Satzung beschlossen.
Die zugehörige Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 5) gebilligt.
3. Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

Die nachfolgend genannten Bereiche wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beteiligt:

1.201 Haushalt und Steuerung
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
2.500 Soziale Sicherung
3.370 Feuerwehr
3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
3.700 Entsorgungsbetriebe
4.041 Fachbereichsdienste Fachbereich 4
4.401 Schule und Sport
4.491 Archäologie und Denkmalpflege
5.660 Stadtgrün und Verkehr

Ergebnis:

Überwiegend zustimmend; die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind geprüft und in die Abwägung eingestellt worden (siehe beiliegender Auswertungsbericht).

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

☐
☒

Ja
Nein

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

Die Maßnahme ist:

☐
☐
☒

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

☒
☐

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

Begründung:

siehe Anlage 5

Anlagen:

- 1 Prüf- und Abwägungsbericht zu den im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen
- 2 Bebauungsplan 22.04.00, Fassung zum Satzungsbeschluss (Planoriginal)
- 3 Teil A - Planzeichnung mit Legende (DIN-A3-Druckfassung)
- 4 Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)

5 Begründung zum Bebauungsplan 22.04.00, Fassung zum Satzungsbeschluss

Senatorin Joanna Hagen

Bebauungsplan 22.04.00 – Buntekuh / Pinassenweg –
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen
Stand: 13.08.2019

Vorbemerkung:

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

Teil A: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Teil B: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)

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

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

In den Teilen C und D werden all jene Stellungnahmen aus den vor der öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligungsverfahren behandelt, die für die Abwägungsentscheidung zum Bebauungsplan nach wie vor von Belang sind, z.B. weil sie im weiteren Verfahren nicht berücksichtigt worden sind. Wenn die Anregungen, Bedenken und Hinweise im weiteren Planungsverfahren jedoch berücksichtigt worden sind, ist die Grundlage für die zuvor vorgebrachten Einwände entfallen und insofern eine Prüfung obsolet.

Aufgestellt: Lübeck, den 13.08.2019

Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Abt. 5.610.4 / Zim

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Ostholstein

Teil A: Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Vorbemerkung: Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 03.06.2019 bis 05.07.2019 mittels Aushang im Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 12, durchgeführt. Außerdem wurden die auszulegenden Unterlagen auf der Webseite der Hansestadt Lübeck zur Einsichtnahme und zum Download zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gingen insgesamt 4 Stellungnahmen von Anwohnern, Bauherren und sonstigen Bürgerinnen und Bürgern mit abwägungsrelevanten Inhalten beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung ein. Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt nachfolgend einwenderbezogen.

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 Einwender A (Schreiben vom 22.06.2019)		
1.1 <u>Ausweisung für einen Jugendtreff</u> Im Entwurf des Bebauungsplans fehlt die Festlegung eines Bereichs für die Einrichtung eines Jugendtreffs, der bereits jetzt in diesem Bereich besteht. Der Entwurf des Bebauungsplans enthält lediglich eine allgemeine Absichtserklärung, dass die Verwaltung sich weiterhin um einen Treff bemühen werde. Das reicht nicht aus. Wer die Bemühungen um einen Standort für den jetzigen Treff kennt, weiß, dass die Verwaltung sehr schleppend seinerzeit diese Suche durchführte und erst einer Abordnung von Jugendlichen im Jugendhilfeausschuss gelang es, dass die Politik energisch die Verwaltung unter Druck setzte und es dann schließlich klappte. Dieses Spiel darf sich nicht wiederholen und es würde sich wiederholen, wenn eine Ausweisung für ein Jugendtreff in diesem Bebauungsplan nicht erfolgen würde. Schließlich ist erkennbar in Buntekuh nur noch diese Fläche frei für entsprechende Planungen.	Der Jugendtreff befindet sich auf einem privaten Grundstück. Die Hansestadt Lübeck hat mit dem Eigentümer einen Mietvertrag für die zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten geschlossen. Zur dauerhaften Sicherung des Jugendtreffs müsste die Fläche als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden und die Stadt müsste das Grundstück erwerben. Entsprechende Verhandlungen wurden nicht geführt und sind auch nicht beabsichtigt. Es besteht weiterhin die mietvertragliche Lösung. Die Hansestadt Lübeck ist jedoch bestrebt, im Falle einer Kündigung des Mietvertrages seitens des Eigentümers einen neuen Standort für den Jugendtreff in Buntekuh zu finden.	nicht berücksichtigen
Nr. 2 Einwender B (Schreiben vom 05.07.2019)		
2.1 <u>Rechtzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</u>		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung Die unter Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen) geschilderte Sachlage bezüglich des Grundstücks Pinassenweg 26 wurde weder bei der öffentlichen Informationsveranstaltung am 14.6.2017 noch in der Folgezeit im Stadtteil öffentlich dargestellt. Dies steht im Widerspruch zu einer beabsichtigten rechtzeitigen Information der Bevölkerung.	Der Zweck der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB besteht darin, möglichst früh über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und diese zu erörtern. Der Aspekt „Bauanträge“ stand nicht im Widerspruch zu den allgemeinen Zielen und wurde daher nicht weiter erläutert. Es besteht daher kein Widerspruch zur frühzeitigen Information der Öffentlichkeit.	nicht berücksichtigen
2.2 <u>Ergänzung Jugendtreff</u> 4. Ziele und Zwecke der Planung Hier sollte der Passus: Sicherung einer Fläche für eine Kindertagesstätte ergänzt werden durch die Formulierung und/oder eines Jugendtreffs. Entsprechend sollten Texte an anderer Stelle (z.B. 4.1 Städtebauliches Konzept) angepasst werden.	Aus dem neuen Baugebiet kann aufgrund der Anzahl der Wohneinheiten kein Erfordernis für einen Jugendtreff abgeleitet werden. Das Erfordernis resultiert vielmehr aus den Bedürfnissen des gesamten Stadtteils und kann daher dem Entwickler des neuen Baugebietes nicht nach § 11 BauGB auferlegt werden. Da das Flächenangebot auf dem Kita-Grundstück zu gering ist, um Räume für einen Jugendtreff unterzubringen, kann dieser Vorschlag nicht berücksichtigt werden. Die Hansestadt Lübeck ist jedoch bestrebt, im Falle einer Kündigung des Mietvertrages seitens des Eigentümers einen neuen Standort für den Jugendtreff in Buntekuh zu finden.	nicht berücksichtigen
2.3 <u>Alternatives Bebauungskonzept</u> 4.1 Städtebauliches Konzept Bezüglich der künftigen Nutzung des Grundstücks Pinassenweg 26 sollten neben der derzeitigen Planung mit 2 Häusern und Tiefgarage auch die Alternativen: - kleinere Häuser mit oberirdischen Parkmöglichkeiten sowie - Beibehaltung der jetzigen Situation nicht ausgeschlossen werden.	Die Planung erfolgt in Abstimmung mit dem Flächeneigentümer. Es handelt sich jedoch um eine Angebotsplanung, das heißt: wenn der Eigentümer neu bauen möchte, muss er sich an die Vorgaben im Bebauungsplan halten – er wird jedoch nicht verpflichtet, neu zu bauen. Teilweise begrenzen die Festsetzungen das Höchstmaß der zulässigen Bebauung, sodass beispielsweise die Geschossigkeit oder die überbaubare Fläche nicht vollständig ausgeschöpft werden muss und somit auch kleinere Gebäude errichtet werden könnten.	bereits berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
2.4 <u>Versorgung durch das BHKW</u> 5.4.1 Energieversorgung Es ist nicht erkennbar, ob das BHKW auch für die Gebäude im nordöstlichen Teil des Plangebiets (Pinassenweg 26) gelten soll.	Dies ist nicht vorgesehen. Das südliche Baugebiet mit den Teilbereichen WA 3-8 soll über das Blockheizkraftwerk mit Wärme versorgt werden. Die beiden bereits baulich genutzten Grundstücke werden voraussichtlich weiterhin die bestehenden Hausanschlüsse der Netz Lübeck nutzen.	Kenntnisnahme
2.5 <u>Integration des Jugendtreffs in die Kindertagesstätte</u> 6.3 (Sonstige) Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen Für den Fall, dass der bisherige Jugendtreff nicht erhalten werden kann, wird vorgeschlagen, diesen in das neue Gebäude „Kindertagesstätte“ zu integrieren.	s.o. Da das Flächenangebot auf dem Kita-Grundstück zu gering ist, um Räume für einen Jugendtreff unterzubringen, kann dieser Vorschlag nicht berücksichtigt werden. Die Festsetzungen ermöglichen das Betreiben eines Jugendtreffs. Jedoch liegt es im Ermessen des Eigentümers, welchen Nutzern die Räume überlassen werden.	nicht berücksichtigen
2.6 <u>Darstellung der Erörterungsergebnisse / Beteiligung von Jugendlichen</u> 9.1 Verfahrensübersicht Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Die Darstellung der Einzelheiten zur Veranstaltung am 14.6.2017 ist nicht vollständig. So fehlt z.B. der Hinweis, dass über die Zukunft des Gebäudes Pinassenweg 26 – und hier insbesondere den Jugendtreff – sehr ausführlich diskutiert wurde. Klare Aussagen hinsichtlich der zu erwartenden Entwicklung wurden dabei aber leider nicht getroffen. Kinder- und Jugendlichenbeteiligung	Die Begründung unter Kapitel 9.1 wird um den Sachverhalt des Jugendtreffs ergänzt. Bereits zu dieser Informationsveranstaltung wurde jedoch schon dargelegt, dass es sich hierbei um eine privatrechtliche Angelegenheit zwischen Vermieter und Mieter handelt und eine Flächenfestsetzung für einen Jugendtreff nicht erfolgt, da dies voraussetzen würde, dass die Hansestadt Lübeck das Grundstück freihändig erwirbt. Kinder und Jugendliche konnten ebenfalls an der Informations-	Tlw. berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Der Verzicht auf eine besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen ist in diesem Fall schwer nachvollziehbar. Schließlich geht es ja bei dem Bebauungsplan (auch) um den Verlust des Jugendtreffs. Leider ist nicht bekannt, ob und in welcher Weise z.B. die jugendlichen Besucher des Jugendtreffs angesprochen und z.B. zu der Erörterungsveranstaltung am 14.6.2017 eingeladen wurden.	veranstaltung im Juni 2017 teilnehmen sowie zu den Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 Einsicht in die Planunterlagen nehmen (bspw. im Internet). Zudem wurde als Träger öffentlicher Belange der Stadtschülersprecher zu den Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 beteiligt. Der Bebauungsplan löst keinen Verlust des Jugendtreffs aus. Das Mietverhältnis kann unabhängig von einem alten bzw. neuen Bebauungsplan weitergeführt oder beendet werden.	
Nr. 3 Einwender C (Schreiben vom 05.07.2019)		
3.1 <u>Ausweisung für einen Jugendtreff</u> Im Gebiet des o.g. Bebauungsplanes befindet sich derzeit der einzige Jugendtreff in Buntekuh, der nach jahrelangem Suchen dort eingerichtet werden konnte. Der Verweis auf die Suche nach einem Ersatzstandort ist äußerst unbefriedigend. Seine planungsrechtliche Absicherung ist für den Stadtteil unerlässlich; sollte dies nicht möglich sein, muss vor Beginn der Baumaßnahmen ein neuer Standort benannt werden.	Aus dem neuen Baugebiet kann aufgrund der Anzahl der Wohneinheiten kein Erfordernis für einen Jugendtreff abgeleitet werden. Das Erfordernis resultiert vielmehr aus den Bedürfnissen des gesamten Stadtteils und kann daher Entwickler des neuen Baugebietes nicht nach § 11 BauGB auferlegt werden. Sobald die Hansestadt Lübeck Kenntnis davon erhält, dass der Vermieter eine Kündigung des Jugendtreffs beabsichtigt, wird die Verwaltung einen neuen Standort im Stadtteil suchen und möglichst ohne Zeitlücke einen neuen Mietvertrag hierzu abschließen.	nicht berücksichtigen
Nr. 4 Einwender D (Schreiben vom 05.07.2019)		
4.1 <u>Ausweisung für einen Jugendtreff</u> Die enge Kooperation mit dem Jugendtreff um gelingende Übergänge für Kinder und Jugendliche zu schaffen sind von hoher Bedeutung für Buntekuh. Der Stadtteil hat den höchsten Anteil an Menschen unter 18 Jahren in Lübeck. Für sie muss es eine Anlaufstelle geben, die sie in allen Fragen des Zusammenlebens unterstützt und berät. Um Kriminalität und Hoffnungslosigkeit vorzubeugen braucht es pädagogische Fachkräfte, die vor Ort die Themen der Kinder und Jugendlichen ernst nehmen	Eine planungsrechtliche Sicherung des Jugendtreffs am Standort als Gemeinbedarfsfläche setzt voraus, dass die Hansestadt Lübeck das Grundstück freihändig erwirbt. Dies ist nicht vorgesehen. Sobald die Hansestadt Lübeck Kenntnis davon erhält, dass der Vermieter eine Kündigung des Jugendtreffs beabsichtigt, wird die Verwaltung einen neuen Standort im Stadtteil suchen und möglichst ohne Zeitlücke einen neuen Mietvertrag	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
und ihnen Perspektiven bieten. Ich gehe davon aus, dass auch Sie dies in den Plänen für die Bebauung des Pinassenweges berücksichtigen und dementsprechend den Jugendtreff erhalten und einbinden.	hierzu abschließen.	

Teil B: Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Vorbemerkung: Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.05.2019 über die Planungen unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 05.07.2019 aufgefordert. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden insgesamt 41 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 14 von der Planung berührte städtische Bereiche beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Im Ergebnis dieser Beteiligung sind insgesamt 30 Stellungnahmen beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung eingegangen.

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

1. Netz Lübeck GmbH (Schreiben vom 05.06.2019)
2. HL, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Bauaufsicht / Bauberatung (Schreiben vom 05.06.2019)
3. HL, Bereich Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 21.06.2019)
4. HL, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, - untere Wasserbehörde (Schreiben vom 04.07.2019)
5. HL, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, - Landschaftsplanung (Schreiben vom 10.07.2019)
6. HL, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, - Klimaschutz (Schreiben vom 10.07.2019)
7. NABU Schleswig-Holstein (Schreiben vom 03.07.2019)
8. Stadtverkehr Lübeck GmbH, Verkehrsplanung (Schreiben vom 21.06.2019)
9. Polizeidirektion Lübeck - Verkehrssicherheit (Schreiben vom 01.07.2019)
10. Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 14.06.2019)
11. Hansestadt Lübeck, Bereich Archäologie und Denkmalpflege, Abteilung Archäologie (Schreiben vom 02.07.2019)
12. Hansestadt Lübeck, Bereich Schule und Sport (Schreiben vom 02.07.2019)
13. Hansestadt Lübeck, Fachbereich Kultur und Bildung, 4.041 Fachbereichsdienste Jugendhilfeplanung (Schreiben vom 28.06.2019)

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

- HL, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, - Immissionsschutz (Schreiben vom 10.07.2019)
- Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, - untere Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 05.06.2019)
- Hansestadt Lübeck, Bereich Haushalt und Steuerung, Kämmerer (Schreiben vom 02.07.2019)
- Hansestadt Lübeck, Bereich Feuerwehr (Schreiben vom 24.06.2019)
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein, Untere Forstbehörde (Schreiben vom 03.06.2019)

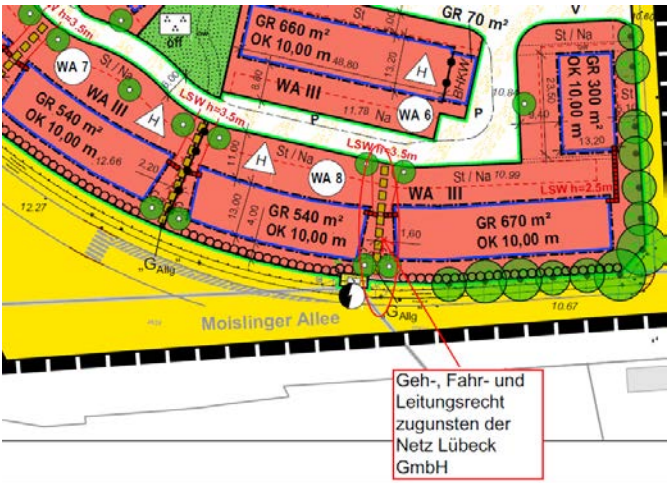
- Landeskriminalamt Schleswig-Holstein (Schreiben vom 21.06.2019)
- Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (Schreiben vom 21.06.2019)
- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Schreiben vom 01.07.2019)
- Gemeinde Groß Grönau (Schreiben vom 31.05.2019)
- Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck (Schreiben vom 21.06.2019)
- Amt Schöneberger Land (Schreiben vom 24.06.2019)
- Gemeinde Stockelsdorf (Schreiben vom 05.06.2019)
- Gemeinde Ratekau (Schreiben vom 25.06.2019)
- Amt Nordstormarn für die Gemeinden Badendorf, Hamberge, Heilshoop und Mönkhagen (Schreiben vom 03.07.2019)
- Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 31.05.2019)
- Hansestadt Lübeck, Bereich Soziale Sicherung (Schreiben vom 27.06.2019)
- Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Stadtentwicklung (Schreiben vom 01.08.2019)

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

- Industrie- und Handelskammer zu Lübeck
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H, Abteilung 7 Technischer Umweltschutz, Regional Dezernat Südost
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein Katasteramt Lübeck
- Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes S-H Abteilung IV 6 Landesplanung und ländliche Räume
- Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes S-H Abteilung IV 5 Bauen und Wohnen
- Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur des Landes S-H
- Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes S-H
- Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus des Landes S-H
- Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus des Landes S-H Abt.VII 4 - Verkehr und Straßenbau
- Seniorenbeirat
- Stadtwerke Lübeck GmbH - Planung und Steuerung
- TraveKom Telekommunikationsgesellschaft mbH
- Kreisverwaltung Kreis Herzogtum Lauenburg
- Stadt Bad Schwartau
- Gemeinde Bliestorf
- Gemeinde Klempau

- Gemeinde Krummesse
- Amt Berkenthin
- Gemeinde Timmendorfer Strand
- 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.
- Stadtbeauftragter für Naturschutz / Beirat für Naturschutz
- Stadtschülersprecher – Beteiligung Kinder und Jugendliche § 47 f GO
- Hansestadt Lübeck, Bereich Wirtschaft und Liegenschaften
- Hansestadt Lübeck, Bereich Archäologie und Denkmalpflege, Abteilung Denkmalpflege

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 Netz Lübeck GmbH (Schreiben vom 05.06.2019)		
1.1 Eintragung GFL-Recht Bezugnehmend auf ihre E-Mail vom 28.05.2019 bitten wir sie um die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Netz Lübeck GmbH zwischen unserer Ortsnetzstation (BUN 139) und der geplanten Erschließungsverkehrsfläche.	Die Anregung wird berücksichtigt, indem das bereits bestehende Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit an dieser Stelle zu einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger erweitert wird. Ein Fahrrecht zugunsten der Versorgungsträger kann nicht gewährt werden, da die Fläche zu schmal für Fahrzeuge ist. Auf Nachfrage wurde durch die Netz Lübeck bestätigt, dass ein Fahrrecht nicht notwendig ist.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
		
Nr. 2 Hansestadt Lübeck- Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Bauaufsicht / Bauberatung (Schreiben vom 05.06.2019)		
2.1 Festsetzungen zur Dachgestaltung Nach den gestalterischen Festsetzungen sind alle Dächer in dem Baugebiet als Gründach auszubilden. Um dies eindeutiger herauszustellen, sollte neben dem Punkt „Fassadengestaltung“ ein Punkt „Dachgestaltung“ genannt werden. Ansonsten gibt es von unserer Seite keine weiteren Anmerkungen oder Hinweise.	Die Anregung wird berücksichtigt, indem der Titel der baugestalterischen Festsetzung 11.3 „Dachneigung“, unter der bereits darauf hingewiesen wird, dass Dächer zu begrünen sind, geändert wird in „Dachgestaltung“.	berücksichtigen
Nr. 3 Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 21.06.2019)		
3.1 Sichtbereich Heckenanpflanzungen In der Begründung unter Pkt. 5.5.2 und dem Teil B – Text – heißt es: „Im unmittelbaren Einmündungsbereich und den angrenzenden zwei Metern zum Buntekuhweg dürfen die Hecken eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten“. Naturnahe Hecken in dieser Höhe sind jedoch	Die Festsetzung wird geändert und der Begriff „Hecken“ durch den Begriff „Bepflanzung“ ausgetauscht.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
fachlich nicht sinnvoll, daher sollten diese nicht im B-Plan festgesetzt werden. <i>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr bittet, die Formulierung wie folgt zu ändern: „Im unmittelbaren Einmündungsbereich und den angrenzenden zwei Metern zum Buntekuhweg darf die Bepflanzung eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten“.</i>		
3.2 <u>Stellplätze im Vorgarten WA 5 - 8</u> Das dargestellte Erschließungskonzept erhält in Teilen aus Sicht des hiesigen Bereichs und der Straßenverkehrsbehörde keine Zustimmung. Im Einzelnen sind in diesem Zusammenhang folgende Unklarheiten / Widersprüche aufzuführen: Die Stellplätze – insbesondere für die Häuser im WA 5 bis WA 8- sollen in den Vorgärten direkt zur Straße hin angeordnet werden. Da dies beinahe die komplette Straßenlänge betrifft, kann so kaum eine Aufenthalts- und Kommunikationsqualität entstehen. Darüber hinaus ist alternierendes Parken nicht umsetzbar. Beides stellen jedoch Anforderungen an einen gemäß Begründung geplanten verkehrsberuhigten Bereich, der eine Beschilderung mit Vz 325 erhalten soll, dar.	Alternierendes Parken ist nur eines von verschiedenen Gestaltungselementen, die zu einer Geschwindigkeitsreduzierung in verkehrsberuhigten Bereichen beitragen können. Die Aufenthalts- und Kommunikationsqualität soll im Plangebiet durch andersfarbige Pflasterungen rund um die Grünflächen und zwischen den Wegeverbindungen sowie Einengungen mit Baumpflanzungen erzeugt werden. Im Bereich des Quartiersplanes soll durch geplante Fahrbahneinengungen eine Aufenthalts- und Kommunikationsqualität für den Straßenbereich geschaffen werden. Diese Maßnahmen sind dem der Begründung angehängten unverbindlichen Erschließungsplan zu entnehmen. Im Erschließungsvertrag werden im Detail die Gestaltung und sonstige Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung geregelt.	zur Kenntnis nehmen
3.3 <u>Besucherparkplätze im nördlichen Straßenverlauf und Sammelstellplätze WA 3 und 4</u> Grundsätzlich nicht nachvollziehbar ist, warum der komplette nördliche Straßenverlauf keine öffentlichen Besucherparkplätze aufweisen soll. In der Abwägungstabelle unter Pkt. 1.3 erläutern Sie dazu, dass dies nicht möglich sei, weil „die Zufahrten für die privaten Stellplätze hierfür keinen Platz belassen“ und „sich auf der Nordseite der Straße die Sammelstellplätze der WA 3 und 4“ befinden.	Vorangehend wird festgestellt, dass die Anzahl der öffentlichen Stellplätze im Straßenraum 18 % der Anzahl der neuen Wohneinheiten in den WA 3 bis 8 beträgt und damit ausreichend ist. Von den im Konzept verorteten öffentlichen Stellplätzen sind alle Wohngebäude gut und auf kurzen Wegen erreichbar. Im südlichen Bereich der Ringschließung liegen auf der nördlichen Straßenseite keine Ausfahrten, da die Baugrundstücke im WA 5 und 6 ihre Gärten auf	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Dieser Argumentation kann aus hiesiger Sicht nicht gefolgt werden, weil die gleiche Situation mit Zufahrten für private Stellplätze auch im südlichen Straßenverlauf vorherrscht und die geplante Verkehrsflächenbreite dort öffentliche Parkplätze zulässt. Das kann im nördlichen Straßenverlauf ebenfalls umgesetzt werden. Darüber hinaus hat der hiesige Bereich bereits in der Beteiligung nach § 4(1) BauGB darauf hingewiesen, dass die privaten Stellplätze der WA 3 und 4 nicht in dem Ausmaß an der öffentlichen Straße anzuordnen sind, weil dieser Platz für öffentliche Parkplätze benötigt wird. Es ist gefordert worden, die privaten Stellplätze entweder über eine TG oder einen Sammelstellplatz auf dem Grundstück, der über eine Zufahrt erreichbar ist, zu schaffen.	der Südseite und den privaten Stellplatz auf der Nordseite des Grundstücks haben. Somit ist auf der nördlichen Straßenseite im südlichen Bereich der Ringerschließung das Anordnen von öffentlichen Parkplätzen möglich. Im gesamten nördlichen Straßenverlauf hingegen 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. Dieses Konzept mit Senkrechtparken direkt zur Straße wurde 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.	
3.4 <u>Sammelstellplätze WA 3</u> In der Begründung Pkt. 4.1 und Pkt. 5.2.7 heißt es, dass die Sammelstellplätze des WA 3 „überwiegend analog“ zum bestehenden Geschosswohnungsbau und dessen Stellplatzanlage im Teilbereich WA 1 geplant werden. Das ist nicht korrekt; die meisten Stellplätze für das WA 3 liegen direkt an der Erschließungsstraße, wobei die Stellplatzanlage des WA 1 über einzelne Zufahrten erreichbar ist (wie wir das auch – siehe Pkt. 2. - für das WA 3 fordern).	Die Begründung wird dahingehend angepasst, dass die tatsächliche Anordnung der Stellplätze im WA 3 besser beschrieben wird: <i>„Von den 26 geplanten privaten Stellplätzen im WA 3 werden 11 in einer Sammelstellplatzanlage untergebracht. Die übrigen Stellplätze werden entlang der Ringerschließung als Senkrechstellplätze vorgesehen.“</i> Die Unterbringung weiterer oder größerer Sammelstellplatzanlagen ist aus konzeptionellen und gestalterischen Gründen nicht möglich. Der Bau von Tiefgaragen, gerade im Bereich des geförderten Geschosswohnungsbaus oder auch im Bereich des WA 4 für lediglich neun Stellplätze ist aus wirtschaftlichen und gestalterischen Gründen ebenfalls	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	nicht angebracht.	
3.5 Zeitpunkt Erschließungsplanung Gemäß Ihrer Begründung Pkt. 5.3.1 kann ein niedriges Fahrtempo in der gesamten Ringstraße u.a. durch „alternierende Parkstände und Baumpflanzungen“ erreicht werden. Die „Verortung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung“. Diese Formulierung „verschiebt“ dezent ein Problem, weil sie fälschlicherweise den Eindruck erweckt, dass der hiesige Bereich im Rahmen der Ausführungsplanung bei diesen Verkehrsflächenbreiten die Möglichkeit hat, alternierende Parkstände und Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum unterzubringen. Bereits jetzt (und schon nach unserer Stellungnahme aus dem Beteiligungsverfahren nach §4(1) BauGB) ist klar, dass wir als späterer Straßenbaulastträger mit dieser Art der Erschließung nicht in die Lage versetzt werden, ein Baugebiet zu konzipieren, welches den Vorgaben eines nach Vz 325 beschilderten Wohngebietes entspricht.	Eine verbindliche Verortung der Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung ist aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen nicht möglich. Jedoch wurde ein unverbindliches Erschließungskonzept erarbeitet, in dem die geplanten Maßnahmen dargestellt werden (Anhang zur Begründung). Mit den im Erschließungskonzept dargestellten Maßnahmen der Straßengestaltung wird aufgezeigt, dass ein Baugebiet konzipiert wurde, welches den Vorgaben eines nach Vz 325 beschilderten Wohngebietes entspricht. Im Erschließungsvertrag werden im Detail die Gestaltung und sonstige Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung geregelt.	zur Kenntnis nehmen
3.6 Anzahl der Stellplätze Gemäß Abwägungstabelle Pkt. 1.2 soll bauordnungsrechtlich pro Wohneinheit ein Stellplatz vorgesehen werden. Der Konzept-Lageplan (Anhang 1 der Begründung) zählt u.W. 101 Stellplätze, obwohl gemäß Begründung Pkt. 4. 135 zusätzliche Wohneinheiten entstehen. Somit ist deutlich, dass der Stellplatz- / Parkplatzbedarf definitiv nicht gedeckt wird. <i>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr und die Straßenverkehrsbehörde fordern eine teilweise, die o.g. Punkte betreffende Überarbeitung des Erschließungsstraßenkonzeptes.</i>	Die geplanten 135 Wohneinheiten unter Ziffer 4 der Begründung beziehen sich auf das gesamte Plangebiet einschließlich WA 2. Der Konzept-Lageplan im Anhang der Begründung umfasst allerdings nur das geplante Wohngebiet im südlichen Abschnitt WA 3 – 8, da dieses kurzfristig und mit einem einheitlichen Gestaltungskonzept umgesetzt werden soll. In diesem Bereich sollen 101 Wohneinheiten sowie 100 Stellplätze entstehen. Für die übrigen 34 Wohneinheiten im WA 2 wird aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit die Unterbringung der benötigten Stellplätze in einer Tiefgarage geplant.	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
3.7 <u>Darstellung Stellplätze in den Lageplänen</u> Der zur Begründung gehörende Anhang 1 „Konzept-Lageplan“ deckt sich hinsichtlich der Stellplatzanordnungen nicht mit dem Anhang 2 „Lageplan Erschließung“. <i>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr bittet darum, eine abgestimmte Darstellung dem Beteiligungsverfahren zugrunde zu legen, da sonst Irritationen entstehen und unklar ist, auf welche Variante sich eine Stellungnahme beziehen soll.</i>	Der „Lageplan Erschließung“ (Anlage 2) wird an den unverbindlichen „Konzept-Lageplan“ (Anhang 1) redaktionell angepasst. Die Abweichung bestand darin, dass der „Konzept-Lageplan“ insgesamt 2 Stellplätze weniger und eine geringfügig abweichende Anordnung dieser im WA 3 darstellte als der „Lageplan Erschließung“.	berücksichtigen
3.8 <u>Abstandsflächen auf öffentlichen Verkehrsfläche</u> Gemäß Begründung Pkt. 5.2.4 und Pkt. 6.4 muss ein Teil der Abstandsfläche auf der öffentlichen Verkehrsfläche nachgewiesen werden (hier: WA 4 westl.). Es heißt in dem Zusammenhang: „Auswirkungen oder Konsequenzen auf die Verkehrsflächen werden dadurch nicht erwartet“. Bereits im Beteiligungsverfahren nach § 4(1) BauGB hat der hiesige Bereich gefordert, dass etwaige Auswirkungen / Konsequenzen (also die Bedeutung dessen) erläutert werden. Das ist in dem Sinne nicht erfolgt. <i>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr als zukünftiger Baulastträger der Straße erwartet daher vorsorglich, dass die Formulierung wie folgt angepasst wird: „Auswirkungen oder Konsequenzen auf die Verkehrsflächen entstehen dadurch nicht“.</i>	Die Anregung wird berücksichtigt, indem die Formulierung in der Begründung redaktionell angepasst wird.	berücksichtigen
3.9 <u>Erweiterung des Geltungsbereiches um den Knotenpunktbereich „Moisliger Allee / Buntekuhweg / Pinassenweg“</u> Die mittlerweile vorliegende Verkehrsuntersuchung hat zum Ergebnis, dass die prognostizierten Verkehrsmengen im Bestand nicht abgewickelt werden können. Im Einmündungsbereich „Pinassenweg / Moisliger Allee“ wird eine LSA empfohlen. Der Nachweis, ob bzw. wie die Verkehrs-	Am 17.07.2019 hat ein Termin zum Verkehrsknoten Pinassenweg/Moisliger Allee stattgefunden, an dem Vertreter des Verkehrsplanungsbüros, des Vorhabenträgers und der Hansestadt Lübeck teilgenommen haben. Als Ergebnis wurde sich darauf geeinigt, den Knotenpunkt zunächst ohne Lichtsignalanlage weiter zu betreiben und Ummarkierungen auf der Moisliger Allee zugunsten eines Linksab-	tlw. berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
abwicklung an dem Knoten mit LSA unter Berücksichtigung des benachbarten Knotens „Moislinger Allee / Buntekuhweg“ funktionieren wird, wird unseres Wissens derzeit geprüft. <i>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert, dass der B-Plan-Umriss um den besagten Knotenpunktsbereich ausgeweitet wird, da bereits jetzt offensichtlich ist, dass an dem Knoten Maßnahmen erfolgen werden, die durch das neue B-Plan-Gebiet verursacht / ausgelöst werden. Der durch den hiesigen Bereich später aufzustellende Erschließungsvertrag berücksichtigt lediglich – wie in der Begründung unter Pkt. 7 korrekt erläutert- „im Bebauungsplan festgesetzte Erschließungsmaßnahmen“.</i>	biegers in den Pinassenweg vorzunehmen. Sollte ein nachträglicher Ausbau zu einem signalisierten Knotenpunkt notwendig werden, wurde mit dem Vorhabenträger vertraglich vereinbart, dass er im Zuge der Erschließung des Baugebietes die technischen Vorrichtungen für die Lichtsignalanlagen (z.B. Leerrohre) bereitstellt. Die Kosten u.a. für die Lichtsignalanlage sowie die Koordinierung mit den benachbarten Kreuzungspunkten würde in diesem Fall die Stadt tragen. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches um den entsprechenden Verkehrsknotenpunkt ist jedoch nicht notwendig, da die beabsichtigten Maßnahmen innerhalb der Straßenverkehrsfläche umgesetzt werden können. Die Festsetzung konkreter Maßnahmen zur Erschließung im Sinne von Errichtung und Steuerung von Lichtsignalanlagen lässt die Bebauungsplanung ohnehin nicht zu. Grundsätzlich müssen derartige Regelungen in den Erschließungsvertrag aufgenommen werden. Um Missverständnisse auszuräumen wird die Begründung in dem zitierten Abschnitt geändert in „<i>der im Bebauungsplan festgesetzten und außerhalb des Geltungsbereiches liegenden notwendigen Erschließungsanlagen, ...</i>“.	
3.10 Redaktionelle Änderungen Die Begründung weist zum einen unter Pkt. 5.2.7 und zum anderen unter Pkt. 5.3.2 Fehler bzw. Fehlformulierungen auf, die Missverständnisse hervorrufen könnten. Unter Pkt. 5.2.7 heißt es, dass Stellplätze „im Bereich der Planstraße angeordnet“ werden. Es sollte besser „an der Planstraße“ heißen. Unter Pkt. 5.3.2 heißt es, dass zwischen der geplanten Reihenhausbebauung ein Gehrecht „zu Gunsten der Anlieger“ gesichert wird. Der hiesige Bereich ist der Ansicht, dass es sich um ein Gehrecht „zu Gunsten der Allgemeinheit“ handeln muss.	Die Anregungen werden berücksichtigt, indem die Formulierungen in der Begründung redaktionell in „<i>im Bereich der Straßenverkehrsfläche</i>“ und „<i>Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit</i>“ angepasst werden.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<i>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr empfiehlt, diese redaktionellen Änderungen vornehmen zu lassen.</i>		
3.11 <u>Streichungen von Aussagen in der Begründung</u> Unter Pkt. 5.3.1 der Begründung wird erläutert, dass „eine entsprechende Beschilderung“ das Linkseinbiegen vom Buntekuhweg in die Planstraße verhindern soll. Weiterhin wird in der Abwägungstabelle unter Pkt. 1.15 beschrieben, dass „ausreichend Kurzzeitparkplätze im Pinassenweg“ vorzufinden sind. <i>Die Straßenverkehrsbehörde fordert, die Formulierungen hinsichtlich der Beschilderung und der Kurzzeitparkplätze aus der Begründung zu streichen, da etwaige Festlegungen nicht impliziert werden sollten, weil die Entscheidung darüber alleinig die Straßenverkehrsbehörde aufgrund von StVO-Vorgaben trifft.</i>	Die Anregungen werden berücksichtigt, indem die Formulierung in der Begründung unter Ziffer 5.3.1 redaktionell angepasst wird: <i>„Das Linkseinbiegen vom Buntekuhweg in die Planstraße ist regulär nicht vorgesehen und kann durch eine entsprechende Beschilderung verhindert werden.“</i> Der Begriff „Kurzzeitparkplätze“ wurde irrtümlich in der Abwägungstabelle verwendet. Gemeint waren Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum, die für das Bringen und Holen der Kinder genutzt werden können.	tlw. berücksichtigen
3.12 <u>Hol- und Bringeverkehr Kita</u> Die Abwägungstabelle geht unter Pkt. 1.15 auf unsere Anregung aus dem Beteiligungsverfahren nach §4(1) BauGB ein, Stellplätze auf dem Grundstück nicht nur für Mitarbeiter der Kita, sondern auch für die Kfz der Kinder holenden oder bringenden Eltern auszuweisen. Gemäß Ihren Ausführungen wird „grundsätzlich davon ausgegangen, dass nur wenig Kita-Kinder mit dem Pkw gebracht werden“. Dieser Aussage können wir nach wie vor nicht zustimmen. Bereits in den Mails aus Dezember 2018 ist diese Aussage durch unseren Bereich in Frage gestellt worden. Weiterhin prognostiziert auch die vorliegende Verkehrsuntersuchung unter Pkt. 4.2.2 einen hohen Anteil von Pkw, die Kinder zur Kita bringen werden. <i>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr und die Straßenverkehrsbehörde behalten die Bedenken unter 3. aus der Stellungnahme der SVB vom 27.08.2018 – eingeflossen in die</i>	Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass ein erheblicher Anteil der Kinder aus dem Plangebiet in die Kita geht und somit mit einem verringerten PKW-Verkehr zu rechnen ist. Der sonstige Hol- und Bringeverkehr der Kita soll über den Pinassenweg abgewickelt werden. Der Pinassenweg verfügt über eine ausreichend große Straßenbreite mit Parkmöglichkeiten beidseits am Fahrbahnrand. Im Bereich der Planstraße sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<i>Stellungnahme des Bereichs Stadtgrün und Verkehr vom 07.09.2018 - aufrecht. Sollte der Hol- und Bringeverkehr auch nach der Abwägung nicht auf dem Kita-Grundstück vorgesehen werden, muss im Einfahrbereich zum Wohngebiet im Bereich der Kita ein höhenmäßig abgesetzter Gehweg entstehen können, für den dann jedoch eine breitere Verkehrsfläche benötigt wird.</i>		
Nr. 4 Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, - untere Wasserbehörde (Schreiben vom 04.07.2019)		
4.1 <u>Niederschlagswasser</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. Das den zur Stellungnahme beigefügte Entwässerungskonzept von dänekamp und partner (erstellt am 19.06.2018) ist zu beachten. Der Niederschlagswasserabfluss ist aufgrund der vorhandenen wasserrechtlichen Erlaubnis auf max. 37,6 l/(s*ha) beschränkt. Deshalb ist eine genauere Betrachtung von Notwasserwegen bzw. Notüberlaufmöglichkeiten bei Starkregenereignissen nötig. Ferner ist eine Risikobetrachtung 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.	Im vorgelegten Entwässerungskonzept wurden der Nachweis der Überflutungssicherheit rechnerisch erbracht. Demnach ist auf den öffentlichen Verkehrsflächen lediglich ein ca. 2,0 cm Oberflächenwasserstand und auf den privaten Flächen ein Wasserstand von ca. 3,0 cm temporär und schadlos zurückzuhalten. Im Zuge der Entwurfs- und Genehmigungsplanung werden detaillierte Maßnahmen, Anlagen und Flächen aufgestellt, die eine schadloسة Ableitung nachweisen.	bereits berücksichtigt
4.2 <u>Schmutzwasser</u> Die Abwasserentsorgung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über ein Trennsystem. Durch die zusätzliche Einleitung von Schmutzwasser aus dem Plangebiet kommt es zu einem höheren Mischwasserabschlag unterhalb des bereits	Die Anregung wird grundsätzlich berücksichtigt, da die Planung mit 135 geplanten Wohneinheiten hinter der genannten Obergrenze von 142 zusätzlichen Wohneinheiten zurückbleibt.	bereits berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
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. Durch Baumaßnahmen der EBL wurden für den B-Plan 22.04.00 Buntekuh-Pinassenweg Kompensationsmaßnahmen für max. 142 zu errichtende Wohneinheiten geschaffen. Eine Überschreitung dieser Wohneinheitenanzahl ist nicht möglich.		
4.3 <u>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 • das durch Baukörper oder Baugrubenumschließungen verursachte zeitweise oder andauernde Aufstauen, Umleiten und Absenken von Grundwasser • das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Baukörper oder Baustoffe, z.B. Hochdruckinjektionen, Bohrpfähle, Fundamente, Gebäude im Grundwasser). • 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
4.4 <u>Hinweise für die Bauphase</u> Für Grundwasserabsenkungen während der Bauphase sind spätestens acht Wochen vor Baubeginn bei der unteren	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger zur Beachtung weitergeleitet. Das Erfordernis einer standortbezogenen Vorprüfung nach	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Wasserbehörde schriftlich die wasserrechtlichen Erlaubnisse einzuholen. Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist beim Entnehmen von Grundwasser > 5.000 m³ pro Jahr eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls nötig. Dadurch verlängert sich ggf. die Antragsbearbeitung entsprechend.	UVP liegt im Falle eines Vorhabens zum Entnehmen von Grundwasser mit einem jährlichen Volumen an Wasser von 5.000 m³ bis weniger als 100.000 m³ vor und wenn zu dem durch die Gewässerbenutzung erhebliche nachteilige Auswirkungen auf grundwasserabhängige Ökosysteme zu erwarten sind (vgl. Nr. 13.5.2 Anlage 1 UVP). Die temporäre Grundwasserabsenkung während der Bauphase entspricht nicht einem solchen Vorhaben.	
Nr. 5 Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, - Landschaftsplanung (Schreiben vom 10.07.2019)		
5.1 <u>Ausweisung von Grünflächen im WA 2</u> Der überarbeitete Planentwurf sieht – begrüßenswerter Weise – eine Festsetzung zum Erhalt vorh. Gehölze innerhalb und westl. angrenzend an das WA 2 vor. Diese Erhaltungsfläche sollte jedoch nicht als Baugebiet, sondern als Grünfläche dargestellt werden.	Die zu erhaltenden Bäume befinden sich auf privaten Grundstücken. Mit einer Ausweisung als private Grünfläche wird kein höherer Schutz der vorhandenen Bäume erreicht, als in einem allgemeinen Wohngebiet außerhalb der Baugrenzen. Stattdessen würde eine ausgewiesene Grünfläche ein Erholungsangebot suggerieren, welche über eine (gärtnerische) Nutzung der unbebauten Grundstücksfläche hinausgeht. Die Festsetzung wird daher nicht geändert.	Nicht berücksichtigen
5.2 <u>Festsetzung eines zweiten Grünzugs</u> Es ist am vorliegenden Entwurf zu bemängeln, dass dem landschaftsplanerischen Vorschlag der Festsetzung eines zweiten Grünzugs im Plangebiet nicht gefolgt worden ist. Eine verdichtete Bebauung (ohne bzw. mit nur kleinen Hausgärten) erfordert, wie in der Stellungnahme zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB ausgeführt und begründet, zusätzliches öffentl. nutzbares Grün für die künftigen AnwohnerInnen.	Jedes Baugrundstück im Plangebiet soll über eine eigene private Gartenfläche mit einem wasserdurchlässigen Stellplatz verfügen. Auch im Bereich des geplanten und bestehenden Geschosswohnungsbaus sind gemeinschaftliche Grün- und Freiflächen in der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche inkludiert. 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 bzw. zweiten öffentlichen Grünfläche im Plangebiet als nicht erforderlich erachtet wird.	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
5.3 <u>Einbeziehung des Garagenhofes</u> Der Geltungsbereich des B-Planes ist in seinem nördl. Randbereich nicht unwesentlich erweitert worden; der bestehende, benachbarte Garagenhof ist hier miteinbezogen worden. Eine Erklärung oder Begründung hierfür ist nicht erkennbar. Durch die Umgriffserweiterung hat ein wesentlicher Abschnitt des auf der Garagenzufahrt verlaufenden Verbindungsweges zwischen Buntekuhweg und Pinassenweg Eingang in das Plangebiet gefunden und sollte somit auch planerisch thematisiert und letztlich auch festgesetzt werden.	Die Begründung trifft dazu unter Ziffer 1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung folgende Aussagen: <i>„Das nördlichste Grundstück mit der vorhandenen Wohnbebauung sowie das nordwestliche Grundstück mit dem zur Wohnbebauung gehörenden Garagenkomplex wird in den Planumgriff einbezogen, da ansonsten eine zerschnittene Baugrenze gegenüber dem bisherigen Planungsrecht verbliebe und auf diesen Grundstücken weiterhin das Maß einer 14-geschossigen Bebauung gelten würde.“</i> Da die Wegeverbindung über bebaute und gestaltete Privatgrundstücke 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
5.4 <u>Ungeeignete Ersatzpflanzungen</u> Die geplanten Baumpflanzungen im Gebiet können als Ausgleichspflanzungen nicht im vollen Umfang anerkannt werden, da die vorgesehenen Standorte wegen der Nähe zu den Gebäuden teilweise keine artgerechte Entwicklung der Bäume zulassen, Bäume erster Ordnung durch Bäume 2. Ordnung kompensiert werden sollen, Hahnen- und Apfelkorn Straucharten darstellen und die Traubenkirsche als Weichholzbaum nur eingeschränkt als Straßenbaum geeignet ist.	Die Baumbilanzierung wird angepasst. Von den 67 im Plangebiet festgesetzten Bäumen werden 40 Bäume als Ersatzpflanzung anerkannt. Der restliche notwendige Baumerersatz erhöht sich damit auf 69 Baumpflanzungen, die außerhalb des Plangebietes vorgenommen und vom Vorhabenträger finanziert werden. Die Ersatzpflanzungen im Plangebiet werden nach kleinkronigen und großkronigen Bäumen unterschieden; die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen werden entsprechend angepasst. Ebenso wird die Pflanzliste differenziert.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
5.5 <u>Kronenschutzbereich von Bäumen</u> Die Bäume, bei denen ein Kronenschutzbereich von 1,5m nicht eingehalten werden kann, sind ausweislich des den Planunterlagen beigefügten Gutachtens auf Dauer in Ihrer Standsicherheit gefährdet. Die Bilanz ist entsprechend zu ergänzen, es ist darzulegen, warum von den Aussagen des Gutachters abgewichen wird.	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 östlichen WA 8 und auf dem geplanten Kita Grundstück unterschritten. Im Baumgutachten wird nur für die Linde Baum Nr. 30 ein Schutzabstand von 1,5 m vorgesehen. Eine pauschale Aussage des Gutachters zur gefährdeten Standsicherheit bei einem geringeren Kronenschutzbereich als 1,5 m, die für alle Bäume gilt, gibt es hingegen nicht.	nicht berücksichtigen
5.6 <u>Ausweisung von Grünflächen im WA 2</u> Die Bäume westlich des ehemaligen Aldi-Gebäudes sind lt. Abwägungsbericht nunmehr als „Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gesichert“. Die „Grunddarstellung“ der Fläche ist aber noch immer „Baufläche“. Zur Klarstellung ist die Fläche als Grünfläche auszuweisen.	Die zu bebauende Fläche ist klar durch Baugrenzen und die festgesetzte Grundfläche begrenzt. Die Bäume befinden sich nicht innerhalb der Baufenster, sondern in der Fläche zur Erhaltung von Bäumen etc. Mit einer Ausweisung als Grünfläche wird kein höherer Schutz der vorhandenen Bäume erreicht. Stattdessen würde eine ausgewiesene Grünfläche ein Erholungsangebot suggerieren, welche über eine (gärtnerische) Nutzung der unbebauten Grundstücksfläche hinausgeht. Die Festsetzung wird daher nicht geändert.	nicht berücksichtigen
5.7 <u>Keine abschließende Klärung des erforderlichen Ausgleichs</u> Der Ausgleich ist nicht abschließend geregelt, da entweder eine Ersatzzahlung geleistet werden soll oder Ersatzpflanzungen durchgeführt werden sollen. Der Nachweis über die Ersatzpflanzungen fehlt, eine Ersatzzahlung sieht das BauGB nicht vor.	Zum Zeitpunkt der Unterlagenverschickung war nicht abschließend geklärt, in welcher Form der Ausgleich für die zur Fällung vorgesehenen Bäume durchgeführt wird. Im Nachgang wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Baumbilanzierung angepasst und der notwendige Baumersatz neu berechnet. Aufgrund laufender Pachtverträge auf geeigneten Ersatzflächen wird der notwendige Ausgleich (69 Bäume) durch den Vorhabenträger mittels einer Ablösezahlung ausgeglichen. Die Stadt wird bei Verfügbarkeit der Flächen die Ersatzpflanzungen vor-	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	nehmen. Diese Vereinbarung wird vertraglich gesichert.	
5.8 <u>Sicherung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen im städtebaulichen Vertrag</u> Gemäß den Unterlagen ist vorgesehen, die Umsetzung der artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen 4 und 5 (Bereitstellung von Fledermausersatzquartieren) auch durch Aufnahme in dem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sicher zu stellen. Der genaue Wortlaut der entsprechenden Textpassagen des Vertrags ist daher mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und vor Satzungsbeschluss abzuschließen.	Die Anregungen werden berücksichtigt. Eine Verpflichtung zur Bereitstellung von Fledermausquartieren wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Jedoch kann nur der in den Festsetzungen aufgelisteten Fall 1: Fällung der Linde (Nr. 30) vertraglich gesichert werden, da sich die Linde auf dem Grundstück des Vorhabenträgers und Vertragspartners befindet. Der Fall 2: Abbruch des Einzelhandels liegt hingegen auf einem Fremdgrundstück, sodass eine vertragliche Sicherung hierfür nicht möglich ist. Hier sind Regelungen in Abstimmung mit dem Bereich UNV im Bauantragsverfahren (Prüfung Abrissantrag) zu treffen.	berücksichtigen
Nr. 6 Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, - Klimaschutz (Schreiben vom 10.07.2019)		
6.1 <u>Streichung der Begrenzung der maximal zulässigen Wohneinheiten</u> Der aus Klimaschutzsicht ungünstig hohe Anteil an Einfamilienhäusern wurde in der Stellungnahme gemäß §4(1) BauGB bereits thematisiert. Wenn der kostengünstige Einfamilienhausbau trotzdem umgesetzt wird, sollte die Festsetzung 5 „In den Teilgebieten WA 4 bis WA 8 ist je Reihenhause eine Wohneinheit zulässig“ ersatzlos gestrichen werden. Beim Trend zu kleinen Haushaltsgrößen und alternativen Wohnformen verhindert diese Begrenzung ohne Not die Flexibilität für eine möglicherweise in der Zukunft erwünschte Veränderung hin zu nachhaltigeren Lebensstilen mit flächensparenden Wohnkonzepten. (Die Ermöglichung der Anpassung der vorhandenen Infrastruktur an sich ändernde Wohnformen ist ein Aspekt der nachhaltigen Stadtentwicklung.)	Die Festsetzung dient zur Verhinderung einer gebietsunverträglich hohen Entwicklung von Wohneinheiten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zielen darauf ab, günstigen Einfamilienhausbau in Form von Reihenhäusern zu ermöglichen. Das Reihenhause auf kleinem Grundstück stellt dabei schon eine verdichtete Wohnform gegenüber dem Doppelhaus und dem freistehenden Einfamilienhaus dar. Eine noch höhere Verdichtung in Form von noch kleineren Wohneinheiten ist mit der vorliegenden Planung nicht umsetzbar und nicht gewünscht, da in verschiedenen Bereichen (bspw. Stellplatznachweis, Schmutzwasserentsorgung) die Kapazitätsgrenzen erreicht werden.	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
6.2 Stellplatzschlüssel Aus den vorliegenden Unterlagen ist schwer ersichtlich, wie viele Stellplätze für Autos (Stellplatzschlüssel) und wie viele für Fahrräder zur Verfügung gestellt werden. In Kapitel 5.2.7 wird für den Autoverkehr neben offenen Stellplätzen, einer Tiefgarage, Garagenzeilen und einem Garagenhof auch von öffentlichen Stellplätzen für Besucherverkehr berichtet (19 Besucherstellplätze). Das lässt einen hohen Stellplatzschlüssel mit großem Flächenverbrauch im öffentlichen Raum vermuten. Die Fahrradstellplätze hingegen sollen auf privaten Flächen errichtet werden (für den Geschosswohnungsbau im Haus und den Reihenhausbau auf dem Grundstück). Insbesondere für BesucherInnen, aber auch für BewohnerInnen ist ein Stellplatzangebot im öffentlichen Raum erforderlich, um den Radverkehr (inklusive Lastenräder) als klimafreundliche Fortbewegungsart zu fördern. UNV bittet um Informationen zum vorgesehenen Stellplatzschlüssel für Autos und Fahrräder und empfiehlt, als Beitrag zum Klimaschutz Teile des öffentlichen Parkraums für Autos in öffentliche Fahrradstellplätze umzuwandeln. Ein zusätzlicher Car-Sharing-Stellplatz kann die wegfallenden Autostellplätze kompensieren.	Die Stellplätze im WA 2 werden in einer Tiefgarage untergebracht. Im WA 3 sind 27 Wohnungen geplant, wofür 26 Stellplätze vorgesehen werden. Die Abweichung zwischen der Anzahl der geplanten Wohneinheiten und den geplanten Stellplätzen im WA 3 begründet sich in dem geringeren Stellplatzschlüssel für geförderten Wohnungsbau. Für die geplanten 74 Reihenhaushausgrundstücke im WA 4-8 ist je Reihnhaus ein Stellplatz vorgesehen. Das ergibt für den südlichen Abschnitt des WA 3-8 insgesamt 100 Stellplätze für 101 Wohneinheiten. Im öffentlichen Straßenraum werden zusätzlich 19 Besucherparkplätze geplant. Der Garagenhof im WA 1 besteht bereits, Änderungen sind hier nicht geplant. Die Unterbringung von öffentlichen Fahrradstellplätzen ist grundsätzlich möglich und kann beispielsweise im Bereich des Quartiersplatzes, im Bereich des BHKW oder auch in den Wohngebäuden im WA 2 untergebracht werden. Eine gesonderte Festsetzung auf Bebauungsplanebene ist dazu nicht erforderlich und schränkt die flexible Anordnung später ein.	nicht berücksichtigen
6.3 Erneuerbare Energien Für das BHKW sollen Optionen für eine erneuerbare Wärmeproduktion geprüft werden, um dem Klimaschutz Rechnung zu tragen. Ziel der Bundesregierung ist ein klimaneutraler Gebäudebestand bis zur Mitte dieses Jahrhunderts, was neben der Versorgung mit erneuerbaren Energien auch mit einer über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Wärmedämmung der Gebäude zu erreichen ist.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich soll die Förderfähigkeit KfW 55 ermöglicht werden. Eine Festsetzung zum Betreiben des BHKW oder zu Dämmmaßen ist im Bebauungsplan nicht möglich. Die Stadt hätte jedoch die Möglichkeit, in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speiche-	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	rung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zu regeln. Da der Vorhabenträger bereits von sich aus ein BHKW zur Versorgung vorsieht, wurden weitere vertragliche Regelungen als nicht erforderlich beurteilt.	
Nr. 7 NABU Schleswig-Holstein (Schreiben vom 03.07.2019)		
7.1 <u>Fällung von Bäumen wird abgelehnt</u> Der NABU hält die in seiner letzten Stellungnahme (v. 05.09.2018) geäußerten Bedenken zur hier gegenständlichen Bauleitplanung weiter aufrecht. Das beabsichtige Entfernen von 40 Bäumen sowie neun Gehölzgruppen zur Maximierung der Bebauungsfläche wird aus naturschutzfachlicher Perspektive abgelehnt. Auch die geplante Ersatzmaßnahme für die Baumfällungen stellt aus naturschutzfachlicher Sicht keine zufriedenstellende Alternative dar.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und es wird auf die Abwägung zur letzten Stellungnahme verwiesen: <i>„Die Ausführungen werden nicht berücksichtigt. In der Begründung unter Ziffer 5.5.2 wird erläutert, warum nicht alle Bäume erhalten bleiben können:</i> <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> <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.“</i> Im Nachgang zur Behördenbeteiligung wurde die Baumbi-	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	lanzierung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde angepasst und der erforderliche Baumersatz neu berechnet. Von den 67 Baumpflanzgebieten im Plangebiet werden 40 Bäume als Ersatz anerkannt; 69 Ersatzbäume werden außerhalb des Plangebietes neu gepflanzt.	
7.2 <u>Einmalige Begehung im Rahmen der Potentialabschätzung nicht ausreichend</u> Darüber hinaus war von Seiten des NABU Lübeck eine Begehung des Gebietes nur schwer möglich. Aus diesem Grund konnte kein Gesamteindruck gewonnen werden, und somit kann eine faunistische Potenzialabschätzung nicht abschließend beurteilt werden. Die einmalige Begehung vom 20. Oktober 2017 [1] wird nach wie vor als nicht ausreichend bewertet, da diese außerhalb der Brutzeit und nach dem Abzug vieler Singvogelarten stattfand.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und es wird auf die Abwägung zur letzten Stellungnahme verwiesen: <i>„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 hochwertigen Lebensräumen für Singvögel entwickeln können.“</i>	zur Kenntnis nehmen
7.3 <u>Prüfung der Maßnahmenumsetzung</u> Positiv zu benennen ist die Maßnahme, dass die Dachflächen von Wohngebäuden, von der Kindertagesstätte sowie von Garagen dauerhaft zu begrünen sind. Des Weiteren wird die Maßnahme begrüßt, dass Wegflächen, Stellplätze und Stellanlagen mit wasser- und luftdurchlässigen Belegen oder mit Pflastersteinen mit drainfähigen Pflasterfugen herzustellen sind. Es muss jedoch sichergestellt werden, dass diese Maßnahmen später auch hinsichtlich der Umsetzung überprüft werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bauaufsichtsbehörde der Hansestadt Lübeck hat gemäß Landesbauordnung nach pflichtgemäßem Ermessen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Festsetzungen in Bebauungsplänen) eingehalten werden. Zudem werden folgende Maßnahmen zusätzlich vertraglich gesichert: Heckenanpflanzungen, Baumpflanzungen, Anbringen von Fledermauskästen, Baumersatz außerhalb des Plangebietes. Bei Nicht-Umsetzung der Maßnahmen seitens des Vorhabenträgers sind Vertragsstrafen als Sicherungsinstrument vereinbart.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 8 Stadtverkehr Lübeck GmbH, Verkehrsplanung (Schreiben vom 21.06.2019)		
8.1 <u>Berücksichtigung der Bushaltestelle bei Koordination der Lichtsignalanlagen</u> <u>Unter Pkt. 6.4 Verkehrliche Auswirkungen</u> Am Knotenpunkt Moislinger Allee / Pinassenweg wird eine zusätzliche Lichtsignalanlage vorgeschlagen, die mit der Anlage an der Kreuzung Moislinger Allee / Buntekuhweg koordiniert werden soll. Bei einer Koordinierung der beiden Lichtsignalanlagen ist bei der Schaltung darauf zu achten, dass die Haltestelle „Moislinger Baum“ der Linie 5 in Richtung Stadt sich dann zwischen den beiden Lichtsignalanlagen befindet. Eine Koordinierung könnte sich dann negativ für den ÖPNV in stadtauswärtiger Richtung auswirken.	Am 17.07.2019 hat ein Termin zum Verkehrsknoten Pinassenweg/Moislinger Allee stattgefunden, an dem Vertreter des Verkehrsplanungsbüros, des Vorhabenträgers und der Hansestadt Lübeck teilgenommen haben. Als Ergebnis wurde sich darauf geeinigt, den Knotenpunkt zunächst ohne Lichtsignalanlage weiter zu betreiben und Ummarkierungen auf der Moislinger Allee zugunsten eines Linksabbiegers in den Pinassenweg vorzunehmen. In den Erschließungsvertrag wird jedoch eine Regelung aufgenommen, dass der Vorhabenträger bereits im Zuge der Erschließung des Baugebietes die technischen Vorrichtungen (z.B. Leerrohre) bereitstellt, falls sich zu einem späteren Zeitpunkt herausstellt, dass ein nachträglicher Ausbau des Knotenpunktes mit Lichtsignalanlage notwendig wird. Bei einem Ausbau des Knotenpunktes mit Lichtsignalanlage wird eine Koordinierung mit den bestehenden Lichtsignalanlagen in der Moislinger Allee notwendig. Die Haltestelle „Moislinger Baum“ wird dabei berücksichtigt. Ein zusätzlicher Hinweis dazu wird in die Begründung aufgenommen.	berücksichtigen
Nr. 9 Polizeidirektion Lübeck - Verkehrssicherheit (Schreiben vom 01.07.2019)		
9.1 <u>Beschilderung Ausfahrt Buntekuhweg</u> Aus verkehrspolizeilicher Sicht / aus Gründen der Verkehrssicherheit wird die Ausfahrt zum Buntekuhweg sehr kritisch gesehen. Beschilderungen verhindern eben nicht das Linksabbiegen aus dieser Ausfahrt heraus in den Buntekuhweg; gleiches gilt für das Linksabbiegen vom Buntekuhweg in diese Ausfahrt. Es sollte daher diese Anbindung nur als Notaus- bzw. -zufahrt vorgesehen werden.	Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da der Bebauungsplan nur einen Vorschlag für die Verkehrsregelung unterbreiten kann. Die Entscheidung darüber trifft alleinig die Straßenverkehrsbehörde aufgrund von StVO-Vorgaben.	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 10 Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 14.06.2019)		
Im Zusammenhang mit der Mischwasserproblematik möchten wir auf unsere Stellungnahme gem. §4(1), verweisen, die wir nochmals anfügen.		
<i>aus der Stellungnahme vom 17.09.2018:</i> 10.1 <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-stöckigem 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
10.2 <u>Abflussdrosselung Niederschlagswasser</u> Hinsichtlich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes haben die Entsorgungsbetriebe grundsätzlich keine Bedenken. Wir bitten jedoch in der Begründung zum Bebauungs-	Die Anregung wird berücksichtigt und die Begründung um die genannten Hinweise redaktionell ergänzt.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
plan unter Punkt 5.4.2 – Regenwasser folgendes zu ergänzen: <i>Der Abfluss des Niederschlagswassers ist auf eine Menge von 37,6 l/s*ha zu drosseln. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser ist im Plangebiet zurückzuhalten.</i>		
10.3 <u>Mittelbare Kosten</u> Außerdem bitten wir um Ergänzung unter 8.2 mittelbare Kosten: <i>Den Entsorgungsbetrieben entstehen Kosten für die Herstellung und spätere Unterhaltung der öffentlichen Entwässerungsanlagen, die über Gebühren finanziert werden müssen.</i>	Die Kosten fallen regelhaft bei Neubaugebieten an und sind im Hinblick auf die Gebührenverordnung gedeckt.	nicht berücksichtigen
10.4 <u>Schmutzwasserentsorgung</u> Hinsichtlich der Schmutzwasserentsorgung über das überlastete System ist grundsätzlich eine Zustimmung der Unteren Wasserbehörde einzuholen, da durch den Anschluss des Baugebietes gegenüber der ursprünglichen Bebauung zwar eine Minderbelastung, gegenüber dem derzeitigen Zustand jedoch eine Mehrbelastung auftritt.	Die Anregung wurde bereits berücksichtigt und die Abstimmung zur geplanten Schmutzwasserentsorgung mit der Unteren Wasserbehörde ist erfolgt.	bereits berücksichtigt
Nr. 11 Hansestadt Lübeck- Bereich Archäologie und Denkmalpflege, Abteilung Archäologie (Schreiben vom 02.07.2019)		
11.1 <u>Ergänzung des Hinweises</u> Wir hatten hierzu als Träger öffentlicher Belange am 06.08.2018 Stellung genommen. Auf Grundlage dieser Stellungnahme wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan eingetragen. Da die Stellungnahme sowohl im B-Plan selbst als auch in der Begründung gekürzt wiedergegeben wird, möchte ich Sie bitten, in beiden Hinweisen eine Ergänzung vorzunehmen. Neben den Ausdrücken „rechtzeitig“ und	Die Anregungen werden berücksichtigt und die Begründung um die Formulierung „spätestens jedoch 14 Tage vorher“ ergänzt.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
„frühzeitig“ sollte zusätzlich die in der Stellungnahme genannte Frist „spätestens jedoch 14 Tage vorher“ eingetragen werden. Leider hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass die Benachrichtigungen oft zu spät erfolgen, so dass wir keine Möglichkeit haben, die Maßnahme in unseren Arbeitsablauf einzubauen. Aufgrund der im Boden ggf. noch vorhandenen baulichen Reste einer Ziegelei, die spätestens seit der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts hier tätig war, sind baubegleitende Maßnahmen vorzusehen, da auch das Gutachten über die historische Erkundung keine Informationen über deren Rückbau sprich Abbruch enthält.		
Nr. 12 Hansestadt Lübeck, Fachbereich Kultur und Bildung, 401 Bereich Schule und Sport (Schreiben vom 02.07.2019)		
12.1 <u>Erhöhung Bedarf an Grundschulplätzen</u> Das Plangebiet liegt im Grundschuleinzugsbereich der Grundschule am Koggenweg und soll -gem. Ihrer Ausführungen vom 01.06.2017 - eine Neubebauung von 150 Wohneinheiten ermöglichen, von denen 25 Wohneinheiten als Einzimmerwohnung errichtet werden. Durch die Neubaugebiete im Zuständigkeitsbereich der Grundschule am Koggenweg mit 150 zusätzlichen Wohneinheiten, werden je Jahrgang 5 bis 6 zusätzliche Kinder erwartet. Die Schule wird sich dadurch in Richtung einer durchgängigen 4-Zügigkeit entwickeln, sodass ein Zubau von insgesamt 520 m² Nutzfläche für den Ganztags- und den Unterricht notwendig wird.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Begründung verwiesen, die bereits folgende Aussagen trifft: <i>„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.“</i> Es ist nicht vorgesehen, den Vorhabenträger an den Kosten für den Schulausbau zu beteiligen, da der durch das Baugebiet verursachte Zugewinn an Schülern den Ausbau eines gesamten Schulzuges nicht rechtfertigt.	zur Kenntnis nehmen
12.2 <u>Berücksichtigung der Nutzungszeiten des Sportplatzes</u> Des Weiteren möchten wir Sie noch auf die nachfolgenden Anmerkungen unsere Sportabteilung hinweisen:	Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wurden die Nutzungszeiten und -intensitäten der angrenzenden Sportflächen untersucht und berücksichtigt. Einschränkungen für die Sportflächen ergeben sich nicht aufgrund der	bereits berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Aus sportlicher Sicht ist es unbedingt notwendig die bisherigen Zeiten auf den Sportflächen auch weiterhin uneingeschränkt nutzen zu können. Die unmittelbar an das Planungsgebiet grenzenden Rasenplätze verfügen über kein Flutlicht, so dass diese werktags verstärkt nur im Sommerhalbjahr genutzt werden, teilweise aber auch bis in die Abendstunden um 21 Uhr. Im Winterhalbjahr konzentriert sich der Betrieb zum Großteil auf den etwas weiter vom Planungsgebiet abgelegenen Kunstrasenplatz mit Flutlicht. An Wochenenden sind fast alle Plätze, gerade in der Fußballsaison von August - November / Februar - Juni, das ganze Jahr über im Vormittags- und Nachmittagsbereich gut ausgelastet. Neben dem Vereinssport findet auf der Anlage auch Schulsport und tlw. Freizeitsport statt.	Planung.	
Nr. 13 Hansestadt Lübeck, Fachbereich Kultur und Bildung, 4.041 Fachbereichsdienste Jugendhilfeplanung (Schreiben vom 28.06.2019)		
13.1 <u>Bedarf Kita</u> Wir nehmen Bezug auf unsere Stellungnahmen vom 30.05.2017 und 06.08.2018 und bestätigen den Bedarf für eine viergruppige Kindertageseinrichtung, die im B-Plan bereits vorgesehen ist.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
13.2 <u>Jugendarbeit / kleine Wohnungen erforderlich</u> Der Bereich Jugendarbeit nutzt im Pinassenweg 26 eine Fläche von rd. 200 qm für die Betreuung von Jugendlichen im Stadtteil. Sollte dort Wohnbebauung entstehen, wäre ein Ersatzstandort zu suchen. 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	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Wohnraum brauchen. Entsprechende Wohnungen sind u.a. im B-Plan vorgesehen.		

Teil C: Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Vorbemerkung: 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. Im Folgenden werden die vorgebrachten Anregungen und Fragen thematisch geordnet aufgeführt.

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 stadtein-	Die Zufahrt zum Wohnquartier erfolgt über Moislinger Allee und Pinassenweg. Neben der Ausfahrt über den Pinassenweg ist eine weitere Ausfahrt am Bunte-

Inhalt der Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
wärts?	kuhweg 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 Moisinger Allee, über den Pinassenweg bis zur Wohnbebauung in nördlichen Teil der Straße abgewickelt. Eine Linksabbiegerspur war bereits seinerzeit 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

Inhalt der Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
	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.
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 Bebauungskonzept 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

Inhalt der Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
	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.
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.

Inhalt der Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
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 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 D: Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB

Vorbemerkung: 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 26 Stellungnahmen beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung eingegangen, davon 18 Stellungnahmen mit bebauungsplanrelevanten Inhalten und 8 Stellungnahmen mit nicht bebauungsplanrelevanten Hinweisen oder keinen Bedenken.

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 Stadtbeauftragter für Naturschutz (Schreiben vom 03.09.2018)		
1.1 <u>Potentialanalyse nicht ausreichend</u> 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</i> <i>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
1.2 <u>Erhalt aller Bäume erforderlich</u> Das Plangebiet ist dadurch gekennzeichnet, dass an sei-	In der Nebenzeichnung 1 des Bebauungsplanes sind alle	tlw. berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
nen 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.	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.	
1.3 Flachdächer sind ökologisch unvorteilhaft 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 vorgeschriebenen Dachbegrünungen meistens nur unzureichend ausgeführt und schlecht unterhalten werden.	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 klimatischen Vorteile gesehen, wie positive Auswirkungen auf das Lokalklima, Luftbefeuchtung durch langsam ver-	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
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.	dunstendes Wasser, Staubfilterung, Lüfterneuerung und Strahlungsschutz durch Pflanzen. Daher wird die Festsetzung zu Gründächern beibehalten.	

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 zum Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB

Hansestadt LÜBECK

Der Bürgermeister

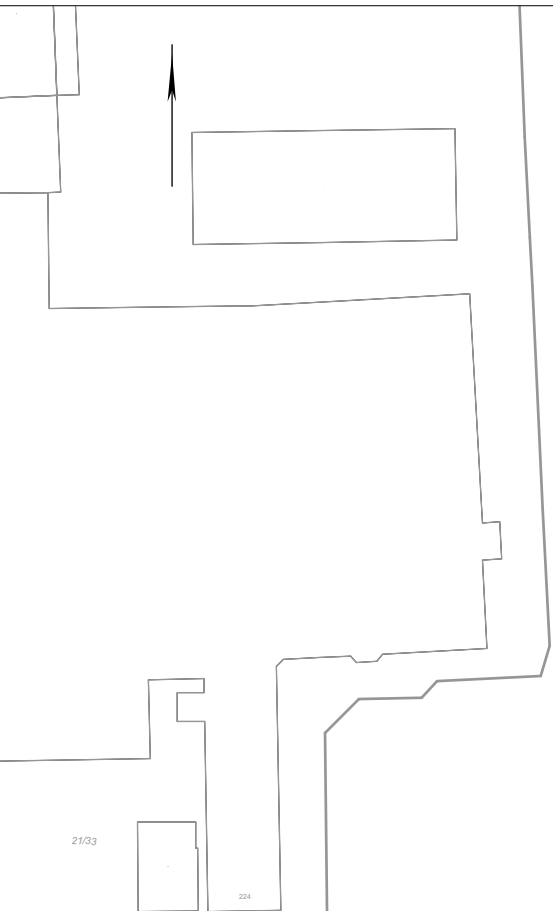
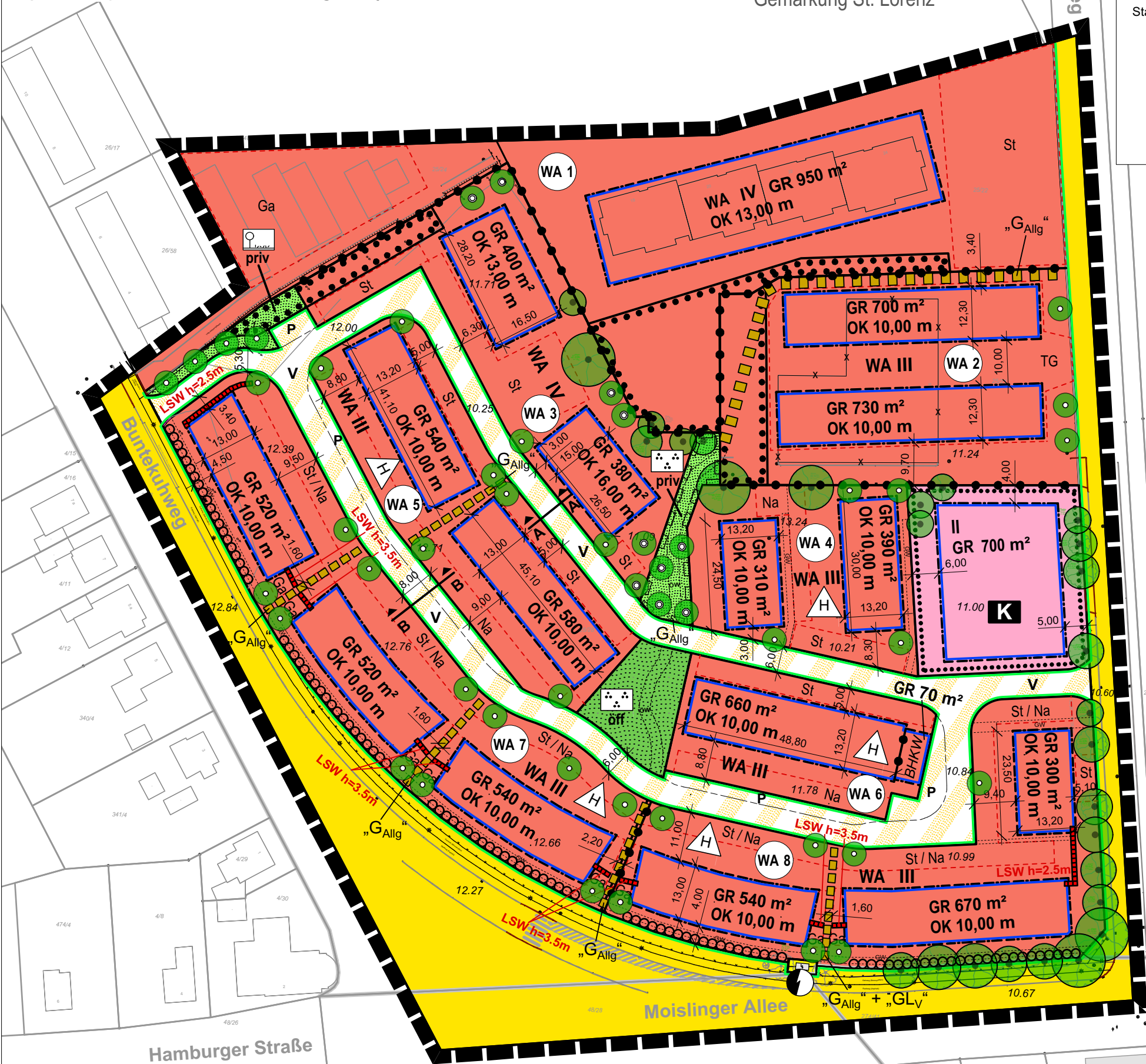
Fachbereich 5 - Planen und Bauen

Bereich 610.4 Stadtplanung und Bauordnung



Anlage 3

19.08.2019



M. 1 : 1000

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 großkronigen Bäumen / kleinkronigen 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

Mit Geh- und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger

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

geplante private Gehwege

geplante öffentliche Gehwege

geplante Aufteilung Parkplatzflächen innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Planungsunterlage

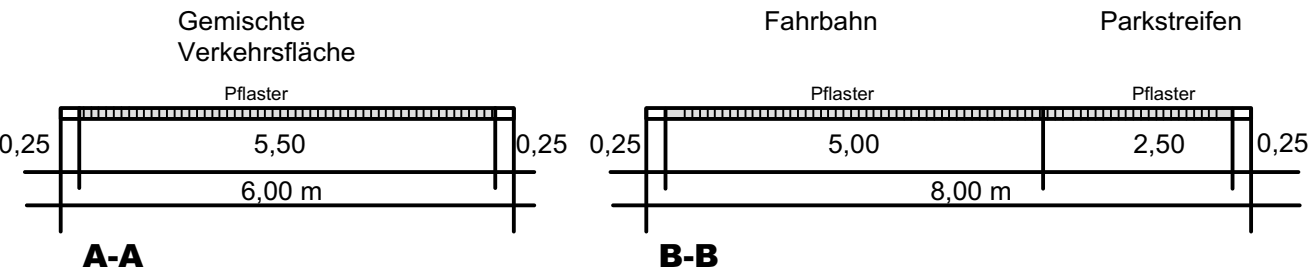
Flurstücksgrenzen (vorhanden)

Flurgrenzen

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 zum Satzungsbeschluss nach § 10 Abs.1 BauGB

Stand: 19.08.2019

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 Reihenhaushaus 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 gesamt 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 15 standortgerechte, kleinkronige, heimische Laubbäume (Artenauswahl siehe Pflanzliste (a2) 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, kleinkroniger, heimischer Laubbaum (Artenauswahl siehe Pflanzliste (a2) 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, groß- und kleinkronige, heimische Laubbäume (Artenauswahl siehe Pflanzliste (a1+a2) 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, großkronige, heimische Laubbäume (Artenauswahl siehe Pflanzliste (a1) 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 darf die Bepflanzung 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 Dachgestaltung

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 ist eine Sockelhöhe von mind. 15 cm und max. 30 cm über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche (Gehweg, Straße, Mischverkehrsfläche), gemessen in der der Erschließungsfläche zugewandten Fassadenmitte der Hausvorderseite senkrecht zur Erschließungsfläche, zulässig. Ausnahmsweise kann die Sockelhöhe um 10 cm überschritten werden, wenn durch eine gleichmäßige Geländemodellierung im Vorgartenbereich sichergestellt ist, dass der Höhenunterschied zwischen OKFF und angrenzendem Geländeniveau nicht mehr als 30 cm beträgt. Die Sockelhöhe ist definiert durch die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF).

11.5 Terrassen

Terrassen dürfen max. 15 cm unterhalb der OKFF und max. 15 cm oberhalb des angrenzenden Geländeniveaus liegen.

11.6 Stützmauern

Stützmauern sind im Gartenbereich bis zu einer Höhe von 40 cm über dem angrenzenden Geländeniveau zulässig. Im Vorgartenbereich sind Stützmauern unzulässig.

11.7 Geländemodellierung

Geländemodellierungen zum Angleichen der unterschiedlichen Höhenniveaus zwischen Erschließungs- und Bauflächen sind als Abgrabungen mit einem Gefälle bis zu 3 % bzw. als Aufschüttungen mit einer Steigung von bis zu 3 % zulässig.

11.8 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.

11.9 Lärmschutzwände

Lärmschutzwände sind, 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 Innutzungsnahme 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

a1) Artenauswahl Baumpflanzungen 1. Ordnung (großkronig):	
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Vogelkirsche	Prunus avium
Rotbuche	Fagus sylvatica
Roskastanie	Aesculus hippocastanum
Winterlinde	Tilia cordata
Stieleiche	Quercus robur

a2) Artenauswahl Baumpflanzungen 2. Ordnung (kleinkronig):	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Hahnendorn	Crataegus crus-galli
Elsbeere	Sorbus torminalis
Bruch-Weide	Salix fragilis
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

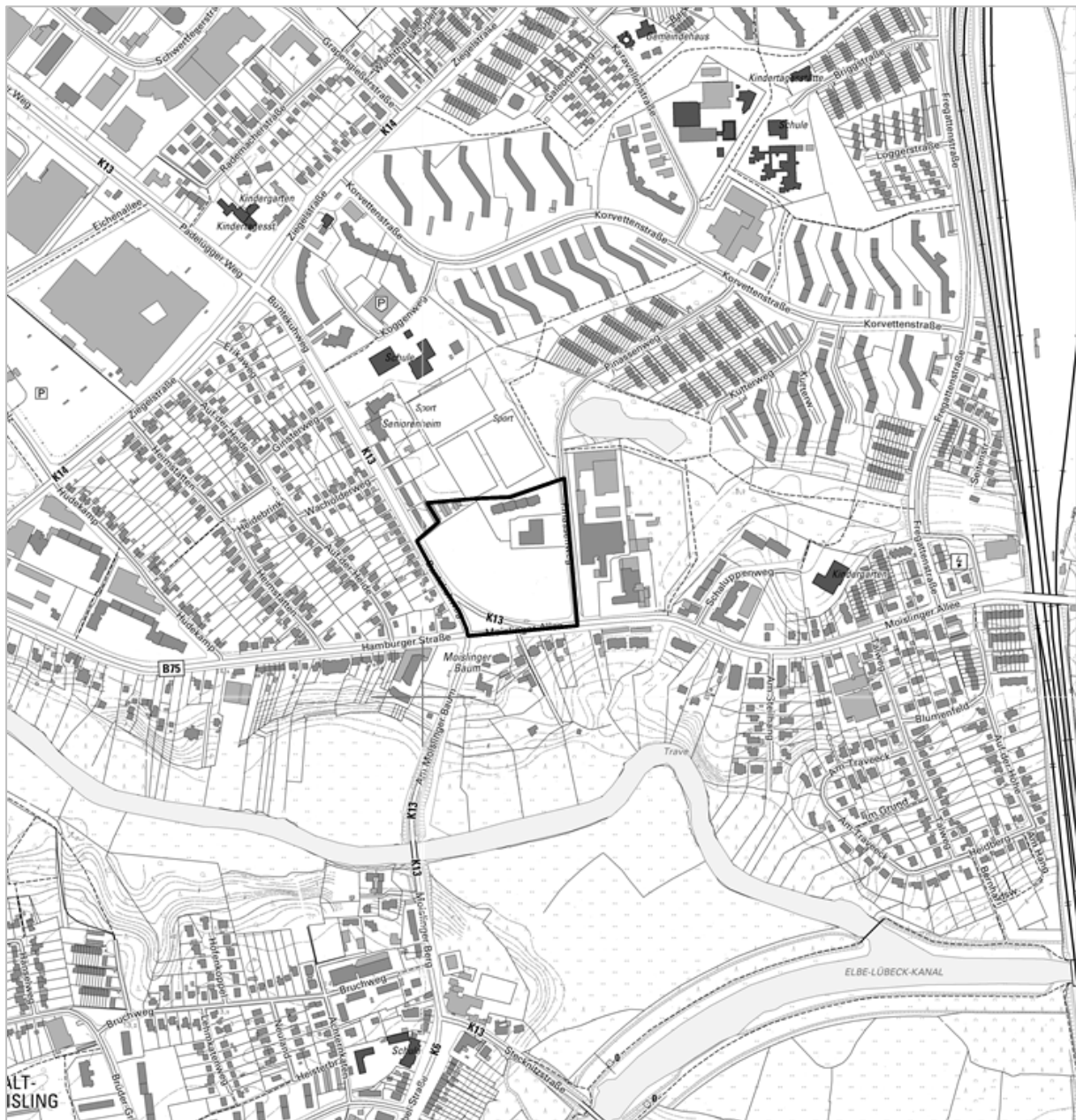
zum

Bebauungsplan 22.04.00 - Buntekuh / Pinassenweg -

Fassung zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Fassung vom 21.08.2019

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	17
5.2.8	Nebenanlagen	18
5.3	Erschließung	18
5.3.1	Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	18
5.3.2	Gehrechte	19
5.4	Ver- und Entsorgung	20
5.4.1	Energieversorgung	20
5.4.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	20
5.4.3	Löschwasserversorgung	21
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	24
5.7.2	Sportlärm	24
5.7.3	Verkehrslärm	25
5.8	Baugestalterische Festsetzungen	30
5.9	Hinweise	31
6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	33
6.1	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung	33
6.2	Wohnfolgebedarfe	34
6.3	(Sonstige) Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen	34
6.4	Verkehrliche Auswirkungen	35
6.5	Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur	36
6.6	Auswirkungen auf die Umwelt	36
6.6.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	36
6.6.2	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	36
6.6.3	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	38
6.6.4	Sonstige Umweltauswirkungen	38
6.7	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	39
7.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	39
8.	Finanzielle Auswirkungen	39
8.1	Unmittelbare Kosten	39
8.2	Mittelbare Kosten	40
9.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	40
9.1	Verfahrensübersicht	40
9.2	Rechtsgrundlagen	41
9.3	Fachgutachten	41

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)	25
Abbildung 3: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können	27
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	29

Anhang 1 Konzept-Lageplan, Hanseatische Immobilien Treuhand, Glinde

Anhang 2 Lageplan Erschließung, dänekamp + partner, Pinneberg

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 eingefügt 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 ÖPNV Erschließung entspricht den Standards und Vorgaben des vierten Regionalen Nahverkehrsplans (4. RNVP) der Hansestadt Lübeck. Ein vollständiger barrierefreier Ausbau der Haltestelle/n entsprechend den Vorgaben des Personenbeförderungsgesetzes (PBefG) ist bisher jedoch noch nicht erfolgt.

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

Tendenziell fällt das Gelände von Süd nach Nord sowie von West nach Ost ab. In der Mitte des Plangebietes liegt an der Stelle des ehemaligen Hochhauses eine ausgeprägte Geländesenke von bis zu 2 m Tiefe, die im Zuge der Erschließung des Baugebietes eingeebnet werden soll. Dahingegen befindet sich an der nördlichen Grundstücksgrenze des ehemaligen Hochhauses eine rund 2 m hohe Aufschüttung.

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.

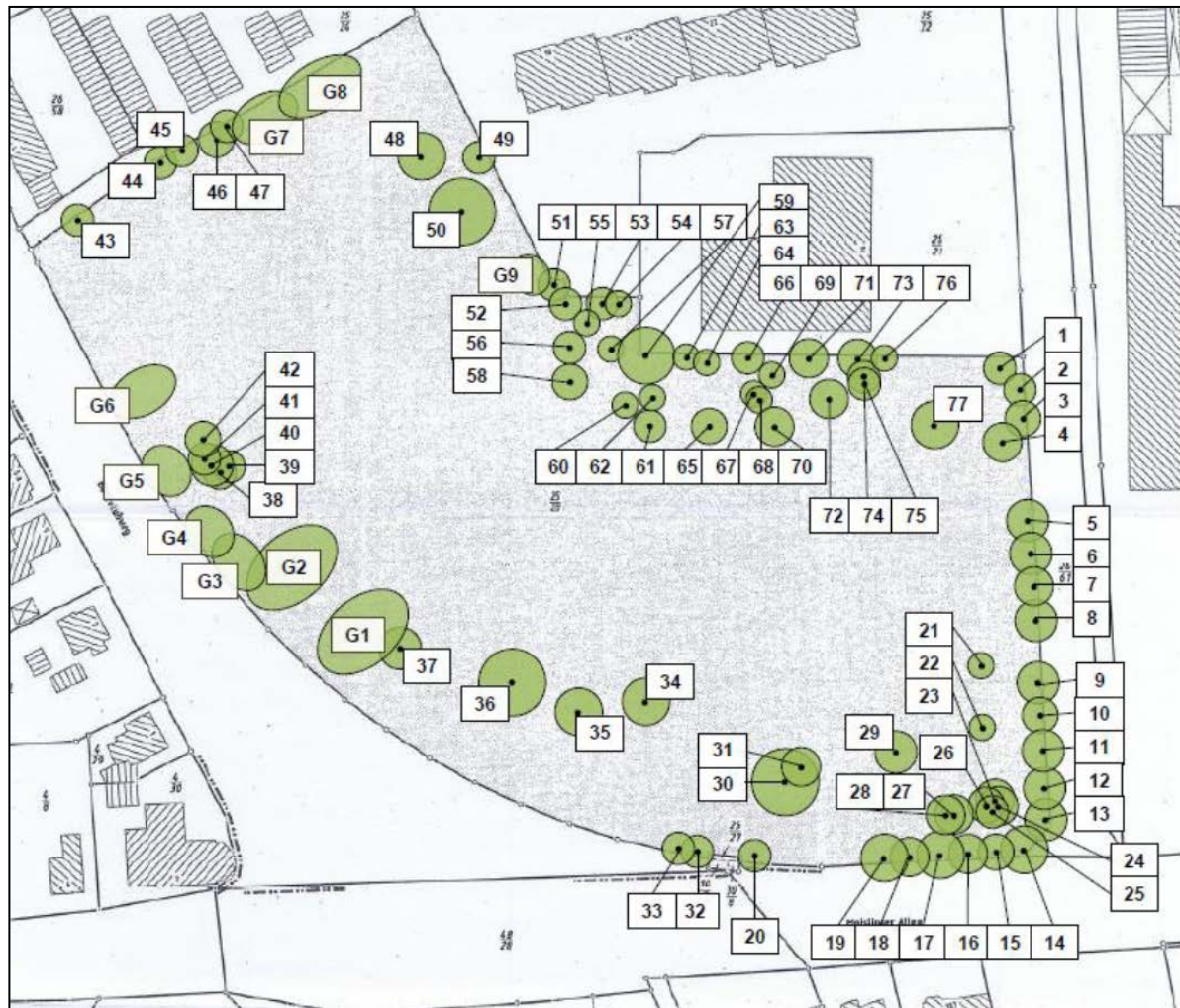


Abbildung 1: Bestandsplan aus der Baumgutachterlichen Stellungnahme, Gartenbauingenieur U. Thomsen

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 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 innenstadtnaher 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 (27 WE im Geschosswohnungsbau im WA 3, 34 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 Parkplätzen 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 Moislinger 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. Eines der neu zu erstellenden Mehrfamilienhäuser wird für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgehalten; hierzu erfolgt eine vertragliche Sicherung über den städtebaulichen Vertrag. 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 den 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 sowie einige Reihenhäuser im WA 8 eine Sammelstellplatzanlage entlang der Planstraße zugeordnet wird. Auch bei den Geschosswohnungsbauten werden die benötigten Stellplätze teilweise 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 Moislinger 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 Moislinger 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 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 Lärmschutzwände (an den Kopfenden der Reihenhäuserzeilen), 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 zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, die zulässige Höhe baulicher Anlagen sowie die maximal zulässige Grundfläche je Baufenster begrenzt.

Mehrheitlich wird eine dreigeschossige Reihenhausbauung vorgesehen; für den Bereich des Geschosswohnungsbaus eine Drei- bis 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. Die gesamte zulässige Grundfläche im Baugebiet beträgt 8730 m², somit ist eine Voraussetzung für ein Verfahren nach § 13 a BauGB (zulässige GR unter 20.000 m²) gegeben. 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 jeweils 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 5 und WA 6 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 Reihenhausbauung Rechnung getragen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden 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 eine Beeinträchtigung der Bodenfauna und -flora ist aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Gärtnerische 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 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 Baukonzept 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 entstehen dadurch nicht.

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 Teilgebiet WA 2 eine Tiefgarage vorgesehen.

Garagen sind 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 wird eine Sammelstellplatzanlage zwischen den Wohnhäusern geplant. Von den 26 geplanten privaten Stellplätzen im WA 3 werden 11 in einer Sammelstellplatzanlage untergebracht. Die übrigen Stellplätze werden entlang der Ringerschließung als Senkrechstellplätze vorgesehen.

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

Öffentliche Parkplätze werden innerhalb der Straßenverkehrsfläche direkt im Zufahrtsbereich vom Pinassenweg kommend sowie im nördlichen Bereich der zusätzlichen Ausfahrt zum Buntekuhweg vorgesehen. Zudem werden einzelne öffentliche Parkplätze entlang der südlichen Straßenverkehrsfläche angeordnet. Insgesamt können 19 Besucherparkplätze im öffentlichen Straßenraum bereitgestellt 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 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.

Die Kita-Fläche soll von der Planstraße unabhängig über den Pinassenweg erschlossen werden, sodass der Zugang zum Kita-Grundstück von Osten aus über die Bestandsstraße erfolgt.

Eine Verkehrsuntersuchung hat sich mit der Kreuzung Pinassenweg/Moislinger Allee beschäftigt. Es wurde untersucht, ob die Kreuzung ausreichend leistungsfähig ist, um den Mehrverkehr, der durch die neue Bebauung entsteht, abwickeln zu können. Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass die Kreuzung voraussichtlich ausreichend leistungsfähig ist; sollte sich jedoch nach Entwicklung und Bezug des Baugebietes herausstellen, dass eine Koordination der Verkehre notwendig wird, so kann nachträglich eine Lichtsignalanlage gebaut werden. Es wird vertraglich vereinbart, dass die notwendigen technischen Vorrichtungen für eine Ampelanlage im Zuge der Erschließung des Baugebietes durch den Vorhabenträger bereitgestellt werden.

Zusätzlich zur Anbindung an den Pinassenweg erfolgt eine Ausfahrt zum Buntekuhweg, wobei diese nur Rechtsabbiegen in den Buntekuhweg 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 kann durch eine entsprechende Beschilderung verhindert werden. Die Anbindung soll jedoch als Notaus- und -zufahrt fungieren, sodass gegebenenfalls im Rahmen von Bauarbeiten, Straßensperrungen o.ä. auf diese ausgewichen werden kann.

5.3.2 Gehrechte

Zur Sicherstellung der öffentlichen Durchwegung des Wohngebietes wird ein Gehrecht ausgehend von der Moislinger 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 Wegflächen 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 Reihenhausbebauung über ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit 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. Der Anschluss des Plangebietes an das Stromnetz erfolgt innerhalb des geplanten Fußweges zwischen den beiden Reihenhauszeilen im WA 8. Zu Sicherung wird hier zusätzlich ein Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

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 der WA 3 – 8 und der Gemeinbedarfsfläche werden zwei Rückhaltungen mittels Stauraumkanälen vorgesehen, bevor die Anschlüsse an das bestehende Regenwassernetz hergestellt werden. Der Abfluss des Niederschlagswassers ist auf eine Menge von 37,6 l/s*ha zu drosseln. 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.

Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser ist im Plangebiet zurückzuhalten. 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.

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.

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 dem Buntekuhweg und dem 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 Moisinger 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 nur teilweise) entfernt werden. Die zu erhaltenden Bäume werden durch eine entsprechende Festsetzung von Einzelbäumen im Kreuzungsbereich Moisinger 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, dabei wird zwischen großkronigen und kleinkronigen Bäumen differenziert. 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, wovon aufgrund eingeschränkter Standortqua-

litäten allerdings nur 40 Bäume als Ersatzbäume gezählt werden; die übrigen Bäume im Plangebiet dienen der gärtnerischen Gestaltung. 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 zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Weitere 69 Bäume werden durch eine Ersatzzahlung abgelöst. Die Hansestadt Lübeck wird kurzfristig die Baumpflanzungen auf städtischen Flächen veranlassen. 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 bzw. jegliche Bepflanzungen 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 drei 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. 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 min-

destens 0,5 erreicht werden. Dadurch werden positive Auswirkungen auf das Lokalklima erwartet, wie Luftbefeuchtung durch langsam verdunstendes Wasser, Staubfilterung, Lüfterneuerung und Strahlungsschutz durch Pflanzen.

Vor dem Hintergrund eines möglichst geringen Versiegelungsgrades 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, da das ehemalige Einzelhandelsgebäude sowie ein Baum als potenzielle Fledermausquartiere eingestuft werden. Bei Fällung des Baumes Nr. 30 (s. Nebenzeichnung 1) sind zwei künstliche Fledermauskästen im Plangebiet oder im näheren Umfeld anzubringen. 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 Geräuschimmissionen 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 schalldämmte Lüftungen planerisch umgesetzt werden.

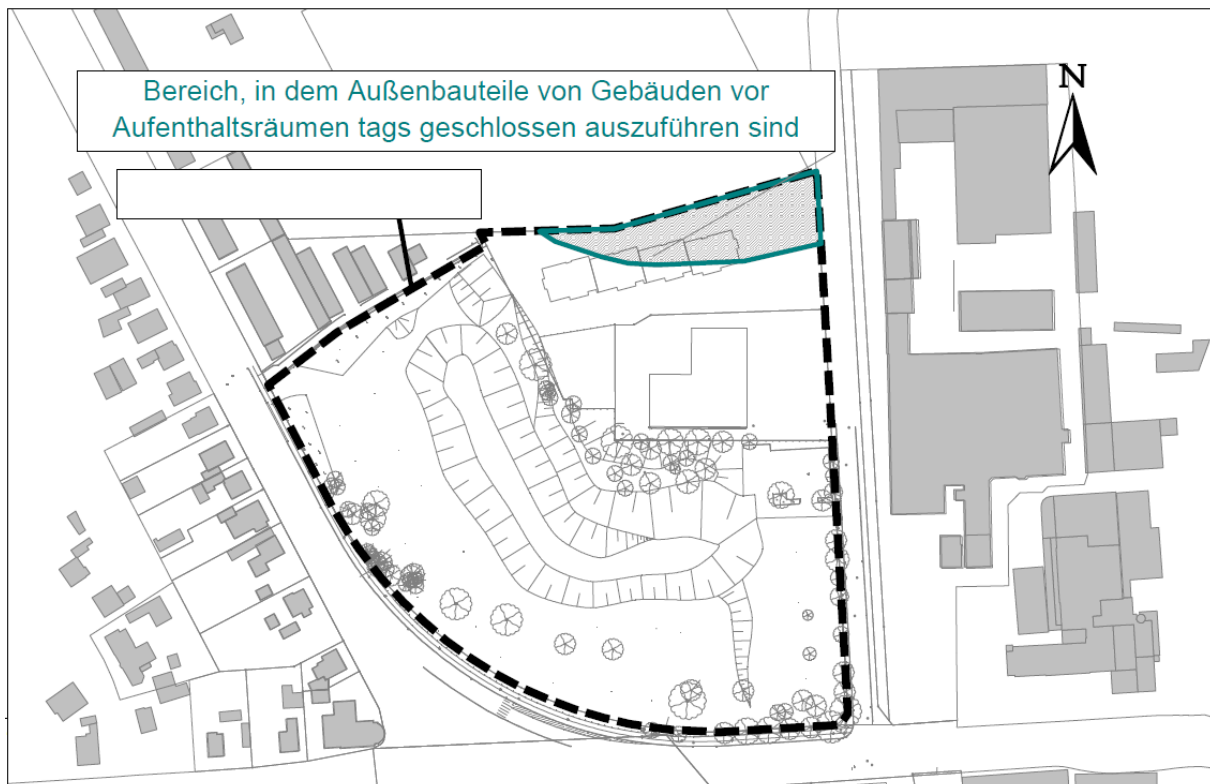


Abbildung 2: Lage des Bereiches, in dem Außenbauteile von Gebäuden vor Aufenthaltsräumen tags geschlossen auszuführen sind (s. Sportlärm)

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 ortho-

gonal 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. Lärmschutzwand 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 schalldämmte 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.

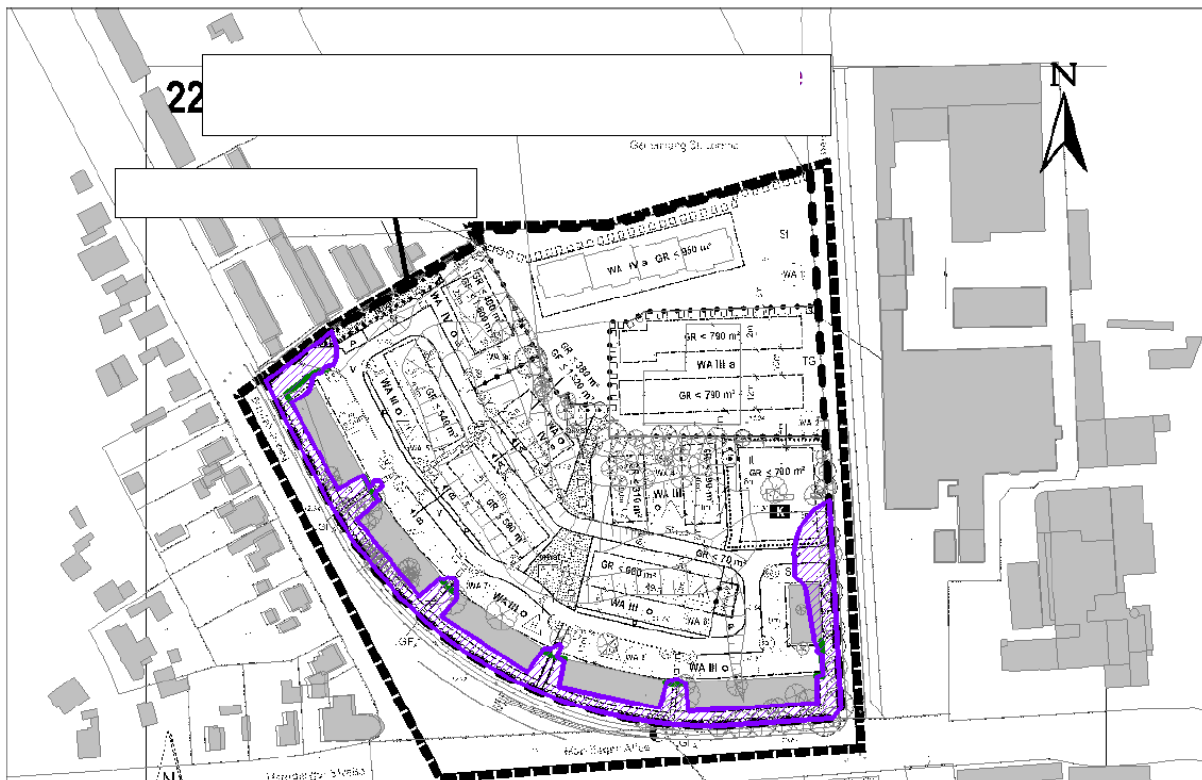


Abbildung 5: Darstellung des Bereiches, in dem ebenerdigen Außenwohnbereiche unzulässig sind

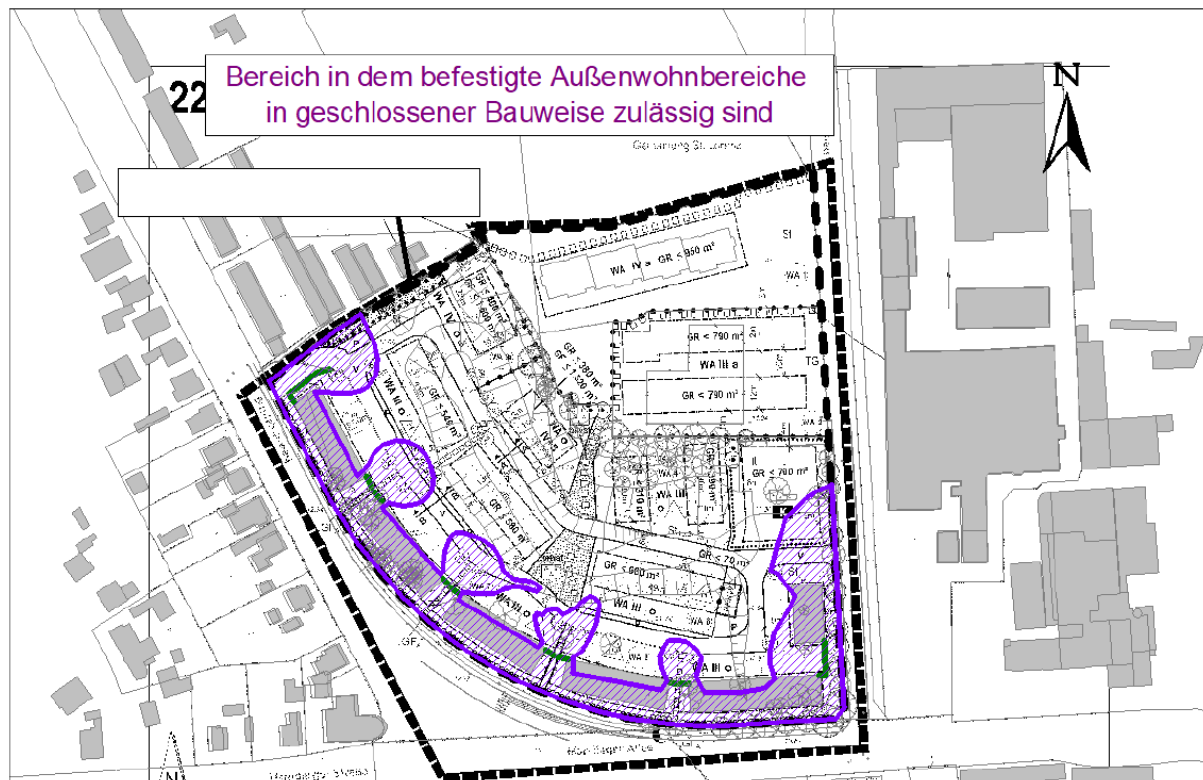


Abbildung 6: Darstellung der geschlossen auszuführenden Außenwohnbereiche in den Obergeschossen

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 Wiederbauung 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. Es ist dadurch vertretbar, 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 3,50 m hohe Schallschutzwände zwischen der Bebauung und den Wegen errichtet werden.

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 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 Balkonen 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 zur Sockelhöhe getroffen. Dadurch sollen zum einen unverhältnismäßige Höhenversprünge zwischen Bebauung und Erschließungsstraße ausgeschlossen werden. Zum anderen wird damit ein zusätzlicher Retentionsraum bei Niederschlag geschaffen.

Bezugspunkt ist zum einen die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens, zum anderen die angrenzende Erschließungsfläche vor der Eingangstür. Dabei kann sowohl der nächstgelegene Gehweg (öffentlich oder privat) als auch die nächstgelegene Straße bzw. Mischverkehrsfläche als Bezugspunkt genutzt werden.

Da unter Berücksichtigung der Rückstauenebene ggf. nicht alle Fälle abgedeckt werden können, wird eine Ausnahmeregelung zur Überschreitung des festgesetzten Maßes formuliert. Bedingung hierfür ist, dass das Gelände im Vorgartenbereich so modelliert wird, dass die

Sockelhöhe am Haus, also mit Bezugspunkt auf das angrenzende Gelände, 30 cm nicht übersteigt.

Terrassen

Die Festsetzung zu den Terrassen hat zum Zweck, sogenannte „schwebende“ Terrassen, die deutlich aus dem Gelände herausragen, zu unterbinden. Ist der Unterschied zwischen Terrasse und angrenzender Straßenverkehrsfläche zu groß für einen ebenen Übergang, so sind die Gartenbereiche mit entsprechenden Geländemodellierungen und Stützmauern zu gestalten (s. nachstehend). Mithilfe der Kombination dieser drei Festsetzungen können Höhenunterschiede zwischen Straßenniveau und Oberkante Fertigfußboden bis zu 1,10 m aufgefangen werden.

Stützmauern

Diese Festsetzung dient dem Überbrücken von Höhenunterschieden zwischen Gartenbereich und Straßenverkehrsfläche. Dabei wird eine Mauerhöhe von 40 cm als städtebaulich verträglich für den öffentlichen Raum und zugleich als nutzbare, aber nicht erdrückende Mauerhöhe für den privaten Gartenbereich angesehen. Im Vorgartenbereich werden Stützmauern jedoch ausgeschlossen.

Geländemodellierungen

Aufgrund des abfallenden Geländes werden können Geländemodellierungen notwendig werden, um die Flächen optimal zu nutzen und sanfte Übergänge zu schaffen. Daher wird festgesetzt, dass Geländemodellierungen bis zu 3 % Steigung oder Gefälle zulässig sind.

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 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. Prüflisten 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 (spätestens 14 Tage vor Baubeginn) 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 schonende 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

Abbrissarbeiten 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 Glasinfrastruktur 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/geförderter Wohnungsbau

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

- 74 WE in Reihenhäusern
- ca. 34 WE in sonstigen Gebäudeformen (WA 2)
- 27 WE im Geschosswohnungsbau

Davon sind 14 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgesehen. Da diese Differenzierung nicht im Bebauungsplan erfolgen kann, wird die Umsetzung mittels städtebaulichen Vertrags abgesichert.

Zu erwartende Anzahl der Bewohner

Bei vollständiger Umsetzung der Planung ist für das geplante Neubaugebiet mit insgesamt 325 – 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)
- 34 - 68 EW sonstigen Gebäudeformen
(Annahme: 1,0 - 2,0 EW je Wohneinheit)
- 67 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

Auf dem Einzelhandelsgrundstück hat die Hansestadt Lübeck mit dem Eigentümer einen Mietvertrag für einen Jugendtreff geschlossen. Aus dem neuen Baugebiet kann aufgrund der Anzahl der Wohneinheiten kein Erfordernis für einen Jugendtreff abgeleitet werden. Das Erfordernis resultiert vielmehr aus den Bedürfnissen des gesamten Stadtteils und kann daher den Eigentümern im neuen Baugebiet nicht nach § 11 BauGB auferlegt werden.

Eine planungsrechtliche Sicherung des Jugendtreffs am Standort als Gemeinbedarfsfläche setzt voraus, dass die Hansestadt Lübeck das Grundstück freihändig erwirbt. Dies ist nicht vorgesehen. Es besteht vorerst weiterhin die mietvertragliche Lösung.

Die Hansestadt Lübeck ist jedoch bestrebt, im Falle einer Kündigung des Mietvertrages seitens des Eigentümers einen neuen Standort für den Jugendtreff in Buntekuh zu finden und möglichst ohne Zeitlücke einen neuen Mietvertrag hierzu abschließen.

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

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 und ein Verkehrskonzept 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; Verkehrskonzept LSA für Knoten Pinassenweg / Moislinger Allee vom 14.06.2018). 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 Ergebnis scheint der Knotenpunkt bereits unsignalisiert ausreichend leistungsfähig zu sein, um die Verkehre abwickeln zu können. Das Ummarkieren der Moislinger Allee zugunsten eines Linksabbiegers in den Pinassenweg wird zu einer weiteren Entspannung der Verkehrssituation beitragen. Dennoch empfiehlt der Gutachter eine Kontrollzählung zur Verifizierung der prognostizierten Verkehre nach Inbetriebnahme der geplanten Gebäude.

Sollte sich dabei herausstellen, dass die Kreuzung nicht ausreichend leistungsfähig ist, wird eine nachträgliche Installation einer Ampelanlage notwendig. Die vorhandene Signalanlage an der Kreuzung Moislinger Allee / Buntekuhweg wäre aufgrund des geringen Abstandes zum Pinassenweg um Signalgruppen im Knotenpunkt Pinassenweg / Moislinger Allee zu erweitern. Die Signalgruppen wären zwingend zu koordinieren. Bei der Koordinierung sind ebenfalls die Bushaltestellen zu berücksichtigen, sodass es zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des ÖPNV kommt. Es wird vertraglich vereinbart, dass die notwendigen technischen Vorrichtungen für eine Ampelanlage an der Kreuzung Pinassenweg / Moislinger Allee im Zuge der Erschließung des Baugebietes durch den Vorhabenträger bereitgestellt werden.

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 entstehen dadurch nicht.

Die Kita-Fläche soll von der Planstraße unabhängig über den Pinassenweg erschlossen werden, sodass der Zugang zum Kita-Grundstück von Osten aus über die Bestandsstraße erfolgt. Es wird davon ausgegangen, dass ein erheblicher Anteil der Kinder aus dem Plangebiet in die Kita geht und somit mit einem verringerten PKW-Verkehr zu rechnen ist. Auch der sonstige Hol- und Bringeverkehr der Kita soll über den Pinassenweg abgewickelt werden. Der Pinassenweg verfügt über eine ausreichend große Straßenbreite, sodass hier kurzfristig ausreichend Haltemöglichkeiten bestehen und im Bedarfsfall langfristig eine flexible Lösung gefunden werden kann.

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 Wärmeengewinnung 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 Gewerbegeräuschen ausgesetzt. Die für das Vorhaben angefertigte schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Planungsziele unter Berücksichtigung erforderlicher Maßnahmen zum Schallschutz grundsätzlich umsetzbar sind. 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, die Errichtung von Nistkästen als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 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 und außerhalb des Geltungsbereiches liegenden notwendigen Erschließungsanlagen, öffentlichen Wege und Grünanlagen geregelt und die Kostenübernahme und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen vereinbart.

Vertrag zu den Baumersatzpflanzungen

Im Vertrag zu den Baumersatzpflanzungen wird die Ablöse der Baumersatzpflanzungen durch den Vorhabenträger geregelt. Die Stadt wird anschließend die benötigten 69 Ersatzbäume auf städtischen Flächen pflanzen.

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 Aushangszeit 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. Auch der derzeit vorhandene Jugendtreff wurde thematisiert und es wurde um Erhalt der Einrichtung gebeten. Es wurde jedoch dargelegt, dass es sich hierbei um eine privatrechtliche Angelegenheit zwischen Vermieter und Mieter handelt und eine Flächenfestsetzung für einen Jugendtreff auf einer Privatfläche planungsrechtlich nicht gewollt ist.

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.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung erfolgte in der Zeit vom 03.06.2019 bis einschließlich 05.07.2019.

Nach Prüfung und Abwägung über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken ergaben sich keine bebauungsplanrelevanten Hinweise und Änderungen.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 27.05.2017 bis einschließlich 05.07.2019.

Nach Prüfung und Abwägung über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken ergaben sich keine bebauungsplanrelevanten Hinweise und Änderungen.

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 19.08.2019
- 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
- Verkehrskonzept – LSA für Knoten Pinassenweg / Moislinger Allee, Dänekamp und Partner, Pinneberg, 14.06.2019

Lübeck, den 21.08.2019

Fachbereich 5, Planen und Bauen

Bereich 610, Stadtplanung und Bauordnung

5.610.4/ Zim

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Ostholstein

Anhang 1 Konzept-Lageplan



44

