



► Nr. VO/2024/13482
öffentlich

Lübeck, 13.08.2024

Vorlage -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Petra Engert (E-Mail: petra.engert@luebeck.de Telefon: 122-6135)

Bebauungsplan 05.50.00 - Schwartauer Landstraße / Müritzweg - Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
02.09.2024	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
16.09.2024	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
24.09.2024	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.09.2024	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 05.50.00 – Schwartauer Landstraße / Müritzweg – 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 § 86 der Landesbauordnung wird der Bebauungsplan 05.50.00 – Schwartauer Landstraße / Müritzweg – 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:

Die von der Planung betroffenen Bereiche wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligt. Zu den Ergebnissen wird auf den Auswertungsbericht der durchgeführten Beteiligungsverfahren (Anlage 1) verwiesen.

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

☐
☒

Ja

Nein- Begründung:

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

Die Maßnahme ist:

☐
☐
☒

neu

freiwillig

vorgeschrieben durch:
BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

☐
☒

Ja (Anlage 1)

Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

☐
☒

Nein

Ja – Begründung:

Die Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf das Klima sowie vorgesehene Maßnahmen zum Klimaschutz werden in der Begründung zum B-Plan dargelegt (siehe Kap. 6).

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

--

Begründung:

siehe Anlage 5

Anlagen:

- Anlage 1: Prüf- und Abwägungsbericht zu den im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen
- Anlage 2: Bebauungsplan 05.50.00, Fassung zum Satzungsbeschluss (Planoriginal)
- Anlage 3: Teil A - Planzeichnung mit Legende (DIN-A3/A4-Druckfassung)
- Anlage 4: Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)
- Anlage 5: Begründung zum Bebauungsplan 05.50.00, Fassung zum Satzungsbeschluss

Senatorin Joanna Hagen

Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen
Stand 26.07.2024

Vorbemerkung:

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

- Teil A: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (einschließlich Information der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB)
- Teil B: Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- Teil C: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Teil D: Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Originale der Stellungnahmen können bei Bedarf im Bereich Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden.

Hansestadt Lübeck, Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Ostholstein

Teil A: Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Vorbemerkung:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.04.2024 bis einschließlich 03.05.2024. Die Beteiligung wurde am 20.03.2024 auf den Internetseiten der Hansestadt Lübeck sowie in den Lübecker Nachrichten vom 24.03.2024 bekannt gemacht.

Die Planung wurde im Foyer des Fachbereichs Planen und Bauen der Hansestadt Lübeck vom 02.04.2024 bis einschließlich 03.05.2024 ausgehängt. Zudem standen die Unterlagen in diesem Zeitraum auf der Homepage der Hansestadt Lübeck zur Einsicht und zum Download bereit.

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB (Auswertung siehe Teil B).

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist eine Stellungnahme mit abwägungsrelevanten Inhalten abgegeben worden (Nr. 1).

Inhalt der Stellungnahmen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 Bürger 1 mit Schreiben vom 30.04.2024		
Hiermit erhebe ich Einspruch gegen den im Beteiligungsverfahren befindlichen Bebauungsplan 05.50.00 - Schwartauer Landstraße/ Müritzweg. 1.1 <u>Standort als nicht geeignet angesehen</u> Der Standort an einer Hauptverkehrsstraße ist ungeeignet für die vorgesehene Nutzung als Pflegeheim, der große Gebäudekomplex mit bis zu 120 Bewohnern passt nicht in das jetzige Kleinsiedlungsgebiet und die Interessen der Anwohnerinnen und Anwohner werden unzureichend berücksichtigt. Ich bin betroffener Anwohner und verfüge zudem über relevante Erfahrungen aus meiner früheren Tätigkeit in einem Pflegeheim.	Durch die innerstädtische Lage an der Schwartauer Landstraße ist eine gute Anbindung gewährleistet. Somit können Besucher:innen und verschiedene Anlieferungen das Pflegeheim gut erreichen. Durch Entsiegelung/Abriss und einer lärmabgewandten rückwärtigen Gartengestaltung wird ein direkter Freiraum für die Bewohner:innen ermöglicht. Das Grundstück wird zurzeit gewerblich genutzt und ragt mit seiner Bebauung bereits dicht an die angrenzenden Wohngrundstücke an. Durch die Planung wird der Abstand zwischen Bebauung und Grundstücksgrenze vergrößert. Der Baukörper wird durch Vor- und Rücksprünge sowie durch unterschiedliche Gebäudehöhen optisch gegliedert und passt sich damit an die Gebäudestruktur entlang der Schwartauer Landstraße an. Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft gesehen.	nicht berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahmen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis
1.2 <u>Lärmschutzmaßnahme als kritisch angesehen</u> Die vom Investor beauftragte schalltechnische Untersuchung bestätigt, dass das Gebiet nicht für ein Pflegeheim geeignet ist. Das Gutachten verwendet als Orientierungswerte nicht die Immissionsgrenzwerte für Alten- und Kurheime nach der 16. BImSchV, sondern die weniger strengen Grenz- und Richtwerte für allgemeine Wohngebiete. Trotzdem kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm deutlich überschritten und in der Nacht sogar gesundheitsgefährdende Werte erreicht werden. Für Geräuschimmissionen aus Gewerbeanlagen werden nicht die Richtwerte der TA Lärm für Krankenhäuser und Pflegeanstalten verwendet, sondern ebenfalls die weniger strengen Werte für allgemeine Wohngebiete. Dennoch werden diese Werte laut Gutachten am Tag fast erreicht und in der Nacht überschritten. Daher wird empfohlen, an der zur Schwartauer Landstraße ausgerichteten Fassade keine dauerhaft offenbare Fenster einzubauen. Bewohnerinnen und Bewohner der vorderen Zimmer werden somit gezwungen, bei geschlossenem Fenster zu schlafen, auch in warmen Sommernächten. Bettlägerige oder mobilitätseingeschränkte Bewohnerinnen und Bewohner der vorderen Zimmer wären dazu verurteilt, auch tagsüber ihr Leben hinter verschlossenen Fenstern zu verbringen.	Der Bebauungsplan setzt die Fläche als Allgemeines Wohngebiet fest. Ein Pflegeheim ist innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes zulässig und dient damit vorwiegend dem Wohnen. Das ist nicht vergleichbar mit einem Kurheim oder einem Krankenhaus, welche hauptsächlich der Genesung dienen. Demnach wurde aus gutachterlicher Sicht die lärmtechnische Untersuchung auf Basis eines Allgemeinen Wohngebietes vorgenommen. Aufgrund der Emissionen wurden entsprechende Maßnahmen entwickelt und als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Es darf ein Innenraumpegel von 30 dB nicht überschritten werden. Dabei ist der erforderliche hygienische Luftwechsel für Aufenthaltsräume zu gewährleisten. Entweder wird dies durch schalldämmenden Lüftungseinrichtungen oder durch andere technische Maßnahmen, die geöffnete Fenster ermöglichen, sichergestellt. Die genaue Ausführung des Gebäudes ist somit im Rahmen des Bauantrages zu klären.	nicht berücksichtigt
1.3 <u>Keine ruhigen Aufenthaltsbereiche im Freien</u> Auch alle Außenwohnbereiche müssen durch Verglasungen und Wintergärten vor Lärm geschützt werden, es gibt für die Bewohnerinnen und Bewohner keinen ruhigen Platz im Freien.	Nur für Aufenthaltsräume und Außenwohnbereiche, die lärmzugewandt sind, werden (Teil-) Verglasungen empfohlen. Wenn Aufenthaltsräume und Außenwohnbereiche lärmabgewandt sind, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Der Garten als Aufenthaltsbereich für alle Bewohner:innen ist lärmabgewandt und bietet somit einen ruhigen Ort im Freien.	nicht berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahmen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis
1.4 <u>Standort birgt erhöhte Unfallgefahr für Bewohner:innen</u> Die Lage an einer Hauptverkehrsstraße birgt außerdem eine erhöhte Unfallgefahr. Vor dem Gebäude liegt ein stark befahrener Radweg, zudem ist der Bau eines Radschnellwegs geplant. Es besteht die Gefahr, dass Seniorinnen und Senioren mit eingeschränktem Hör- und Sehvermögen oder Demenz die Radfahrer nicht bemerken und es zu folgenreichen Unfällen mit Körperverletzungen kommt.	Die Einrichtung selbst wird entsprechende Sicherheitsvorkehrungen treffen, um das Risiko zu minimieren, damit Bewohner:innen, die nicht mehr eigenständig am Verkehrsgeschehen teilnehmen können, geschützt werden. Zusätzlich ist im Rahmen des Städtebaus (Festsetzung Baulinie) ein größerer Abstand zwischen Gebäude und Radweg gewährleistet. Es wird daher nicht davon ausgegangen, dass es zu einer erheblichen Zunahme des Unfallrisikos kommt.	nicht berücksichtigt
1.5 <u>Verkehr auf der Schwartauer Landstraße beschränken</u> Zur Reduzierung der Lärmimmission und des Unfallrisikos wäre gemäß § 45 Abs. 1a Nr. 5 StVO der Verkehr auf der Schwartauer Landstraße zu beschränken, verbieten oder umzuleiten. Ohne ergänzende bauliche Maßnahmen dürfte eine Durchsetzung jedoch erfolglos sein. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Sperrung des Tremser Wegs verwiesen, obwohl der dort gelegene Wohncampus der Diakonie eine deutlich niedrigere und weniger gefährdete Anzahl an Bewohnerinnen und Bewohnern hat.	Bei der Straße Tremser Weg handelt es sich um eine Durchfahrtsstraße innerhalb eines Wohngebietes. Dies kann man nicht mit der verkehrlichen Bedeutung der Schwartauer Landstraße vergleichen. Zurzeit sind keine Maßnahmen für Beschränkungen, Verbote oder Umleitungen vorgesehen. Eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf Tempo 30 kann innerorts vor sensiblen Einrichtungen wie Alten- und Pflegeheimen angeordnet werden. Dies obliegt jedoch der Straßenverkehrsbehörde und ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung.	nicht berücksichtigt
1.6 <u>Erhöhte Schalltechnische Werte aufgrund von Anlieferungen</u> Für die Nachbarschaft erwartet die schalltechnische Untersuchung des Investors keine relevanten Auswirkungen, macht dafür jedoch unrealistische Annahmen im städtebaulichen Gutachten. Die Annahme, dass kein relevanter Mehrverkehr entsteht, ist unzutreffend. Getränke und Essen sowie Wäsche sollen nur einmal am Tag angeliefert und gleichzeitig abgeholt werden. Die Belieferung eines Pflegeheims erfolgt in der Regel jedoch durch unterschiedliche Lieferanten. Für die Abfallentsorgung ist nur eine Abfuhr pro Monat vorgesehen. Bereits jetzt erfolgen in diesem Wohngebiet sechs Abfahrten pro Monat (zweiwöchentlich Altpapier, Recyclin-	Die angenommenen Werte beziehen sich auf Erfahrungswerte. Die Anzahl der Anlieferungen ist schlussendlich auch von dem Betreiber abhängig. Insgesamt wird auch bei mehr Anlieferungen pro Woche von keinen relevanten Auswirkungen auf die Nachbarschaft ausgegangen. Da sich die Anlieferung vor dem Gebäude abspielt, wirkt das Gebäude für den Großteil der Nachbarschaft als schallabschirmend. Für die Anwohner:innen gegenüber der Schwartauer Landstraße stellt die Straße selbst weiterhin das größte Emissionsaufkommen dar. Die Abfallentsorgung wurde im Gutachten so berücksichtigt als würde diese täglich erfolgen.	Klarstellung, nicht berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahmen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis
gabfälle und Restmüll). Bei einem Pflegeheim dieser Größenordnung ist ein deutlich höheres Abfallaufkommen durch Einwegartikel zu erwarten.		
1.7 <u>Lärmreflexionen</u> In dem Gutachten fehlt eine Untersuchung der Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch zu erwartende Lärmreflexionen an der geschlossenen Fassade.	Relevante Lärmreflexionen auf die Nachbarschaft sind durch das Planvorhaben aufgrund der Abstände zur Schwartauer Landstraße sowie der nach wie vor bestehenden lückenhaften Bebauung nicht zu erwarten.	Klarstellung, nicht berücksichtigt
1.8 <u>Erhöhtes Verkehrsaufkommen</u> Der bereits durch den Verkehr auf der Schwartauer Landstraße belasteten Nachbarschaft wird mit dem Nutzungskonzept als Pflegeheim ein erheblicher Mehrverkehr zugemutet. Zu erwarten ist zusätzlicher Verkehr durch Ärzte, Therapeuten, Apotheken, Lieferdienste, Fahrdienste sowie Angehörige und sonstige Besucher. Sofern die Zufahrt aus Fahrtrichtung Bad Schwartau erfolgt, müssen die Fahrzeuge den Gegenverkehr abwarten und verursachen Verkehrsbehinderungen und zusätzliche Lärmbelastungen.	Bereits heute wird das Grundstück gewerblich genutzt. Es kommt somit bereits durch mehr Zufahrten als auf ein privates Wohngrundstück. Durch die Planung kommt es zu einer geringfügigen Zunahme des Verkehrs. Es wird davon ausgegangen, dass die Schwartauer Landstraße diese Verkehrszunahme bewältigt.	nicht berücksichtigt
1.9 <u>Hoher Parkdruck erwartet</u> Der Bereich Stadtgrün und Verkehr hat in seiner Stellungnahme vom 02.06.2023 seine Zustimmung zur Erschließung verweigert und darauf verwiesen, dass die Stellplatzanzahl zu niedrig sei und die Parksituation durch den Wegfall von 7 öffentlichen Parkplätzen verschärft werde. Als Anwohner kann ich diese Feststellung unterstützen, sie wird vom [] Bereich Stadtplanung und Bauordnung leider zurückgewiesen und nicht berücksichtigt (Auswertungsbericht zu dem bisher durchgeführten Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)	Es wurde eine Abwägung der unterschiedlichen Zufahrtsmöglichkeiten zugunsten der Entscheidung, eine zweite Zufahrt über den Müritzweg in den rückwärtigen Grundstücksbereich zu ermöglichen, getroffen. Demnach entfallen zwar 7 Parkplätze im Müritzweg, jedoch kann dadurch die Flächenversiegelung sowie die Schallbelastung im Plangebiet minimiert werden. Zudem wird die Übersichtlichkeit (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs) auf der Schwartauer Landstraße erhöht, da durch die gewählte Erschließungsvariante nur eine Zufahrt von der Schwartauer Landstraße vorgesehen ist. Die Auswirkungen durch den Entfall von maximal acht öffentlichen Parkplätzen von zurzeit insgesamt 56 Parkplätzen (14 %) am Müritzweg sind als gering zu beurteilen, da auch beidseitig der Schwartauer Landstraße zahlreiche, wenig genutzte Parkbuchten vorhanden sind, so dass im Gebiet mit keinem höheren	nicht berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahmen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Parkdruck gerechnet werden muss. Die Umgebung ist größtenteils durch Einfamilienhäuser geprägt, hier wird auf dem eigenen privaten Grundstück geparkt. Für die angrenzende Mehrfamilienhausbebauung sind mit einem bauaufsichtlich genehmigten Stellplatzschlüssel von 0,7 St/WE ausreichend Stellplätze vorhanden. Gemäß Ausführungen zu § 49 der Vollzugsbekanntmachung der LBO vom 26. Juni 2023 gelten 0,3 Stellplätze für Kraftfahrzeuge je Wohnung als ausreichend, sofern eine günstige Anbindung von weniger als 400 m zu einem ÖPNV-Haltepunkt mit höchstens 20 Minuten-Takt vorliegt. Das wird mit der Stadtbuslinie 1 an der Bushaltestelle Peenestieg gewährleistet. Die gemäß B-Plan 05.47.00 – Schwartauer Landstraße / Ehemalige Cambraikaserne – zulässigen Gemeinschaftstiefgaragen sind bei der Errichtung der angrenzenden Mehrfamilienhausbebauung umgesetzt worden. Solange noch Alternativen im öffentlichen Raum zur Verfügung stehen werden die Tiefgaragenstellplätze jedoch oftmals nicht komplett bzw. nur zum Teil angemietet. Zurzeit wird in der Politik der Entwurf einer Stellplatzsatzung für die Hansestadt Lübeck diskutiert. Auch hier soll die Möglichkeit vorgesehen werden, die Anzahl notwendiger Stellplätze aufgrund günstiger Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr zu reduzieren. Zudem trägt der geplante Radschnellweg zu einer Verschiebung der Prioritäten vom Kfz-gerechtem Ausbau hin zu einer Gleichberechtigung der Verkehrsträger bei.	
1.10 <u>Kritik an der Geschossigkeit und dem Einfügen in das Ortsbild</u> Der neue Bebauungsplan weicht deutlich vom bisherigen Bebauungsplan 05.36.00 ab, nimmt keine Rücksicht auf das Stadtbild und ignoriert die Interessen der langjährigen Anwohnerinnen und Anwohner in der Nachbarschaft. Die Fläche ist im alten Bebauungsplan BP 05.36.00 als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen, in dem ein Pflegeheim nur in	Gemäß § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen soll insbesondere durch Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung vermieden werden. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung auf einer von Betriebsaufgabe	nicht berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahmen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Ausnahmefällen zulässig ist. Im neuen Bebauungsplan wird die Geschossflächenzahl verdoppelt und gesetzliche Spielräume werden größtmöglich ausgenutzt (Begründung zum Bebauungsplanentwurf 05.50.00 Abschnitt 5.2.2 und 5.2.3). Die vier- bis fünfgeschossige Bebauung hat bereits beim Bebauungsplan 05.47.00 Schwartauer Landstraße / Ehemalige Cambraikaserne für erhebliche Diskussionen und Widerstand gesorgt, da sie deutlich höher und größer ist als die gegenüberliegenden viergeschossigen Wohngebäude. Das Gebiet des Bebauungsplan 05.50.00 ist anders als beim Bebauungsplan 05.47.00 ausschließlich von zweigeschossigen kleinen Siedlungshäusern mit Sattel- und Walmdächern im Osten, Norden und Westen umgeben. Entsprechend ist der städtebauliche Entwurf mit seiner Bruttogeschossfläche von 5100 qm zu groß und mit seinen fünf Geschossen und Flachdach dem Siedlungscharakter nicht angepasst. Zur Schwartauer Landstraße hin entstehen zwei Gebäudeteile, die höchstens durch unterschiedlich große Fenster strukturiert sind und der große, massige fünfstöckige Gebäudeteil durch dunkle Klinkerriemchen verblendet ist. Das geplant[e] Gebäude wirkt dominierend, brutal und erdrückend gegenüber den umliegenden Siedlungshäusern.	betroffenen gewerblichen Fläche wird dieser Bodenschutzklausel voll entsprochen. Diese Vorgabe wurde auch bei der Aufstellung des B-Planes 05.47.00 – Schwartauer Landstraße / Ehemalige Cambraikaserne – beachtet, dessen Geschosswohnungsbau mit vier Vollgeschosse und einem Staffelgeschoss im Süden an das Plangrundstück anschließt. An den restlichen Grundstücksgrenzen grenzen zweigeschossige Wohnhäuser an. Die Planung reagiert durch eine Abstufung der Geschossigkeit und der Gebäudehöhe des Baukörpers auf die Umgebung. Der rückwärtige Gebäudeteil weist in nördliche Richtung drei beziehungsweise zwei Geschosse auf und reagiert damit auf die angrenzenden eingeschossigen Einfamilienhäuser mit ausgebautem Satteldach an der Netzestraße. In Richtung Müritzweg ist der rückwärtige Gebäudeteil mit vier Geschossen in einem Abstand von 20 m zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen an der Netzestraße geplant und rahmt zusammen mit dem Bestandsgebäude Schwartauer Landstraße Nr. 73 den Straßenraum baulich ein. Lediglich der Komplex Richtung Schwartauer Landstraße weist fünf Vollgeschosse auf. Richtung Osten dient die Schwartauer Landstraße als Abstand zwischen Planung und Nachbarbebauung. Die Fläche wird aktuell gewerblich genutzt und ragt mit seiner Bebauung bereits dicht an die angrenzenden Wohngrundstücke an. Durch die Planung wird der Abstand zwischen Bebauung und Grundstücksgrenze vergrößert. Im Bebauungsplan werden die Zahl der Vollgeschosse, maximale Gebäudehöhen und der Ausschluss von Staffelgeschosse oberhalb des maximal zulässigen Vollgeschosses festgesetzt. Die bestehenden Heckenpflanzungen an den Grundstücksgrenzen der Netzestraße Nr. 3 und 5 werden als Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Sträuchern festgesetzt. Damit werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft gesehen.	

Inhalt der Stellungnahmen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Zu hoher Umgebungslärm für ein Pflegeheim, Unfallgefahr für die Pflegeheimbewohnerinnen und -bewohner, Belastungen der Nachbarschaft durch Mehrverkehr und Parkdruck sowie eine der Umgebung nicht angepasste Größe und Architektur, viele schwerwiegende Gründe gegen das geplante Nutzungskonzept und den Bebauungsplan.	Es wird auf die oben genannten Ausführungen verwiesen. In der Gesamtschau werden die Auswirkungen auf die Nachbarschaft sowie die auf das Gefahrenrisiko als nicht erheblich eingeschätzt.	

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

Vorbemerkung:

Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit (02.04.2024 – 03.05.2024) nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Es wurden insgesamt 52 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (einschließlich städtischer Dienststellen, die behördliche Aufgaben erfüllen) sowie 5 anerkannte Naturschutzverbände beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Im Ergebnis der Beteiligung sind insgesamt 14 Stellungnahmen beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung bzw. dem beauftragten Planungsbüro eingegangen.

a) Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen mit bebauungsplanrelevanten Inhalten vor:

1. Hansestadt Lübeck – Bereich Stadtplanung und Bauordnung – Abteilung Stadtentwicklung und Verkehrsplanung (Schreiben vom 09.04.2024)
2. Hansestadt Lübeck – Bereich Feuerwehr (Schreiben vom 27.03.2024)
3. Hansestadt Lübeck – Bereich Archäologie und Denkmalpflege (Schreiben vom 29.04.2024)
4. Hansestadt Lübeck – Bereich Umwelt- Natur- und Verbraucherschutz – Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 30.04.2024)
5. Hansestadt Lübeck – Bereich Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 03.05.2024)
6. Eisenbahn-Bundesamt – Außenstelle Hamburg/Schwerin (Schreiben vom 25.03.2024)
7. Deutsche Bahn AG (Schreiben vom 11.04.2024)
8. Hansestadt Lübeck – Entsorgungsbetriebe (EBL) (Schreiben vom 08.05.2024)
9. Hansestadt Lübeck – Bereich Umwelt- Natur- und Verbraucherschutz – Untere Wasserbehörde, Untere Abfallentsorgungsbehörde, Untere Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 10.05.2024)

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

- TenneT TSO GmbH (Schreiben vom 27.03.2024)
- Industrie- und Handelskammer zu Lübeck (Schreiben vom 30.04.2024)
- Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung des Landes Schleswig-Holstein (LLnL) - Untere Forstbehörde (Schreiben vom 08.04.2024)
- Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 22.03.2024)
- Landesamt für Umwelt – Technischer Umweltschutz (Schreiben vom 08.05.2024)

c) Von den nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen keine Stellungnahmen vor. In diesen Fällen wird davon ausgegangen, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen und auch keine sonstigen Anregungen und Hinweise vorzubringen waren.

- Hansestadt Lübeck – Bereich Frauenbüro
- Hansestadt Lübeck – Bereich Haushalt und Steuerung
- Hansestadt Lübeck – Bereich Wirtschaft und Liegenschaften
- Hansestadt Lübeck – Bereich Soziale Sicherung – Wohnungsbauförderung
- Hansestadt Lübeck – Bereich SeniorInnenEinrichtungen SIE
- Hansestadt Lübeck – Bereich Gesundheitsamt
- Hansestadt Lübeck – Bereich Fachbereichsdienste – Jugendhilfe
- Hansestadt Lübeck – Bereich Schule und Sport
- Hansestadt Lübeck – Bereich Familienhilfen/Jugendamt
- Hansestadt Lübeck – Bereich Stadtplanung und Bauordnung - Welterbe-Koordinatorin
- Hansestadt Lübeck – Bereich Stadtplanung und Bauordnung – Bauaufsicht
- Global Connect GmbH – Telekommunikationsleitungen
- Handwerkskammer Lübeck
- Handelsverband Nord
- Landesamt für Umwelt Schleswig-Holstein (LfU) – Abteilung Gewässer
- Landesamt für Umwelt Schleswig-Holstein (LfU) – Abteilung Naturschutz
- Landesamt für Umwelt Schleswig-Holstein (LfU) – Geologie und Boden
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein – Katasteramt Lübeck
- Landeskriminalamt Kampfmittelräumdienst
- Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein (MILIG) – Abteilung IV 6 Landesplanung und ländliche Räume
- Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein – Abteilung IV 5 Bauen und Wohnen
- Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus – Abt. VII 4 - Verkehr und Straßenbau über Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr
- Polizeidirektion Lübeck, Sachgebiet 1.3
- Schleswig-Holstein Netz AG
- Seniorenbeirat Lübeck
- Stadtwerke Lübeck GmbH - Mobilitätsplanung
- Stadtwerke Lübeck GmbH - Planung und Steuerung
- TraveNetz GmbH
- Telefónica Germany GmbH & Co. OHG

- Versatel Deutschland GmbH
- Vereinigte Stadtwerke Media GmbH
- Vodafone GmbH – Region Nord
- Arbeitsgemeinschaft der nach § 29 BNatSchG beteiligten Naturschutzverbände AG 29
- Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Lübeck und Umgebung (AGU)
- Beirat für Menschen mit Behinderung Lübeck
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V. (Landesverband)
- Landesnaturschutzverband LNV Schleswig-Holstein
- Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Schleswig-Holstein e. V.
- Jugendhilfeausschuss Hansestadt Lübeck
- Naturschutzbeirat Untere Naturschutzbehörde

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 Hansestadt Lübeck – Abt. Stadtentwicklung (Schreiben vom 09.04.2024)		
1.1 <u>Aktualisierung des Unterkapitels zum Wohnungsmarktbericht</u> Könnten Sie bitte das Unterkapitel zum Wohnungsmarktbericht wie folgt aktualisieren: 3.6 Wohnungsmarktbericht 2022 Gemäß dem aktuellen Wohnungsmarktbericht 2022, der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose aus November 2020 fortschreibt, wird Lübeck bis 2040 voraussichtlich einen Bevölkerungszuwachs von ca. 5.000 Personen verzeichnen. Die Zahl der Haushalte steigt aufgrund von Singularisierungsprozessen stärker an als die Zahl der Personen und liegt bis 2040 bei rd. 5.200 zusätzlichen Haushalten. Aus der Haushaltsprognose und der erforderlichen Erhöhung der Mobilitätsreserve lässt sich ein flächenrelevanter Gesamtbedarf von rd. 6.500 zusätzlichen Wohneinheiten ableiten. Der anhaltende Anstieg der Angebotsmieten, die für nachfragende Haushalte entscheidend sind, und die rückläufige	Die Begründung wird aktualisiert.	berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Anzahl an stadttinternen Umzügen weisen auf einen angespannten Wohnungsmarkt in der Hansestadt Lübeck hin. Zudem hat das Land Schleswig-Holstein die Hansestadt Lübeck in die Gebietskulisse für Städte mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB aufgenommen. Nach dem Wohnungsmarktbericht sind Brach- und Konversionsflächen in städtebaulich integrierten Lagen bevorzugt zu entwickeln. Dadurch kann eine nachhaltige Stadtentwicklung gewährleistet werden, da Flächen revitalisiert, vorhandene Infrastrukturen genutzt und der freie Landschaftsraum geschützt werden. Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Lübeck und der Vorhabenträgerin wird vereinbart, dass im Plangebiet auf den festgesetzten Wohnbauflächen ein Pflegeheim errichtet werden soll. Im Bericht Pflegebedarfsplanung 2017 – 2030 der Hansestadt Lübeck vom Mai 2020 wird prognostiziert, dass der Bedarf in der stationären Pflege um ca. 500 Plätze ansteigen wird. Die im Plangebiet vorgesehene Errichtung eines Pflegeheims mit ca. 100-120 Pflegeplätzen auf den festgesetzten Wohnbauflächen trägt zur Deckung dieses Bedarfes bei und sorgt gleichzeitig mit dem Freiwerden von Wohnungen für Entspannung auf dem Wohnungsmarkt. Das Plangebiet wird im Wohnungsmarktbericht 2022 in der Kategorie C „Projekte in Bearbeitung“ geführt.		
Nr. 2 Hansestadt Lübeck – Bereich Feuerwehr (Schreiben vom 27.03.2024)		
Die Brandschutzdienststelle der Feuerwehr Lübeck nimmt zu dem vorstehenden Bebauungsplan wie folgt Stellung: 2.1 <u>Sicherung der Löschwasserversorgung gegeben</u>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Die im Bestand vorhandene Löschwasserversorgung wird für das hier zu bewertende Gebiet über die im Bestand vorhandenen Löschwasserentnahmestellen aus dem öffentlichen Trinkwassernetz weiterhin als gesichert bewertet.		
2.2 <u>Flächen für die Feuerwehr, Feuerwehrezufahrten</u> Die für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr erforderlichen Flächen sind entsprechend den Darstellungen des Anhang 1 der Begründung zum Bebauungsplan 05.50.00 - Schwartauer Landstraße/ Müritzweg vom 28.02.2024 auf Grundlage der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr: 2009-10 lfd. Nr. A2.2.1.1 und Anlage A2.2.1.1/1 der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen für das Land Schl.-H. (VVTBSH), in der jeweils aktuellen Fassung, zu planen und Ausführung.	Die entsprechenden Freihalteflächen wurden bei den Bebauungsplanfestsetzungen berücksichtigt.	berücksichtigen
2.3 <u>Hinweise zur Verwendung von Sperrvorrichtungen</u> Bei der Verwendung von Sperrbalken, Sperrpfosten oder Schranken in Feuerwehrezufahrten sind diese mit Verschlüssen zu versehen, die mit dem Überflurhydrantenschlüssel nach DIN 3223 einwandfrei geöffnet werden können.	Die Stellungnahme wird im Planvollzug berücksichtigt.	Kenntnisnahme
Nr. 3 Hansestadt Lübeck – Bereich Archäologie und Denkmalpflege – Abt. Archäologie (Schreiben vom 29.04.2024)		
Als Träger öffentlicher Belange nehmen wir für die Abt. Archäologie zu dem o.g. B-Plan wie folgt Stellung: 3.1 <u>Unerkannte Kulturdenkmale ggf. möglich</u> Gegen den B-Plan-Entwurf bestehen von Seiten der Abt. Archäologie keine Einwände oder Bedenken. Allerdings sind aufgrund in der Nähe befindlicher bekannter Fundstellen noch im Boden befindliche bisher unerkannte Kulturdenkmale möglich.	Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt und auf der Planzeichnung aufgenommen.	berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Daher besteht Fundmeldepflicht nach § 15 DSchG S-H. Mitarbeiter:innen des Bereichs Archäologie und Denkmalpflege ist jederzeit der Zutritt zu Baustellen zu gewähren. Der Bereich Archäologie und Denkmalpflege ist möglichst rechtzeitig, spätestens jedoch 14 Tage vorher, unter Nennung der ausführenden Baufirma (mit Kontaktdaten des Bauleiters) über den Beginn der Erdarbeiten zu informieren. Baubegleitende Untersuchungen sind einzuplanen. Mitteilungen sind schriftlich oder telefonisch an die Abteilung Archäologie, Meesenring 8, 23566 Lübeck, Tel.: (0451) 122-7155 oder per Mail an archaeologie@lu-ebeck.de zu richten.		
Nr. 4 Hansestadt Lübeck – Bereich Umwelt- Natur- und Verbraucherschutz – Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 30.04.2024)		
Der Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz der Hansestadt Lübeck, nimmt aus Sicht des Natur-, Klima- Immissions- und gesundheitlichem Umweltschutzes zur vorgelegten Planung wie folgt Stellung und bittet ggf. um Beteiligung zum weiteren Verfahren. Die folgenden Anregungen, Bedenken oder Hinweise, nehmen z. T. Bezug auf die Stellungnahme(n) aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom gem. § 3 (1) BauGB vom 02.06.2023. Sollten die Anmerkungen aus dem genannten Beteiligungsschritt nicht oder nur teilweise berücksichtigt worden sein, wurden die Aussagen aus der frühzeitigen Beteiligung erneut aufgeführt. 4.1 <u>Baumpflanzungen umsetzen</u> Aus Sicht der Landschaftsplanung bestehen zum Verfahrensstand nach § 4 (2) BauGB, des o.g. B-Plans, weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die folgend aufgeführten Hinweise berücksichtigt werden.		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Die in der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung beschriebene Baumpflanzung, zur Wiederherstellung der Allee an der Schwartauer Landstraße, ist zu berücksichtigen. Im weiteren Verfahren für eine Pflanzung im öffentlichen Grünstreifen, eine entsprechende Darstellung zur Anpflanzung eines „Einzelbaumes“ gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB zu festzusetzen, um die geplante Vervollständigung der Allee zu fördern. Eine Abstimmung zur Umsetzung ist mit den Bereichen Stadtgrün und Verkehr sowie der unteren Naturschutzbehörde ist anzustreben.	Nach Prüfung wurde sich gegen eine zeichnerische Festsetzung eines Einzelbaumes entschieden. Es wird eine textliche Festsetzung (Nr. 6.2) als ausreichend angesehen. Eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zur Umsetzung hat im Rahmen der Erarbeitung des Freiflächengestaltungsplanes stattgefunden. Im Freiflächengestaltungsplan sind Art und Qualität des Einzelbaumes detailliert beschrieben. Die Umsetzung der Maßnahme wurde in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der HL und dem Investor gesichert.	teilweise berücksichtigt
4.2 Eingriffsregelung entfällt Gemäß den Ausführungen unter Punkt 1.3 der Begründung, ist die Prüfung der baurechtlichen Eingriffsregelung sowie die Umweltprüfung für das geplante Bauvorhaben weiterhin nicht anzuwenden. Im Sinne der einheitlichen Bezeichnung ist in der Festsetzung 6.3 das Wort „großkronig“ um Bäume der „1. Ordnung“ zu ergänzen.	Die textliche Festsetzung Nr. 6.3 umfasst bereits diese Bezeichnungen.	Klarstellung, berücksichtigt
Darüber hinaus sind in der Pflanzliste (a) die Baumarten und -qualitäten der 3. Ordnung zu entfernen, da die diese in den Festsetzungen nicht berücksichtigt werden.	Die Pflanzliste wird redaktionell angepasst.	berücksichtigt
4.3 Artenschutz und Natura 2000 Wie bereits im vorangegangenen Verfahrensschritt erläutert, bestehen weiterhin Aufgrund der Ergebnisse <i>der Artenschutzrechtlichen Stellungnahme</i> (BBS-Umwelt 14.09.2022) keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegen die Planung. Unter Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung des Tötens von Tieren bei der Räumung von Gehölz- oder Nebengebäuden sind keine Konflikte mit dem Artenschutz zu erwarten. Zur Vermeidung von Tötungen ist vor den Fäll- oder Abrissarbeiten eine Überprüfung, ob sich	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise sind bereits Teil der Planunterlagen.	berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Brutvögel in Gehölzen oder Nebengebäuden befinden, erforderlich. Bei Brutbetrieb in betroffenen Gehölzen ist deren Entfernung nur zwischen 1. Oktober bis Ende Februar zulässig. Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
4.4 <u>Anpassung an den Klimawandel</u> Aus Sicht der Klimaanpassung bestehen weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Umsetzung der Planungen des o.g. B-Planes, da wie erläutert, die Überprüfung des Wasserhaushaltes und die daraus resultierende Regenbewirtschaftung i. V. m. weiteren Maßnahmen im Rahmen des Wasserwirtschaftlichen Begleitplanes abgearbeitet wurden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
4.5 <u>Klimaschutz</u> In Anlehnung an die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung wird die Erstellung eines Energiekonzeptes weiterhin begrüßt. Zu beachten ist auf Ebene der Umsetzung der Planung, dass: • der Energiestandard „Effizienzhaus 55“ oder höherwertiger zu berücksichtigen ist. • Photovoltaikanlagen auf allen geeigneten Dachflächen, die extensiv begrünt oder nicht begrünt sind, zu errichten ist, was die festgesetzten 60 Prozent übersteigen dürfte.	Der Hinweis zur Kenntnis genommen und im Planvollzug beachtet. Die festgesetzten 60 % werden als mehr als ausreichend angesehen. Eine Erhöhung ist aus planerischer Sicht nicht möglich. Gemäß Festsetzung Nr. 8 bezieht sich der Anteil der PV-Anlagen bei Staffelgeschossen auch auf die Dachflächen des darunterliegenden Geschosses. Wenn diese teilweise als Dachterrasse ausgebaut werden sollen, sind mehr 60 % nicht mehr umsetzbar. Zusätzlich zu Dachterrassen sind auch Flächen für technische Aufbauten und die erforderlichen Abstände dazu oder auch für die	berücksichtigen nicht berücksichtigt, Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
- auf die Verwendung nachhaltiger Baumaterialien zu achten ist. Baumaterialien sollten aus nachwachsenden oder recycelten Rohstoffen bestehen. Zudem ist auf Rückbaufähigkeit/Recyclingfähigkeit zu achten („Cradle to cradle“) - nachhaltige Mobilität, insbesondere der Besucher:innen, sollte durch hochwertige Fahrradabstellanlagen und Ladestationen für Elektromobilität gefördert werden. Die genannten Punkte sind in der Begründung entsprechend zu berücksichtigen. 4.6 <u>Immissionsschutz</u> Die Anmerkungen aus der vorangegangenen Stellungnahme wurden in der aktuellen Begründung berücksichtigt. Die schalltechnische Untersuchung und die daraus resultierenden Festsetzungen sind so weit nachvollziehbar, so dass es keine weiteren Ergänzungen von Seiten des Immissionsschutzes gibt.	erforderliche Infrastruktur der PV-Anlagen selbst zu berücksichtigen. Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant. Sie werden zur Kenntnis genommen und sind im Planvollzug zu beachten. Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant. Sie werden zur Kenntnis genommen und sind im Planvollzug zu beachten. Eine geschlossene Fahrradabstellanlage wurde eingeplant, siehe Freiflächengestaltungsplan. Die Einrichtung von Ladestationen wird durch das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz vorgeschrieben. Die LBO SH regelt in ihrer Vollzugsbekanntmachung die Qualität von Fahrradabstellanlagen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	berücksichtigen berücksichtigen Kenntnisnahme
4.7 <u>Gesundheitlicher Umweltschutz</u> Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung genannten Hinweise, werden hier noch einmal mit der Bitte aufgeführt, einen entsprechenden Passus in die Begründung zur Bauleitplanung mit aufzunehmen. Wortlaut vom 02.06.2023 - Hinweise zur Trinkwasserinstallation Die Errichtung oder Inbetriebnahme der Wasserversorgungsanlage ist dem Bereich UNV - gesundheitlicher Um-	Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant und dienen auch nicht dazu, den Bebauungsplan zu begründen.	nicht berücksichtigt, Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
weltschutz - so früh wie möglich, gemäß Trinkwasserverordnung, anzuzeigen. Auf Anforderung beim Bereich UNV, kann ein Anzeigeformular zugestellt werden. Technische Pläne über die geplante Trinkwasserinstallation (Strangschema, Grundrisspläne, etc.) sind dem Bereich UNV frühzeitig vorzulegen.		
Nr. 5 Hansestadt Lübeck – Bereich Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 03.05.2024)		
Im Zuge der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan 05.50.00 Schwartauer Landstraße / Müritzweg nimmt der Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr wie folgt Stellung: 5.1 <u>Festsetzung der Baumpflanzung für den Entfall eines Straßenbaumes</u> a) Ausschließlich in der Begründung, Seite 26, unter Punkt 5.6.1 Pflanz- und Erhaltungsbindung steht: „Als Ausgleich, für den für die neue Zufahrt entfallenden Kirschbaum am Müritzweg wird, ein Straßenbaum in gleicher Qualität gepflanzt. Mögliche Alternativstandorte werden in der Überfahrtsgenehmigung zum Bauantrag vereinbart.“ ➤ Dem Bereich Stadtgrün und Verkehr reicht die Erwähnung in der Begründung nicht. Er fordert die Ergänzung im Teil B – Text als Punkt 6.6: „Als Ausgleich, für den für die neue Zufahrt entfallenden Kirschbaum am Müritzweg wird eine Tilia cordata ‘Greenspire’, als Hochstamm mit einem Stammumfang von 30-35 cm und einem Einbau von 18 cm³ Pflanzsubstrat im Straßenbegleitgrün der Schwartauer Landstraße auf Höhe der Hausnr. 55 festgesetzt. Die Pflanzung ist vorher mit den Bereichen Stadtgrün und Verkehr und der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.“	Es wird auf den Schriftverkehr und den Abstimmungstermin am 11.12.2023 zwischen Stadtgrün und Verkehr, Stadtplanung verwiesen. Dabei wurde vereinbart, dass die Ersatzbaumpflanzung in der Überfahrtsgenehmigung zum Bauantrag geregelt wird. Aus den oben genannten Gründen wird sich dafür entschieden, keine Festsetzung zu treffen. Es wird lediglich die geforderte Qualität in der Begründung ergänzt.	teilweise berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
5.2 <u>Prüfung der Zufahrtsbreiten</u> b) In der Begründung unter Punkt 5.3.1 wird erläutert, dass zwei bauliche Rettungswege geschaffen werden, so dass Feuerwehraufstellflächen nicht erforderlich seien. ➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert dann, dass die dargestellten Einfahrtsbereiche nicht die dargestellten Breiten von 6,40 bzw. 7,60 m erhalten, sondern max. 4,00 m.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Die Einfahrtsbreiten sind aufgrund der erforderlichen Schleppkurven der Anlieferungsfahrzeuge entsprechend gewählt. Eine Verkleinerung ist somit nicht möglich.	Klarstellung, nicht berücksichtigt
5.3 <u>Nachweis zu Schleppkurven</u> c) Gemäß beigefügtem Schleppkurvenplan für Lkw-Anlieferverkehre ist zu entnehmen, dass diese beim Rechts-einbiegen auf die linke Geradeausspur ausweichen müssen, um auf das Grundstück zu gelangen. ➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert hier den Nachweis, dass ein Einbiegen ohne die Nutzung der linken Geradeausspur möglich ist. Ggf. sind hier die tatsächlich anliefernden Fahrzeuge zu konkretisieren.	Der Forderung wird nicht nachgekommen. Als Konsequenz müssten die Einfahrtsbereiche breiter werden. Bereits die aktuellen Breiten wurden vom Bereich Stadtgrün und Verkehr kritisch gesehen (s. Nr. 6.2). Die aktuelle Planung stellt die geübte Praxis dar, es wird daher nicht erforderlich gehalten, die Planung daraufhin zu verändern.	nicht berücksichtigt
5.4 <u>Straßenverkehrsbehörde entscheidet über Einbahnstraßenverkehr</u> d) Unter Punkt 5.3.1 der Begründung wird auf Seite 16 der angedachte Einbahnstraßenverkehr auf dem Grundstück erläutert. Auf Seite 17 wird auf den Wegfall von 8 öffentlichen Parkplätzen bei der Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche im Müritzweg hingewiesen und die Aussage getroffen, dass in der Schwartauer Landstraße selten genutzte Parkbuchten vorhanden sind. ➤ Zum einen wird darauf hingewiesen, dass die endgültige Entscheidung über einen etwaigen Einbahnstraßenverkehr ausschließlich die Straßenverkehrsbehörde trifft.	Es wird in Frage gestellt, dass die Straßenverkehrsbehörde über die Verkehrsführung auf einem privaten Grundstück entscheidet.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
5.5 <u>Parkplatzdruck wird durch Planung erhöht</u> ➤ Des Weiteren wird von Seiten der Straßenverkehrsbehörde erklärt, dass die Aussage der geringen Nutzung der Parkbuchten nicht richtig ist. Insbesondere abends und am Wochenende sind sie im Bereich des zukünftigen Pflegeheims gut genutzt. Darüber hinaus wird stadteinwärts zwischen Müritzweg und Triftstraße fast vollständig auf dem rechten Fahrstreifen geparkt (Pkw und Sattelzüge). Durch den in der Schwartauer Landstraße beabsichtigten Radschnellweg wird zukünftig dieses Parken am Fahrbahnrand entfallen, was dort dann den Parkdruck stark erhöhen wird. Maßgeblich für diese ablehnende Haltung der Straßenverkehrsbehörde ist dabei jedoch nicht der Parkplatzentfall für Sattelzüge, die im Müritzweg in der Tat nicht abgestellt werden können (s. S. 18), sondern der Parkplatzentfall für Pkw. Unabhängig vom geplanten Radschnellweg fehlen bereits durch die vorhandene Mehrfamilienhausbebauung (wo nur ein Stellplatzschlüssel von 0,7/WE angesetzt wurde lt. Abwägung) neben dem zukünftigen Pflegeheim schon jetzt ausreichend Pkw-Parkplätze. Wären für die MFH-Bebauung ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden, würde nicht schon seit Jahren zwischen dem Müritzweg und dem Peenestieg auf der Fahrbahn vorwiegend mit Pkw geparkt werden. Der Druck wird sich durch das Pflegeheim weiter erhöhen, da sowohl Mitarbeitende, als auch Besucher:innen dort dann einen Stell- bzw. Parkplatzbedarf haben. Die Straßenverkehrsbehörde weist darauf hin, dass politisch zurzeit ein Wegfall von Parkplätzen nicht akzeptiert wird. Sogar beim Wegfall von Parkplätzen aus Gefahrenabwehrgründen	Die Auswirkungen durch den Entfall von maximal acht öffentlichen Parkplätzen von zurzeit insgesamt 56 Parkplätzen (14 %) am Müritzweg sind als gering zu beurteilen, da auch beidseitig der Schwartauer Landstraße zahlreiche, wenig genutzte Parkbuchten vorhanden sind, so dass im Gebiet mit keinem höheren Parkdruck gerechnet werden muss. Die Umgebung ist größtenteils durch Einfamilienhäuser geprägt, hier wird auf dem eigenen privaten Grundstück geparkt. Für die angrenzende Mehrfamilienhausbebauung sind mit einem bauaufsichtlich genehmigten Stellplatzschlüssel von 0,7 St/WE ausreichend Stellplätze vorhanden. Gemäß Ausführungen zu § 49 der Vollzugsbekanntmachung der LBO vom 26. Juni 2023 gelten 0,3 Stellplätze für Kraftfahrzeuge je Wohnung als ausreichend, sofern eine günstige Anbindung von weniger als 400 m zu einem ÖPNV-Haltepunkt mit höchstens 20 Minuten-Takt vorliegt. Das wird mit der Stadtbuslinie 1 an der Bushaltestelle Peenestieg gewährleistet. Die gemäß B-Plan 05.47.00 – Schwartauer Landstraße / Ehemalige Cambraikaserne – zulässigen Gemeinschaftstiefgaragen sind bei der Errichtung der angrenzenden Mehrfamilienhausbebauung umgesetzt worden. Solange noch Alternativen im öffentlichen Raum zur Verfügung stehen werden die Tiefgaragenstellplätze jedoch oftmals nicht komplett bzw. nur zum Teil angemietet. Zurzeit wird in der Politik der Entwurf einer Stellplatzsatzung für die Hansestadt Lübeck diskutiert. Auch hier soll die Möglichkeit vorgesehen werden, die Anzahl notwendiger Stellplätze aufgrund günstiger Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr zu reduzieren. Zudem trägt der geplante Radschnellweg zu einer Verschiebung der Prioritäten vom Kfz-gerechtem Ausbau hin zu einer Gleichberechtigung der Verkehrsträger bei.	Klarstellung, nicht berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
besteht zurzeit die Forderung der Politik nach Ersatzparkplätzen.		
5.6 <u>Stellplatzschlüssel</u> e) In der Begründung unter Punkt 5.3.3 wird der Stellplatzschlüssel thematisiert. ➤ Insgesamt 15 Stellplätze für 120 Pflegeplätze + Stellplatzbedarf für das Personal und Besucher:innen wird von Seiten der Straßenverkehrsbehörde weiterhin als zu gering angesehen. ➤ Nicht nachvollziehbar ist, warum weiterhin 5 Stellplätze für Schwerbehinderte berücksichtigt werden sollen. Ein Leitfaden ist i. d. R. nicht bindend. Er stellt eine Orientierungshilfe dar. Die Straßenverkehrsbehörde hält weiterhin an ihrer Auffassung fest, dass Bewohner:innen eines Pflegeheims nur in den seltensten Fällen noch in der Lage sind, selber ein Fahrzeug zu führen oder im Fahrzeug mitgenommen zu werden. Zudem ist auch nicht davon auszugehen, dass ein Großteil der Besucher:innen über einen Schwerbehindertenparkausweis verfügt, um berechtigt dann auf diesen Parkplätzen zu parken. Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde ist es daher weiterhin sinnvoll, max. 2 solcher Stellplätze auszuweisen. Bei einem höheren Bedarf wäre eine Erweiterung möglich.	Die Ermittlung des Stellplatzbedarfes für Kraftfahrzeuge erfolgt gemäß des Stellplatzleitfadens für Schleswig-Holstein vom Oktober 2022, der der Bauaufsicht als Grundlage für die Beurteilung von Vorhaben dient. Demnach ist für ein Altenheim ein Stellplatz je 8-15 Plätze erforderlich, davon mindestens 75 % öffentlich zugänglich. Dies entspricht bei 120 Plätzen einen Bedarf von 15 Stellplätzen. Dieser wird in der Planung berücksichtigt. Vor allem im Hinblick auf die Mobilitätswende und die LBO wird keine Notwendigkeit gesehen mehr Stellplätze herzustellen. Die Ermittlung des Stellplatzbedarfes für Kraftfahrzeuge erfolgt gemäß des Stellplatzleitfadens für Schleswig-Holstein vom Oktober 2022. Demnach sind mindestens 30 % der erforderlichen Stellplätze als Behindertenstellplätze herzustellen. Die Planung hält an dieser Richtzahl fest. Vor allem im Hinblick auf das Ziel der Errichtung eines Pflegeheims wird ein hoher Bedarf an Stellplätzen für Schwerbehinderte gesehen. Diese Stellplätze sind nicht nur für die Bewohner:innen des Pflegeheims, sondern auch für deren Besucher:innen, hier kann nicht pauschal davon ausgegangen werden, dass diese keinen Bedarf an behindertengerechten Stellplätzen haben.	nicht berücksichtigt nicht berücksichtigt
5.7 <u>Darstellung der Kronengröße der bestehenden Bäume</u> f) Im städtebaulichen Konzept sind die Bäume nicht mit ihrer endgültigen Kronengröße dargestellt, wie bereits in unseren Stellungnahmen vom 01.08.2022 und 02.06.2023 gefordert.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Die Darstellung des Grünbestandes in der Planzeichnung entspricht der aktuellen Vermessung. Sie wurde als Darstellung ohne Normcharakter lediglich informativ auf den Planunterlagen eingetragen. Nur bei einer	Klarstellung, nicht berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert, dass die Standorte der Straßenbäume mit ihrer Kronengröße im ausgewachsenen Zustand eingezeichnet werden.	Festsetzung von Bäumen werden die endgültigen Kronengrößen eingetragen. In diesem Fall wurde – wie in den meisten Fällen - auf eine Festsetzung der Straßenbäume auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen verzichtet. Es werden weder negativen Auswirkungen auf die Planung noch auf die Bäume durch die Planung gesehen.	
5.8 <u>Keine Zustimmung der Erschließungsplanung</u> g) Das dargestellte städtebauliche Konzept und der B-Plan-Entwurf gehen von einer Erschließung über die Schwartauer Landstraße und den Müritzweg aus. Bereits mit den Stellungnahmen vom 01.08.2022 und 02.06.2023 des hiesigen Bereichs ist dieser Variante – die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch von 4 entfallenden Parkplätzen ausging - nicht zugestimmt worden. ➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr erklärt, dass dieses Erschließungskonzept – auch nach der erneuten Abstimmung hierzu gemäß Ihrem Schreiben vom 11.07.2023 - keine Zustimmung findet, weil mindestens 7 öffentliche Parkplätze und Bäume hierfür entfallen müssen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird dennoch an der Erschließungsvariante über die Schwartauer Landstraße und den Müritzweg festgehalten. Die Hauptzufahrt zum Pflegeheim liegt an der Schwartauer Landstraße. Der Verkehr durch Besucher, Lieferfahrzeuge u. ä. soll vor dem Gebäude als Einbahnverkehr geregelt werden und über den Müritzweg abfließen, so dass eine bestehende Zufahrt von der Schwartauer Landstraße entfällt. Damit wird die Übersichtlichkeit (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs) an der Schwartauer Landstraße – auch im Hinblick auf den geplanten Radschnellweg – erhöht. Durch die zweite Zufahrt über den Müritzweg in den rückwärtigen Grundstücksteil kann die Flächenversiegelung sowie die Schallbelastung im Plangebiet minimiert werden. Zudem wird die Freiraumqualität für die südorientierten Pflegezimmer im südlichen Gebäudeflügel erhöht. Anstelle eines Zufahrtsstreifens für Fahrzeuge kann ein begrünter Aufenthalts- und Bewegungsbereich für Bewohner und Mitarbeiter mit Stauden, Hecken und Sträuchern vor den Pflegezimmern angelegt werden. Eine weitere Versiegelung durch Feuerwehraufstellflächen kann ausgeschlossen werden, da der zweite Rettungsweg über die an den Enden der Gebäuderiegel angebauten außenliegenden Fluchttreppen für die zum Teil stark mobilitätseingeschränkten die Bewohner:innen des Pflegeheims erfolgt. Somit stehen jedem Bereich zwei unabhängig voneinander funktionierende bauliche Rettungswege zur Verfügung und weitere Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge o. ä. werden nicht benötigt.	Kenntnisnahme, nicht berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Der Entfall einer Pflanzinsel mit mittelgroßem Kirschbaum wird durch (Straßen-)Baumpflanzungen ausgeglichen. Die Auswirkungen durch den Entfall von maximal acht öffentlichen Parkplätzen von zurzeit insgesamt 56 Parkplätzen (14 %) am Müritzweg werden als gering angesehen, da auch beidseitig der Schwartauer Landstraße zahlreiche, wenig genutzte Parkbuchten vorhanden sind, so dass im Gebiet mit keinem höheren Parkdruck gerechnet werden muss. Die Umgebung ist größtenteils durch Einfamilienhäuser geprägt, hier wird auf dem eigenen privaten Grundstück geparkt. Die angrenzende Mehrfamilienhausbebauung hat einen Stellplatzschlüssel von 0,7 St/WE und orientiert sich dabei an die Richtzahlentabelle der LBO SH. Der Stellplatznachweis wurde entsprechend auf Sammelstellplatzanlagen sowie in den Tiefgaragen erbracht. Die Mehrfamilienhausbebauung an der Schwartauer Landstraße 41 – 73 (ungerade Nrn.) wurde zum großen Teil mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus errichtet. Durch den Wegfall der Parkmöglichkeit auf der Schwartauer Landstraße durch den geplanten Radschnellweg wird der Parkdruck auf die zurzeit wenig genutzten Parkbuchten entlang der Schwartauer Landstraße erhöht. Auch da in diesem Bereich vor allem abends und am Wochenende Sattelzüge parken. Dieser Parkdruck entsteht durch den geplanten Radschnellweg und wird nicht durch die Planung des Bebauungsplanes 05.50.00 verursacht. Die wegfallenden Parkplätze im Müritzweg sind bereits heute nicht für Sattelzüge nutzbar. Zudem trägt der geplante Radschnellweg zu einer Verschiebung der Prioritäten vom Kfz-gerechtem Ausbau hin zu einer Gleichberechtigung der Verkehrsträger bei.	
5.9 <u>Mindestabstand von Hecken zur Grundstücksgrenze</u> h) Im Text Teil B unter Pkt. 6.1 i.V.m. Pkt. 15.2 steht, dass private, 0,8 m bis 1,5 m hohe Hecken einen Mindestabstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze aufweisen sollen.	Der Sachverhalt wurde geprüft. Es erfolgt weiterhin keine Festsetzung zum Abstand Pflanzloch zu Verkehrsflächen. Es obliegt der Verantwortung des Bauherrn, die Pflanzung so vorzunehmen, dass die ausgewachsene Hecke auf eigenem Grundstück stehen kann.	nicht berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert, wie bereits in den Stellungnahmen vom 01.08.2022 und 02.06.2023 formuliert, dass bei Hecken bis 120 cm Höhe ein Mindestabstand von der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Flächen von mindestens 75 cm einzuhalten sind.		
5.10 <u>Stellplatzschlüssel Pflegeheim und Wohngebäude</u> i) Gemäß Begründung, Pkt. 2.6 und 3.3, ist die besagte Fläche gemäß derzeit gültigem B-Plan teilweise als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Um ein Pflegeheim realisieren zu können, soll die Fläche nunmehr als Wohnbaufläche festgesetzt werden. Unter Pkt. 7 „Städtebaulicher Vertrag“ wird unter dem ersten Spiegelstrich „die Sicherstellung der Errichtung....des Pflegeheimes oder eines Geschosswohnungsbaus....“ aufgeführt. Unter dem zweiten Spiegelstrich werden bereits etwaige Bedingungen „im Falle der Errichtung eines Geschosswohnungsbaus....“ aufgenommen. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr weist vorsorglich darauf hin, dass im Falle einer Wohnbebauung ein anderer Stellplatzschlüssel, als der hier gemäß Pkt. 5.3.3 der Begründung dargelegte und von der SVB als zu gering angesehene, anzuwenden ist und dann die Problematik der wegfallenden öffentlichen Parkplätze noch deutlich mehr ins Gewicht fällt. Ggf. ist unter den o.g. Vorzeichen bereits jetzt eine Stellplatzschlüssel zugrunde zu legen, der auch etwaige Wohnbebauung abdeckt.	Die aktuelle Planung sieht die Errichtung eines Pflegeheims vor. Daher wird auch der entsprechende Stellplatzschlüssel berücksichtigt. Nur aus vorsorglichen Gründen einen höheren Stellplatzschlüssel anzunehmen und dadurch evtl. mehr Fläche zu versiegeln, wird als übertrieben eingeschätzt.	nicht berücksichtigt
Nr. 6 Eisenbahn-Bundesamt – Außenstelle Hamburg/Schwerin (Schreiben vom 25.03.2024)		
Ihr Schreiben wird beim Eisenbahn-Bundesamt unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Der Geltungsbereich der Bauleitplanung liegt ca. 120 m entfernt von der Eisenbahnstrecke Nr. 1100 Lübeck – Puttgarden. Infrastrukturbetreiberin für diese Strecke ist die DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG), eine Eisenbahn des Bundes. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes sind insoweit berührt. Es ergeht folgende Stellungnahme: 6.1 Hinweis zum Planfeststellungsverfahren 1. Es ist ein Planrechtsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) beim Eisenbahn-Bundesamt anhängig, welches Auswirkungen auf die Bauleitplanung haben könnte: Der Ausbau/Neubau für die Schienenanbindung der festen Fehmarnbelt-Querung im Planfeststellungsabschnitt Lübeck, EBA-Gz.: 571ppa/009-2020#001. Das Verfahren befindet sich derzeit in der Anhörung durch das Land Schleswig-Holstein. In dieser Verfahrensphase können Planänderungen nicht völlig ausgeschlossen werden. Den Fortgang des Verfahrens können Sie unter der DB-Website https://www.anbindung-fbq.de verfolgen. Bei konkreten Fragen erreichen Sie die DB-Projektleitung unter 040/3918-4303.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird aktuell nicht davon ausgegangen, dass das Planfeststellungsverfahren Auswirkungen auf die Bauleitplanung hat.	Kenntnisnahme
6.2 Duldung von Immissionen aus Bahnbetrieb 2. Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschütterungen zählen, sind zu dulden.	Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung wurden die maßgebenden Immissionen wie Schall und Erschütterungen gutachterlich untersucht. Hieraus wurden Festsetzungen zur	berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Sicherstellung von gesundem Wohnen und zum Schutz der Bebauung entwickelt (Erläuterungen siehe Begründung, Kapitel 5.5 Immissionsschutz sowie textl. Festsetzung Nr. 9). Der Abstand der Bahnstrecke zum Plangebiet beträgt ca. 120 m, so dass für im Bereich des Vorhabens keine nennenswerten Beeinträchtigungen durch Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc. zu erwarten sind.	
6.3 <u>Beteiligung der DB AG</u> 3. Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen oder Bahnstromleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Soweit noch nicht geschehen ist die DB AG (koordinierende Stelle: DB-Immobilien, Region Nord, Hammerbrookstr. 44, 20097 Hamburg) in das Verfahren einzubinden und zu einer Stellungnahme Gelegenheit zu geben: db.dbimm.nl.hmb.postfach@deutschebahn.com. Diese Stellungnahme berührt weder noch ersetzt sie die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG.	Der Hinweis wurde berücksichtigt. Die DB AG wurde im Bebauungsplanverfahren beteiligt.	berücksichtigt
Nr. 7 Deutsche Bahn AG (Schreiben vom 11.04.2024)		
7.1 <u>Übersendung des Abwägungsbeschlusses</u> Unsere Stellungnahme vom 01.06.2023 mit dem Aktenzeichen "TÖB-SH-23-157405" behält weiterhin ihre Gültigkeit. Wir bitten um Zusendung des Abwägungsbeschlusses und der Satzung möglichst als Pdf-Datei an folgende Mail-Adresse: DB.DBImm.NL.HMB.Postfach@deutschebahn.com	Der Hinweis wird berücksichtigt.	berücksichtigen
7.2 <u>Keine Bedenken bei Einhaltung allgemeiner Vorgaben /Hinweise</u> Schreiben vom 01.06.2023		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<i>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes 05.50.00 – Schwartauer Landstraße / Müritzweg bestehen aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen unter Beachtung nachfolgender Auflagen/Bedingungen und Hinweise keine Bedenken.</i> <i>Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</i> <i>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich vorgenannter Einwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.</i> <i>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen, die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</i> <i>Wir bitten um Aufnahme der vorgenannten Punkte und um Zusendung der Abwägung bzw. Satzung zu gegebener Zeit. Bitte nutzen Sie hierfür und für zukünftige Anfragen nach Möglichkeit das Funktionspostfach von DB Immobilien Team Baurecht:</i>	Eine Gefährdung bzw. Störung der Sicherheit und des Betriebes des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke durch das Vorhaben wird nicht gesehen. Die Anregungen wurden berücksichtigt. Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung wurden die maßgebenden Immissionen wie Schall und Erschütterungen gutachterlich untersucht. Hieraus wurden Festsetzungen zur Sicherstellung von gesundem Wohnen und zum Schutz der Bebauung entwickelt (Erläuterungen siehe Begründung, Kapitel 5.5 Immissionsschutz sowie textl. Festsetzung Nr. 9). Der Abstand der Bahnstrecke zum Plangebiet beträgt ca. 120 m, so dass für im Bereich des Vorhabens keine nennenswerten Beeinträchtigungen durch Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc. zu erwarten sind. Der Hinweis wird berücksichtigt.	berücksichtigt berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
DB.DBImm.NL.HMB.Postfach@deutschebahn.com .		
Nr. 8 Hansestadt Lübeck – Entsorgungsbetriebe (EBL) (Schreiben vom 08.05.2024)		
Die Entsorgungsbetriebe Lübeck (EBL) nehmen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum §4 (2) Verfahren nach BauGB Stellung. Generell gelten die bereits gemachten Aussagen vorheriger Stellungnahmen weiterhin. 8.1 <u>Regenwasserbehandlung (Pkt. 5.4.3)</u> Zur Begründung Regenwasser: Dadurch, dass das gesamte Regenwasser auf dem Grundstück bewirtschaftet werden soll, gehen die EBL davon aus, dass der bestehende Anschluss für Regenwasser für das Gebiet nicht genutzt wird. Auf Grundlage der verteilten Planunterlagen wird davon ausgegangen, dass der bestehende Regenwasser-Hausanschluss (RW-HA) nicht benötigt wird. Sollte der RW-HA als Notüberlauf für Starkregenereignisse genutzt werden, ist dies in der weiteren Planung mit den EBL abzustimmen.	Der Hinweis ist wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird weiterhin kein Notüberlauf erforderlich. Bei Starkregenereignissen kann das Regenwasser auf dem Grundstück zurückgehalten werden.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme
8.2 <u>Sicherstellung der Notwasserwege</u> Es ist sicherzustellen, dass das Wasser sich nicht im Innenhof bei Starkregen ansammelt und dort zu Schäden führt. Das Gefälle in dem Gebiet und umliegend ist dementsprechend zu berücksichtigen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Planvollzug zu beachten. Im städtebaulichen Vertrag wird die Vorhabenträgerin verpflichtet, bei der Planung und Umsetzung des Vorhabens sicherzustellen, dass mögliche Schäden der umliegenden Bebauung durch Starkregenereignisse ausgeschlossen sind bzw. durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen werden.	berücksichtigen
8.3 <u>ARW1- Bilanzierung: Vergleich mit natürlichem Zustand</u> Beurteilung Wasserhaushaltsbilanz. Der Vergleich soll immer auf den natürlichen Zustand bezogen erfolgen und nicht auf den eventuell vorher bebauten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Zuordnung in einen Fall erfolgte im ersten Schritt durch den Vergleich von dem potenziell naturnahen Referenzzustand und des veränderten Zustandes. Gemäß der Abstimmung am 11.07.2023 zwischen EBL, unterer Wasserbehörde und	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Fachplaner wurde die Wasserhaushaltsbilanz der Bestandssituation und der Planung erfasst und jeweils in einen Fall zugeordnet und danach vergleichend dargestellt, um die Verbesserung im Wasserhaushalt für das Gebiet abzubilden.	
8.4 <u>Überflutungsnachweis für ein 100-jähriges Ereignis</u> Der Überflutungsnachweis wurde für ein 30-jährliches Ereignis durchgeführt. In der Stellungnahme der EBL zum § 4 (1) - Verfahren wurde aufgrund der kritischen Infrastruktur der Nachweis für ein 100-jährliches Ereignis gefordert. Dies ist im weiteren Verlauf gemeinsam mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen und ggf. nachzureichen	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Es wird auf die Videokonferenz zwischen EBL, unterer Wasserbehörde und Fachplaner vom 11.07.2023 verwiesen. In diesem Termin wurde ein Nachweis für ein 30-jähriges Ereignis abgestimmt.	Klarstellung, nicht berücksichtigt
8.5 <u>Mitteilung des Spitzenabflusses (Schmutzwasser)</u> Der Spitzenabfluss ist gem. DWA Arbeitsblättern und den EW-Werten zu beziffern und den EBL mitzuteilen. Es soll der vorhandene HA Anschluss DN 125 genutzt werden. Ohne Angabe der geplanten Schmutzwassermenge kann dem Vorhaben nicht vorbehaltlos zugestimmt werden.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Es wurde eine Berechnung nach DWA-A 118 ergänzt und dem EBL am 28.05.2024 zugeschickt. Der vorhandene Hausanschluss DN 125 ist demnach ausreichend.	berücksichtigt
8.6 <u>Klärung der Abfallentsorgung</u> Die Erreichbarkeit ist abzuklären. Um welches System soll es sich zukünftig handeln? Unterflur etc.? Wie wurde die Entsorgung bisher sichergestellt? Gibt es Abweichungen zum bestehenden System? Gemäß dem Lageplan in der Begründung befinden sich die Müllbehälter im Müritzweg. Sollte eine Abfuhr über den Müritzweg geplant sein, ist mit Schleppkurven nachzuweisen, dass eine Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge gegeben ist.	Es ist aktuell kein Unterflur-System angedacht. Die Müllbehälter sollen zukünftig neben den rückwärtigen Stellplätzen gelagert und abgeholt werden. Für den Schleppkurvennachweis kann der Lageplan Feuerwehrzufahrten herangezogen werden. Eine Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge ist demnach möglich.	Klarstellung berücksichtigt
8.7 <u>Festsetzungen zur Regenrückhaltungen</u> In den Festsetzungen finden sich die beschriebenen Rückhaltungen auf den Grundstücken und die Gründächer wieder.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
8.8 <u>Festsetzung von Notwasserwegen</u> Die Notwasserwege sind gem. dem wasserwirtschaftlichen Begleitplan festzusetzen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist davon auszugehen, dass die Summe der befestigten Flächen im Vergleich zwischen Neubau und Bestand ähnlich oder sogar verringert ist und somit kein deutlich erhöhter Abfluss bei Starkregenereignissen auf diesem Grundstück entsteht. Daher kommt es im Rahmen des Bauleitplanverfahren gemäß Abstimmung vom 11.07.2023 zwischen EBL, unterer Wasserbehörde und Fachplaner zu keiner detaillierten Betrachtung des Notwasserweges. Es werden somit keine Festsetzungen der Notwasserwege getroffen.	Klarstellung, nicht berücksichtigt.
8.9 <u>Hinweise zur Baumanpflanzung</u> Bäume sind nicht auf bestehende oder neue Haltungen der EBL zu pflanzen und mit ausreichend Abstand dazu zu platzieren.	Die geplanten Baumpflanzungen werden auf dem privaten Grundstück gepflanzt, es wird somit nicht davon ausgegangen, dass Kanalhaltungen/Leitungen der EBL betroffen sind. Im Planvollzug werden die allgemeinen Vorgaben zum Schutz vor Leitungen eingehalten.	berücksichtigen
8.10 <u>Kein Anschluss von Dränagen an Kanalisation</u> Dränagen sind nicht an die Kanalisation anzuschließen. Sollten Keller/Tiefgaragen o.Ä. gebaut werden sind adäquate Maßnahmen und Lösungen bzw. Bauweisen zu wählen, die den Gegebenheiten vor Ort gerecht werden.	Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant. Sie werden zur Kenntnis genommen und sind im Planvollzug zu beachten.	berücksichtigen
8.11 <u>Berücksichtigung der Leitungsträger im Straßenquerschnitt</u> Im Straßenquerschnitt sind alle Leitungsträger zu berücksichtigen, ebenfalls deren jeweils geforderten Mindestabstände. Sollte der Straßenquerschnitt dazu nicht ausreichend Platz bieten, ist dieser entweder breiter vorzusehen, oder die Leitungstrassen sind neben der Verkehrsfläche anzuordnen und ggf. über GFL zu sichern. Die EBL sind weiterhin im Verfahren zu beteiligen.	Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant. Sie werden zur Kenntnis genommen und sind im Planvollzug zu beachten.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 9 Hansestadt Lübeck – Untere Wasserbehörde, Untere Abfallentsorgungsbehörde, Untere Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 10.05.2024)		
Der Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz der Hansestadt Lübeck nimmt aus Sicht der unteren Abfallentsorgungsbehörde, der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Wasserbehörde zur vorgelegten Planung wie folgt Stellung und bittet um Beteiligung zum weiteren Verfahren: 9.1 <u>Hinweise zur Abfallentsorgung</u> Grundsätzlich sind Abfälle, die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallen, gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz und den nach diesem Gesetz erlassenen Rechtsverordnungen zu entsorgen. Ab dem 01.08.2023 gelten die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung im Hinblick auf die Anforderungen an die Verwertung von mineralischen Ersatzbaustoffen.	Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant. Sie werden zur Kenntnis genommen und sind im Planvollzug zu beachten	berücksichtigen
9.2 <u>Umsetzung des Maßnahmenvertrages</u> Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken sofern der § 5 des Maßnahmenvertrags (Entwurf vom 23.06.2023) vor Beschluss des B-Plans umgesetzt wird. Auf eine Kennzeichnung als Altlast kann dann verzichtet werden, da mit den geplanten Maßnahmen (§ 5) davon auszugehen ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden. Ist der Maßnahmenvertrag nicht Bestandteil des B-Plans, so ist die Umsetzung der Bodenschutzmaßnahmen nicht sichergestellt. Die betroffene Fläche ist somit als Altlastverdachtsfläche im B-Plan zu kennzeichnen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach nochmaliger Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde am 27.05.2024 kann am geplanten Vorgehen festgehalten werden: Der Maßnahmenvertrag wird als Ergänzungsvertrag zum städtebaulichen Vertrag vom 11.10.2022 vor Satzungsbeschluss des Angebotsbebauungsplanes 05.50.00 geschlossen und ist im Rahmen des Planvollzuges zu berücksichtigen. Der Vertrag sieht vor, dass die entsprechenden Untersuchungen und/ oder Nachweise vor einer Innutzungnahme jeweils unaufgefordert gegenüber der unteren Bodenschutzbehörde der Hansestadt Lübeck zu erbringen sind. Somit wird es weiterhin nicht für erforderlich gehalten die betroffenen Flächen als Altlastenverdacht darzustellen.	Klarstellung, berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
9.3 <u>Hinweise zu Notwasserwegen</u> Die Stellungnahme der UWB vom 02.06.2023 wurde berücksichtigt. Daher gibt es aus Sicht der UWB zum jetzigen Kenntnisstand keine Bedenken. Bezüglich der Notwasserwege sollte sichergestellt werden, dass bei Starkregen Schäden an der umliegenden Bebauung ausgeschlossen werden (so wie in 5.4.3 der Begründung beschrieben), aber auch Schäden an der eigenen Bebauung auf dem B-Plan-Gebiet (s. dazu auch die Stellungnahme der EBL vom 08.05.2024).	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Planvollzug berücksichtigt. Die Begründung und die vertragliche Regelung werden um den Passus „eigene Bebauung“ ergänzt.	berücksichtigen

Teil C: Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Vorbemerkung:

Der nachfolgende Auswertungsbericht basiert auf dem Prüf- und Abwägungsbericht vom 14.02.2024 den der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck vor dem Beschluss über den Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung zur Kenntnis genommen hat.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 08.05.2023 bis einschließlich 02.06.2023 mittels Aushang im Foyer des Fachbereichs Planen und Bauen der Hansestadt Lübeck durchgeführt. Zudem standen die Unterlagen in diesem Zeitraum auf der Homepage der Hansestadt Lübeck zur Einsicht und zum Download bereit. Es ist während der Beteiligungsfrist eine schriftliche Stellungnahme von Anwohnern, Bauherren und sonstigen Bürgerinnen und Bürgern mit abwägungsrelevanten Inhalten abgegeben worden (Nr. 1), die im Folgenden ausgewertet wird.

Inhalt der Stellungnahmen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 Bürger 1 mit Schreiben vom 29.05.2023		
1.1 <u>Beeinträchtigung anliegender PV-Anlagen durch Beschattung</u> Ich habe Bedenken, dass meine Photovoltaik Anlage (6,5 KWp) auf dem Dach die geplante Jahreskapazität durch die Beschattung der Neubauten nicht mehr erreicht. Ich bitte Sie, den Einwand zu überprüfen. In Anlage erhalten Sie eine komplette Beschreibung der Anlage und die Unterlagen des Planungsbüros; welches die Größe der Anlage geplant hat.	Durch die Vorhabenträgerin wurde eine Vereinbarung mit dem Nachbarn geschlossen, durch die alle Bedenken ausgeräumt werden konnten.	berücksichtigt

Teil D: Stellungnahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB

Vorbemerkung:

Der nachfolgende Auswertungsbericht basiert auf dem Prüf- und Abwägungsbericht vom 14.02.2024 den der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck vor dem Beschluss über den Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung zur Kenntnis genommen hat.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung (08.05. – 02.06.2023) nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden insgesamt 61 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 6 anerkannte Naturschutzverbände beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Es sind insgesamt 24 Stellungnahmen abgegeben worden.

a) Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen mit bebauungsplanrelevanten Inhalten vor:

1. Hansestadt Lübeck – Bereich Feuerwehr (Schreiben vom 11.05.2023)
2. Hansestadt Lübeck – Bereich Schule und Sport (Schreiben vom 09.05.2023 und vom 14.02.2024)
3. Landeskriminalamt Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 23.05.2023)
4. Hansestadt Lübeck – Bereich Archäologie und Denkmalpflege – Denkmalpflege (Schreiben vom 08.05.2023)
5. Hansestadt Lübeck – Bereich Archäologie und Denkmalpflege – Archäologie (Schreiben vom 01.06.2023)
6. Hansestadt Lübeck – Umwelt- Natur- und Verbraucherschutz – Abfallbehörde (Schreiben vom 15.05.2023 und 02.06.2023)
7. Hansestadt Lübeck – Bereich Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 02.06.2023)
8. Hansestadt Lübeck – Bereich Umwelt- Natur- und Verbraucherschutz – Untere Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 02.06.2023)
9. Hansestadt Lübeck – Bereich Umwelt- Natur- und Verbraucherschutz – Untere Wasserbehörde (Schreiben vom 02.06.2023)
10. Hansestadt Lübeck – Bereich Umwelt- Natur- und Verbraucherschutz – Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 02.06.2023)
11. Hansestadt Lübeck – Entsorgungsbetriebe (Schreiben vom 02.06.2023)
12. Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 11.05.2023)
13. TenneT TSO GmbH – Netzbetreiber öffentliche Stromversorgung (Schreiben vom 05.05.2023)
14. Stadtwerke Lübeck GmbH – Mobilitätsplanung (Schreiben vom 01.06.2023)
15. DB Netz AG, Regionalbereich Nord - Deutsche Bahn AG (Schreiben vom 01.06.2023)
16. Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Lübeck und Umgebung (AGU) (Schreiben vom 06.05.2023)
17. GasLINE (Schreiben vom 08.05.2023)

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

- Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung – Untere Forstbehörde (Schreiben vom 11.05.2023)
- Hansestadt Lübeck – Bereich Gesundheitsamt (Schreiben vom 12.05.2023)
- Polizeidirektion Lübeck, Sachgebiet 1.3 (Schreiben vom 15.05.2023)
- Gemeinde Ratekau (Schreiben vom 09.05.2023)
- Industrie- und Handelskammer Lübeck (Schreiben vom 01.06.2023)
- Amt Schönberger Land – Gemeinde Dassow (Schreiben vom 17.05.2023)
- Amt Schönberger Land – Gemeinde Selmsdorf (Schreiben vom 22.05.2023)

c) Von den nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen keine Stellungnahmen vor. In diesen Fällen wird davon ausgegangen, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen und auch keine sonstigen Anregungen und Hinweise vorzubringen waren.

- Hansestadt Lübeck – Frauenbüro
- Hansestadt Lübeck – Haushalt und Steuerung
- Hansestadt Lübeck – Wirtschaft und Liegenschaften
- Hansestadt Lübeck – Soziale Sicherung – Wohnungsbauförderung
- Hansestadt Lübeck – SeniorInnen Einrichtungen
- Hansestadt Lübeck – Fachbereichsdienste - Jugendhilfe
- Hansestadt Lübeck – Familienhilfen/Jugendamt
- Hansestadt Lübeck – Welterbe-Koordinatorin
- Hansestadt Lübeck – untere Bauaufsicht
- Stadtwerke Lübeck GmbH – Planung und Steuerung
- Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Hamburg / Schwerin
- Gasunie Deutschland Services GmbH
- Handwerkskammer Lübeck
- Handelsverband Nord – bisher Einzelhandelsverband Nord
- Landesamt für Umwelt (LfU) Standort Lübeck – Abt. 7 Technischer Umweltschutz
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein – Katasteramt Lübeck
- Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport – Abteilung IV 6 Landesplanung und ländliche Räume
- Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein – Abteilung IV 5 Bauen und Wohnen
- Schleswig-Holstein Netz AG
- Leitungsauskunft (Stadttrandgebiete sonst Stadtwerke)
- Seniorenbeirat Lübeck

- Stadtverkehr Lübeck GmbH
- TraveNetz GmbH
- Örtliches Leitungsnetz Strom
- Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
- Vodafone GmbH
- Stadt Bad Schwartau
- Gemeinde Stockelsdorf
- Amt Schönberg Land - Gemeinden: Lüdersdorf
- Arbeitsgemeinschaft der nach § 29 BNatSchG beteiligten Naturschutzverbände AG 29
- Beirat für Menschen mit Behinderung Lübeck
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V. (Landesverband)
- Landesnaturschutzverband LNV Schleswig-Holstein
- Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Schleswig-Holstein e. V.
- Jugendhilfeausschuss Hansestadt Lübeck
- Stadtbeauftragter für Naturschutz / Beirat für Naturschutz
- Stadtschülersprecher – Beteiligung Kinder und Jugendliche

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 Hansestadt Lübeck – Bereich Feuerwehr (Schreiben vom 11.05.2023)		
1.1 <u>Keine Bedenken – Hinweise zur Prüfung innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens</u> Aus der Sicht der Brandschutzdienststelle der Feuerwehr Lübeck bestehen zum vorliegenden Bebauungsplan aufgrund der vorhandenen brandschutztechnischen Infrastruktur des hier zu bewertenden Grundstückes keine Bedenken. Die brandschutztechnischen Belange für das hier geplante Alten- und Pflegeheim werden im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens durch ein aussagekräftiges Brandschutzkonzept beschrieben und bewertet und durch einen Prüfsachverständigen für Brandschutz unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle geprüft.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Nr. 2 Hansestadt Lübeck – Bereich Schule und Sport (Schreiben vom 09.05.2023 und vom 14.02.2024)		
2.1 <u>Keine Bedenken bei Umsetzung eines Pflegeheimes</u> Derzeit bestehen aus Sicht des Bereiches Schule und Sport im Hinblick auf die Schulraumkapazitäten keine Bedenken gegen das im Betreff genannte Vorhaben. Das im Betreff genannte Plangebiet soll die Neubebauung eines Pflegeheimes ermöglichen, um dem Bedarf an Pflegeheimplätzen nachzugehen. Gemäß den Ausführungen könne durch dieses Planungsziel davon ausgegangen werden, dass keine weiteren Wohnfolgebedarfe in Form von Grundschulplatzbedarfen entstehen.	Es wird richtiggestellt, dass gemäß B-Plan auch Wohnungsbau zulässig ist. (Aktuell wird die Umsetzung eines Pflegeheimes verfolgt.)	Richtigstellung
2.2 <u>Information bei geplanter Wohnbebauung erforderlich</u> Sofern statt dem Pflegeheim mit Pflegeplätzen neue Wohneinheiten geschaffen werden, durch die weitere Wohnfolgebedarfe in Form von Grundschulplatzbedarfen entstehen, bittet der Bereich Schule und Sport um eine umgehende Information zu der geplanten Anzahl an neuen Wohneinheiten. Erst auf Grundlage dieser Rückmeldung	Die Planung sieht zurzeit die Errichtung eines Pflegeheimes vor. Am 14.02.2023 wurde aufgrund der geplanten Bruttogeschossfläche eine mögliche Anzahl von 64 Wohneinheiten zurückgemeldet (1 WE / 80 m² BGF).	berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
können die Auswirkungen auf den Schulraumbedarf an der zuständigen Schule Tremser Teich ermittelt werden.		
2.3 <u>Keine Bedenken / Nachtrag vom 14.02.2024</u> Derzeit bestehen aus Sicht des Bereiches Schule und Sport im Hinblick auf die Schulraumkapazitäten keine Bedenken gegen das im Betreff genannte Vorhaben. Das im Betreff genannte Plangebiet liegt im Zuständigkeitsbereich der Schule Tremser Teich, Am Behnckenhof 37, 23554 Lübeck. Ohne das im Betreff genannte Plangebiet liegt die prognostizierte Zahl der einzuschulenden Schülerinnen pro Schuljahrgang an der Schule Tremser Teich zwischen 59 und 72, womit Schulraum für insgesamt 3 Klassenzüge erforderlich ist. Das im Betreff genannte Plangebiet soll die Neubebauung eines Pflegeheimes ermöglichen, um dem Bedarf an Pflegeheimplätzen nachzugehen. Sofern keine Nutzung als Altenpflegeheim erfolgt, wäre es in dem geplanten Gebäude gemäß der Ausführungen vom 14.02.2024 aufgrund der aktuellen Bruttogeschossfläche möglich, bis zu 64 Wohneinheiten zu schaffen. Durch die Schaffung von 64 zusätzlichen Wohneinheiten werden je Jahrgang ca. 2,9 zusätzliche Schülerinnen erwartet (Berechnungsformel: 250 Wohneinheiten x 2,8 Einwohner pro Wohneinheit x 1,6 % Schülerinnen pro Jahrgang). Sofern diese 2,9 zusätzlichen Schülerinnen an der zuständigen Schule Tremser Teich beschult werden, liegt die prognostizierte Zahl der einzuschulenden Schülerinnen pro Schuljahrgang zwischen 62 und 75, womit weiterhin Schulraum für insgesamt 3 Klassenzüge erforderlich wäre. Eine Beschulung der 2,9 zusätzlichen Schülerinnen pro Schuljahrgang wäre an der zuständigen Schule Tremser Teich somit möglich.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Wohnfolgebedarfe in Form von Grundschulplatzbedarfen entstehen.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 3 Landeskriminalamt Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 23.05.2023)		
3.1 <u>Überprüfung Kampfmittelbelastung</u> in der o. a. Gemeinde/Stadt sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.	Die Stellungnahme wurde bereits berücksichtigt. Es wird auf die Begründung (Stand: 29.03.2023, S. 7) verwiesen: <i>„Gemäß Schreiben des Kampfmittelräumdienstes vom 08.03.2022 sind im Plangebiet keine Kampfmittel zu erwarten. Die Gültigkeit dieser Auskunft ist auf einen Zeitraum von fünf Jahren befristet.“</i>	berücksichtigt
Nr. 4 Hansestadt Lübeck – Bereich Archäologie und Denkmalpflege – Denkmalpflege (Schreiben vom 08.05.2023)		
4.1 <u>Keine Baudenkmale im unmittelbaren Umfeld betroffen</u> Im betreffenden Planungsbereich sowie ferner im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine erkannten Baudenkmale gemäß §2 DSchG SH. Aus baudenkmalfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber der Aufstellung des Betreffs genannten Bebauungsplans.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Nr. 5 Hansestadt Lübeck – Bereich Archäologie und Denkmalpflege – Archäologie (Schreiben vom 01.06.2023)		
5.1 <u>Keine Bedenken – Mit archäologisch relevanten Befunden ist zu rechnen</u> Grundsätzlich haben wir keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans, weisen jedoch schon jetzt auf folgende denkmalrechtliche Situation hin: Das Planungsgebiet befindet sich in einem Areal, in welchem aufgrund der topografischen Situation und bekannter	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Hinweise auf der Planzeichnung werden wie folgt abgeändert: „Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann das Vorkommen von archäologischen Boden- oder Kulturdenkmalen nicht ausgeschlossen werden. Vor Bodeneingriffen ist daher die untere Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie und Denkmalpflege, rechtzeitig, spätestens jedoch 14 Tage vorher,	berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Fundstellen aus der Vorgeschichte, dem Mittelalter und der frühen Neuzeit in der näheren Umgebung bei allen Bodeneingriffen mit archäologisch relevanten Befunden zu rechnen ist. Nach § 15 DSchG S-H sind Funde und Befunde (Gruben, Verfärbungen, Holz- und Steineinbauten etc.) unverzüglich der Oberen Denkmalschutzbehörde (Bereich Archäologie) anzuzeigen und die Bauarbeiten zur Dokumentation und Bergung zu unterbrechen. § 15 DSchG S-H: <i>Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.</i> Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Der Bereich Archäologie und Denkmalpflege ist möglichst rechtzeitig, spätestens jedoch 14 Tage vorher, unter Nennung der ausführenden Baufirma (mit Kontaktdaten des Bauleiters) über den Beginn der Erdarbeiten zu informieren. Mitteilungen sind schriftlich oder telefonisch an die Abteilung Archäologie, Meesenring 8, 23566 Lübeck, Tel.: (0451) 122-7155 oder per Mail an archaeologie@luebeck.de zu richten.	unter Nennung der ausführenden Baufirma (mit Kontaktdaten des Bauleiters) über den Beginn der Erdarbeiten zu informieren. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 15 Denkmalschutzgesetz. Demnach sind bei der Auffindung von frühgeschichtlichen Funden oder sonstigen Kulturdenkmalen die Erdarbeiten einzustellen und die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.“ Die Seite 10 der Begründung wird aktualisiert.	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 6 Hansestadt Lübeck – Bereich Umwelt- Natur- und Verbraucherschutz – Abfallbehörde (Schreiben vom 15.05.2023 und 02.06.2023)		
6.1 <u>Hinweise zur Abfallentsorgung</u> Grundsätzlich sind Abfälle, die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallen, gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz und den nach diesem Gesetz erlassenen Rechtsverordnungen zu entsorgen. Ab dem 01.08.2023 gelten die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung im Hinblick auf die Anforderungen an die Verwertung von mineralischen Ersatzbaustoffen.	Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant. Sie werden zur Kenntnis genommen und sind im Planvollzug zu beachten.	berücksichtigen
Nr. 7 Hansestadt Lübeck – Bereich Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 02.06.2023)		
7.1 <u>Redaktionelle Anpassung</u> a. In der Begründung unter Pkt. 2.5 steht versehentlich „...Nr. 57 – 79...“ ➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr empfiehlt, den Zahlendreher zu korrigieren.	Die Begründung wird entsprechend angepasst.	berücksichtigt
7.2 <u>Baumstandorte</u> b. Im städtebaulichen Konzept sind die Bäume nicht mit ihrer endgültigen Kronengröße dargestellt, wie bereits in unserer Stellungnahme vom 01.08.2022 gefordert. ➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert für den nächsten Verfahrensschritt die Ergänzung, dass nachrichtlich die Standorte der Straßenbäume mit ihrer Kronengröße im ausgewachsenen Zustand eingezeichnet werden. ➤ Die privaten Bäume auf der Seite der Schwartauer Landstraße sind so festzusetzen, dass sie zwischen den Straßenbäumen, also auf Lücke, angeordnet werden.	Die Bäume im städtebaulichen Konzept werden angepasst. Die Straßenbäume sind entsprechend der Vermessung nachrichtlich in die Straßenverkehrsflächen eingezeichnet. Es wird auf die Festsetzung Nr. 6.2 verwiesen (vgl. insb. letzter Satz): „<i>Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind an den Außenkanten mit mindestens 1,0 m hohen Hecken aus heimischen Laubgehölzen einzugrünen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (b)). Bei</i>	teilweise berücksichtigt berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<i>mehr als 4 Stellplätzen ist die Stellplatzanlage darüber hinaus durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 5 Stellplätze ein standortgerechter Baum der 1. oder 2. Ordnung in einer mindestens 12,0 m² großen Baumscheibe und mit einem mindestens 18,0 m³ durchwurzelbaren Substratvolumen in einem gleichmäßigen Baumraster im Bereich der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (a)). In begründeten Einzelfällen darf die Baumscheibe ausnahmsweise bis auf eine Flächengröße von 10 m² und das Substratvolumen bis auf 15 m³ reduziert werden. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen ist innerhalb von 2 Jahren gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die Baumscheiben sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.</i> <u>Die Bäume entlang der Schwartauer Landstraße sind in einem Abstand zur Grundstücksgrenze von höchstens 2,0 m zwischen den Kronenraum der vorhandenen Straßebäume zu pflanzen.“</u>	
7.3 <u>Keine Zustimmung der Erschließung</u> c. Das nunmehr dargestellte städtebauliche Konzept und der B-Plan-Entwurf gehen von einer Erschließung über die Schwartauer Landstraße und den Müritzweg aus. Bereits mit der Stellungnahme vom 01.08.2022 des hiesigen Bereichs ist dieser Variante – die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch von 4 entfallenden Parkplätzen ausging - nicht zugestimmt worden. ➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr erklärt, dass dieses Erschließungskonzept keine Zustimmung findet, weil nunmehr mindestens 7 öffentliche Parkplätze und Bäume hierfür entfallen müssen (dies auch vor dem Hintergrund der Möglichkeiten, die unter Punkt f) dieser Stellungnahme aufgeführt sind). Die Aussage, dass in der Schwartauer Landstraße wenig	An der Erschließungsvariante wird aus den folgenden Gründen festgehalten. Durch diese Erschließung entfällt eine der bestehenden Zufahrten von der Schwartauer Landstraße, wodurch die Übersichtlichkeit (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs) an der Schwartauer Landstraße – auch im Hinblick auf den geplanten Radschnellweg – erhöht wird. Durch die zweite Zufahrt über den Müritzweg in den rückwärtigen Grundstücksbereich kann die Flächenversiegelung erheblich sowie die Schallbelastung im Plangebiet minimiert werden. Eine weitere Versiegelung durch Feuerwehraufstellflächen kann ausgeschlossen werden, da der zweite Rettungsweg über die an den Enden der Gebäuderiegel angebauten außenliegenden Fluchttreppen für die zum Teil stark mobilitätseingeschränkten Bewohner:innen	nicht berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
genutzte Parkbuchten vorhanden sind, wird von der Straßenverkehrsbehörde nicht bestätigt. Vielmehr sind abends und an den Wochenenden durch Pkw und auch Sattelzüge fast vollständig belegte Parkbuchten zu beobachten. Die Tatsache, dass die Schwartauer Landstraße zukünftig als Radschnellweg ausgebaut werden soll, wird zur Folge haben, dass ein Fahrstreifen entfallen wird, der bisher teilweise auch als zusätzliche Parkmöglichkeit diente.	des Pflegeheims erfolgt. Somit stehen jedem Bereich zwei unabhängig voneinander funktionierende bauliche Rettungswege zur Verfügung und weitere Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge o. ä. werden nicht benötigt. Zudem wird die Freiraumqualität für die südorientierten Pflegezimmer im südlichen Gebäudeflügel erhöht. Anstelle einer Zufahrtstraße für Fahrzeuge kann ein begrünter Aufenthalts- und Bewegungsbereich für Bewohner und Mitarbeiter mit Stauden, Hecken und Sträuchern vor den Pflegezimmern angelegt werden. Die beiden Zufahrten vom Müritzweg erfordern eine Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche. Der Entfall eines Baumes am Müritzweg wird durch (Straßen-)Baumpflanzungen ausgeglichen. Die Auswirkungen durch den Entfall von maximal acht öffentlichen Parkplätzen von zurzeit insgesamt 56 Parkplätzen (14 %) am Müritzweg sind als gering zu beurteilen, da auch beidseitig der Schwartauer Landstraße zahlreiche, wenig genutzte Parkbuchten vorhanden sind, so dass im Gebiet mit keinem höheren Parkdruck gerechnet werden muss. Die Umgebung ist größtenteils durch Einfamilienhäuser geprägt, hier wird auf dem eigenen privaten Grundstück geparkt. Die angrenzende Mehrfamilienhausbebauung hat einen Stellplatzschlüssel von 0,7 St/WE und orientiert sich dabei an die Richtzahlentabelle der LBO SH. Der Stellplatznachweis wurde entsprechend auf Sammelstellplatzanlagen sowie in den Tiefgaragen erbracht. Die Mehrfamilienhausbebauung an der Schwartauer Landstraße 41 – 73 (ungerade Nrn.) wurde zum großen Teil mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus errichtet. Durch den Wegfall der Parkmöglichkeit auf der Schwartauer Landstraße durch den geplanten Radschnellweg wird der Parkdruck auf die zurzeit wenig genutzten Parkbuchten entlang der Schwartauer Landstraße erhöht. Auch da in diesem Bereich vor allem abends und am Wochenende Sattelzüge parken. Dieser Parkdruck entsteht durch den geplanten	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
➤ Im Zuge von Überfahrtsgenehmigungen müssen zu fällende Straßenbäume zunächst durch Straßenbäume ausgeglichen werden. Hier (siehe Begründung, Pkt. 5.3.1) soll der eine Straßenbaum durch vier private Bäume kompensiert werden. Das widerspricht der hier bekannten Vorgehensweise. ➤ Bei diesem B-Plan-Entwurf und dem dazugehörigen städtebaulichen Konzept müsste der Rückbau der zweiten vorhandenen Überfahrt von der Schwartauer Landstraße dargestellt werden.	Radschnellweg und wird nicht durch die Planung des Bebauungsplanes 05.50.00 verursacht. Die wegfallenden Parkplätze im Müritzweg sind bereits heute nicht durch Sattelzüge genutzt und auch nicht für Sattelzüge nutzbar. Zudem trägt der geplante Radschnellweg zu einer Verschiebung der Prioritäten vom Kfz-gerechtem Ausbau hin zu einer Gleichberechtigung der Verkehrsträger bei. Dies hat letztlich auch Auswirkungen auf die Art und die Anzahl an erforderlichen Parkplätzen. Daher wird davon ausgegangen, dass mehr Bewohner durch die Entwicklungen den Umweltverbund, wie z. B. Rad und Bus, nutzen und der Bedarf an Parkplätzen abnimmt. Insbesondere wird durch die Reduzierung der Überfahrten zur Schwartauer Landstraße die Sicherheit der Radfahrer und Fußgänger erhöht. Die Stellungnahme wird im Planvollzug berücksichtigt. In der Überfahrtsgenehmigung zum Bauantrag werden Standort und Qualität des Straßenbaumes geregelt. Dem Hinweis wird gefolgt. Der Rückbau der zweiten vorhandenen Zufahrt wird durch die Festsetzung nur eines Einfahrtsbereiches an der Schwartauer Landstraße verdeutlicht. Auch im städtebaulichen Konzept und im Freiflächenplan ist dargestellt, dass die zweite Einfahrt nicht mehr im Zuge einer Bauantragstellung genutzt werden kann.	berücksichtigen berücksichtigt
7.4 <u>Schleppkurvennachweis für Lieferverkehr</u> d. Im städtebaulichen Konzept sind die Schleppkurven für das Feuerwehrfahrzeug eingezeichnet. ➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr bittet – wie bereits in der Stellungnahme vom 01.08.2022 formuliert um einen Schleppkurvennachweis, dass auch der reguläre Lieferverkehr die Zufahrten aus seiner	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Es wird ein Lageplan mit Schleppkurvennachweis für den Lieferverkehr ergänzt.	berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Spur in der Schwartauer Landstraße heraus (ohne andere Fahrstreifen zu überstreichen) nutzen kann.		
7.5 <u>Mindestabstand von Hecken zur Grundstücksgrenze</u> e. Im Text Teil B unter Pkt. 7.1 steht, dass private, 0,8 m bis 1,5 m hohe Hecken einen Mindestabstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze aufweisen sollen. ➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert, wie bereits in der Stellungnahme vom 01.08.2022 formuliert, dass bei Hecken bis 120 cm Höhe ein Mindestabstand von der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Flächen von mindestens 75 cm einzuhalten sind.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Es erfolgt keine Festsetzung zum Abstand Pflanzloch zu Verkehrsflächen. Es obliegt der Verantwortung des Bauherrn, die Pflanzung so vorzunehmen, dass die ausgewachsene Hecke auf eigenem Grundstück stehen kann.	nicht berücksichtigt
7.6 <u>Gemeinbedarfsfläche und Wohnbaufläche</u> f. Gemäß Begründung, Punkte 2.6 und 3.3, ist die besagte Fläche gemäß derzeit gültigem B-Plan teilweise als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Um ein Pflegeheim realisieren zu können, soll die Fläche nunmehr als Wohnbaufläche festgesetzt werden; so soll auch eine etwaige spätere Umnutzung möglich gemacht werden. Unter Pkt. 7 „Städtebaulicher Vertrag“ wird unter dem ersten Spiegelstrich „die Sicherstellung der Errichtung....des Pflegeheimes oder eines anderen Vorhabens....“ aufgeführt. Unter dem zweiten Spiegelstrich werden bereits etwaige Bedingungen „im Falle der Errichtung einer Wohnbebauung....“ aufgenommen. ➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr erkennt in der vorhandenen Ausweisung als Fläche für den Gemeinbedarf keinen Widerspruch zur Errichtung eines Pflegeheims. ➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr weist vorsorglich darauf hin, dass im Falle einer Wohnbebauung ein anderer Stellplatzschlüssel, als der hier gemäß Pkt. 5.3 der Begründung dargelegte, anzuwenden ist und dann die Problematik der wegfallenden öffentlichen	Der Bebauungsplan 05.36.00 setzt für diesen Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf fest. In Teil B wird dazu folgendes ausgeführt: „Im Bereich des Bebauungsplanes liegt ferner als Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Kaserne) eine der Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung) gehörende Fläche“. Eine Errichtung eines Pflegeheims ist somit hier nicht zulässig. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist somit notwendig. Zusätzlich umfasst der Geltungsbereich des BP 05.50.00 auch noch teilweise Flächen die gemäß BP 05.36.00 als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen sind. Hier wäre ein Pflegeheim nur ausnahmsweise zulässig. Die aktuelle Planung sieht die Errichtung eines Pflegeheims vor. Ein allgemeines Wohngebiet wird festgesetzt, um eventuell zukünftige Änderungen der Nutzung – z. B. als Wohngrundstück - zu ermöglichen. Die aktuelle Planung sieht die Errichtung eines Pflegeheims vor. Daher wird auch der entsprechende Stellplatzschlüssel berücksichtigt. Nur aus vorsorglichen Gründen einen höheren Stellplatzschlüssel anzunehmen und dadurch evtl. mehr Fläche zu versiegeln, wird als übertrieben eingeschätzt.	nicht berücksichtigt nicht berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Parkplätze noch deutlich mehr ins Gewicht fällt. Ggf. ist unter den o.g. Vorzeichen bereits jetzt eine Stellplatzschlüssel zugrunde zu legen, der auch etwaige Wohnbebauung abdeckt.	Wenn alternativ eine Wohnbebauung realisiert werden soll, ist im Rahmen der Planung und Baugenehmigung der entsprechende Stellplatzschlüssel anzuwenden. Die Begründung wird um einen Hinweis hierzu ergänzt. Für Wohnungsbau wäre mind. ein Stellplatznachweis von 0,3 = 19 Stellplätze erforderlich. Gemäß LBO SH kann dieser Schlüssel angesetzt werden, wenn in 400 m Entfernung ein Bus in 20 Minuten Abstand fährt. Die dort bedienende Linie 1 erfüllt diese Voraussetzungen.	
7.7 <u>Anzahl der Stellplätze</u> g. Gemäß Begründung unter Pkt. 5.3.3 wird von einer Stellplatzanzahl von 15 Stück in Anlehnung an die 120 Pflegeplätze ausgegangen. ➤ Die Straßenverkehrsbehörde hält die Anzahl der Stellplätze für zu gering, da hierin auch die Stellplätze für das Personal und die Besucher enthalten sind. ➤ Darüber hinaus wird jedoch die Anzahl von 5 Stellplätzen für Schwerbehinderte als zu hoch angesehen, da bei einem reinen Pflegeheim davon auszugehen ist, dass die Bewohner:innen in den seltensten Fällen noch in der Lage sind, ein Fahrzeug zu führen bzw. in einem Fahrzeug mitzufahren. Die Straßenverkehrsbehörde empfiehlt, lediglich 2 solcher Stellplätze auszuweisen.	Die Ermittlung des Stellplatzbedarfes für Kraftfahrzeuge erfolgt gemäß des Stellplatzleitfadens für Schleswig-Holstein vom Oktober 2022, der der Bauaufsicht als Grundlage für die Beurteilung von Vorhaben dient. Demnach ist für ein Altenheim ein Stellplatz je 8-15 Plätze erforderlich, davon mindestens 75 % öffentlich zugänglich. Dies entspricht bei 120 Plätzen einen Bedarf von 15 Stellplätzen. Dieser wird in der Planung berücksichtigt. Vor allem im Hinblick auf die Mobilitätswende und die LBO wird keine Notwendigkeit gesehen mehr Stellplätze herzustellen. Die Ermittlung des Stellplatzbedarfes für Kraftfahrzeuge erfolgt gemäß des Stellplatzleitfadens für Schleswig-Holstein vom Oktober 2022. Demnach sind mindestens 30 % der erforderlichen Stellplätze als Behindertenstellplätze herzustellen. Die Planung hält an dieser Richtzahl fest. Vor allem im Hinblick auf das Ziel der Errichtung eines Pflegeheims wird ein hoher Bedarf an Stellplätzen für Schwerbehinderte gesehen. Diese Stellplätze sind nicht nur für die Bewohner:innen des Pflegeheims, sondern auch für deren Besucher:innen, hier kann nicht pauschal davon ausgegangen werden, dass diese keinen Bedarf an behindertengerechten Stellplätzen haben.	nicht berücksichtigt nicht berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
7.8 <u>Hinweis zur Abfallentsorgung</u> h. Unter Pkt. 5.4.5 der Begründung wird die Abfallentsorgung thematisiert. ➤ Die Straßenverkehrsbehörde macht vorsorglich darauf aufmerksam, dass im Falle von Unterflurbehältern deren Entsorgung auf dem privaten Grundstück gewährleistet sein muss.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Vorhabenträgerin sieht zurzeit aber keine Unterflurbehälter bei der Planung vor.	Kenntnisnahme
Nr. 8 Hansestadt Lübeck – Bereich Umwelt- Natur- und Verbraucherschutz – Untere Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 02.06.2023)		
8.1 <u>Keine Bedenken – Verzicht auf Kennzeichnung von Altlasten</u> Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Anmerkungen zum bzw. Erforderlichkeiten den § 5 des Maßnahmenvertrags zu ändern. Auf eine Kennzeichnung als Altlast kann verzichtet werden, da mit den Maßnahmen (§ 5) davon auszugehen ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf eine Kennzeichnung der Altlasten im Plangebiet wird weiterhin verzichtet.	berücksichtigt
Nr. 9 Hansestadt Lübeck – Bereich Umwelt- Natur- und Verbraucherschutz – Untere Wasserbehörde (Schreiben vom 02.06.2023)		
9.1 <u>Ggf. Berücksichtigung der AwSV</u> Sollten im Bereich der gewerblichen Wirtschaft oder im Bereich öffentlicher Einrichtungen Erdwärmesonden und -kollektoren, Solarkollektoren und Kälteanlagen, in denen wassergefährdende Stoffe verwendet werden, geplant werden, so sind die wasserrechtlichen Anforderungen gemäß § 35 AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017) einzuhalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Planvollzug berücksichtigt.	berücksichtigen
9.2 <u>Hinweise zum Umgang mit Grundwasser</u> Erlaubnispflichtig sind folgende Benutzungen:	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Planvollzug berücksichtigt.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
➤ 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. Für Grundwasserabsenkungen während der Bauphase sind spätestens acht Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde schriftlich die wasserrechtlichen Erlaubnisse einzuholen. ➤ Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist beim Entnehmen von Grundwasser > 5.000 m³ pro Jahr eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls nötig. Dadurch verlängert sich ggf. die Antragsbearbeitung entsprechend. ➤ dass durch Baukörper oder Baugrubenumschließungen verursachte zeitweise oder andauernde Aufstauen, Umleiten und Absenken von Grundwasser ➤ das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Baukörper oder Baustoffe, z.B. Hochdruckinjektionen, Bohrpfähle, Fundamente, Gebäude im Grundwasser).		
9.3 <u>Geothermie</u> Erdwärmennutzungsanlagen dürfen nicht auf Altlasten, altlastverdächtigen Flächen bzw. nur nach Prüfung des Einzelfalls errichtet werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zurzeit wird davon ausgegangen, dass das Gebäude an das Fernwärmenetz angeschlossen wird.	Kenntnisnahme
9.4 <u>Drainagen:</u> Eine dauerhafte Drainage von Gebäuden und Abführung des Wassers in das Kanalnetz ist nicht genehmigungsfähig. Grund ist die Überlastung des Kanalnetzes sowie die Schädigung des Wasserhaushalts. Sollten Gebäude durch Keller, Tiefgaragen etc. tiefer in den Boden eingebunden werden, müssen entsprechend notwendige Bauanpassungen für	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Dachflächen werden an eine Boxen-Rigolen-Versickerung angeschlossen. Entsprechend notwendige Bauanpassungen werden im Rahmen des Planvollzugs berücksichtigt.	berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
feuchte Böden bzw. Bauen in der gesättigten Zone vorgenommen werden, z. B. Bauen mit weißer Wanne		
9.5 <u>Maßnahmen für eine verbesserte Wasserhaushaltsbilanz</u> Bei der Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz nach A- RW 1 zeigt sich, dass die Maßnahmen des B-Plans zur Regenwasserbewirtschaftung dem Fall 3 zugeordnet werden. Das bedeutet, dass der Wasserhaushalt dadurch extrem geschädigt wird, was zu vermeiden ist, da dies die allgemeine Sorgfaltspflicht nach § 5 Absatz 1 Punkt 3 WHG verletzt. Demnach gilt es die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten. Es ist daher notwendig, dass der wasserwirtschaftliche Begleitplan sich als erstes mit dem natürlichen Wasserhaushalt und dem A-RW 1 auseinandersetzt und daraus die notwendigen technischen Lösungen zum klimaangepassten Bauen ableitet. Die Wasserhaushaltsbilanz zeigt, dass zu wenig Niederschlagswasser verdunstet und zu viel versickert wird. Die geplanten Gründächer sind bereits eine geeignete Maßnahme zur Verdunstung. Andere Maßnahmen wären z. B. die Erhöhung des Grünflächenanteils durch Pflanzungen von Büschen und Bäumen, Baumrigolen, Tiefbeete, bepflanzte Mulden, und Fassadenbegrünung erreicht werden.	Die Wasserhaushaltsbilanzierung wurde überarbeitet und die Bestandssituation mit der Planung verglichen. Der Bestand kommt dabei in Fall 3. Durch die Maßnahmen (Dachbegrünung, Boxen-Rigolen-System) kommt die Planung in den Fall 2. Durch diese Verbesserung des Wasserhaushalts ist die geringe Abweichung zu der Zielvorgabe des A-RW 1 (Fall 1) in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde akzeptabel.	berücksichtigt
9.6 <u>Notwasserweg</u> Im wasserwirtschaftlichen Begleitplan ist keine Betrachtung der Notwasserwege vorhanden. Dies dient im Bebauungsplan zur Vermeidung von Schäden durch Starkregenereignisse. Diese sollten entsprechend in einem Plan mit entsprechender Fließrichtung ausgewiesen und textlich beschrieben werden.	Die Betrachtung der Notwasserwege wird im Planvollzug durchgeführt. Es ist davon auszugehen, dass die Summe der befestigten Flächen im Vergleich zwischen Neubau und Bestand ähnlich oder sogar verringert ist und somit kein deutlich erhöhter Abfluss bei Starkregenereignissen auf diesem Grundstück entsteht. Daher ist es, in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde, akzeptabel, dass diese in dem wasserwirtschaftlichen Begleitplan noch nicht betrachtet wurden. Im städtebaulichen Vertrag wird die Vorhabenträgerin verpflichtet, bei der Planung und Umsetzung des Vorhabens	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	sicherzustellen, dass mögliche Schäden der umliegenden Bebauung durch Starkregenereignisse ausgeschlossen sind bzw. durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen werden.	
9.7 <u>Hinweis zur Antragsstellung</u> Hinweis: Für Versickerungen ist ein Antrag auf eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.	Der Hinweis wird im Planvollzug berücksichtigt.	berücksichtigen
Nr. 10 Hansestadt Lübeck – Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 02.06.2023)		
10.1 <u>I. Landschaftsplanerische Stellungnahme</u> Der Geltungsbereich des o.g. B-Planes befindet sich derzeit innerhalb der rechtskräftigen B-Plangebiete der B-Pläne 05.36.00 und 05.47.00 der Hansestadt Lübeck, sowie im Siedlungskontext des Stadtteils St. Lorenz Nord. Die Flächen sind bereits durch überwiegend gewerbliche Bebauung geprägt. Die Innenbereichsflächen werden im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt, da die Voraussetzungen dafür erfüllt sind. Aus Sicht der Landschaftsplanung bestehen zum Verfahrensstand nach § 4 (1) BauGB, des o.g. B-Plans, keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die folgend aufgeführten Hinweise berücksichtigt werden. Die geplante Bebauung dient der Wiedernutzbarmachung bereits in Anspruch genommener und versiegelter Flächen, was ausdrücklich befürwortet wird.	Die ausdrückliche Befürwortung der Planung durch die uNB wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
10.2 <u>Zeichnerische Festsetzung von Anpflanzungen</u> Die in der Stellungnahme der uNB vom 05.08.2023 geforderten Gehölzpflanzungen, zur Wiederherstellung der Allee an der Schwartauer Landstraße, wurden im derzeitigen Entwurf berücksichtigt. Im weiteren Verfahren sind jedoch ent-	Es wird auf die Festsetzung Nr. 6.2 verwiesen (vgl. insb. letzter Satz): „ <i>Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind an den Außenkanten mit mindestens 1,0 m hohen Hecken aus heimischen Laubgehölzen einzugrünen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (b)). Bei mehr als 4 Stellplätzen ist die Stellplatzanlage</i>	teilweise berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
sprechende zeichnerische Festsetzungen für „anzupflanzende Bäume“ gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB zu berücksichtigen, um die geplante Vervollständigung der Allee und das Entwicklungsziel, den Alleecharakter als eigenständiges Gestaltungselement der Schwartauer Landstraße zu fördern, an dieser Stelle konkret bewerten zu können. Die Leit- und Gliederungsfunktionen bilden, gerade auch mit Blick auf die Fortführung in der Schwartauer Allee, wichtige und prägende Elemente für das Stadtbild von Lübeck. Eine Abstimmung zur Umsetzung ist mit den Bereichen Stadtgrün und Verkehr sowie der unteren Naturschutzbehörde anzustreben.	<i>darüber hinaus durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 5 Stellplätze ein standortgerechter Baum der 1. oder 2. Ordnung in einer mindestens 12,0 m² großen Baumscheibe und mit einem mindestens 18,0 m³ durchwurzelbaren Substratvolumen in einem gleichmäßigen Baumraster im Bereich der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (a)). In begründeten Einzelfällen darf die Baumscheibe ausnahmsweise bis auf eine Flächengröße von 10 m² und das Substratvolumen bis auf 15 m³ reduziert werden. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen ist innerhalb von 2 Jahren gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die Baumscheiben sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.</i> <u>Die Bäume entlang der Schwartauer Landstraße sind in einem Abstand zur Grundstücksgrenze von höchstens 2,0 m zwischen den Kronenraum der vorhandenen Straßebäume zu pflanzen.</u> Auf eine entsprechende zeichnerische Festsetzung wird verzichtet. Es wurde ein Freiflächenplan erstellt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Dieser wird Anlage zum städtebaulichen Vertrag.	
10.3 <u>II. Eingriff in die Natur</u> Gemäß den Ausführungen unter Punkt 1.3 der Begründung, ist die Prüfung der baurechtlichen Eingriffsregelung sowie die Umweltprüfung für das geplante Bauvorhaben nicht anzuwenden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
10.4 <u>Erläuterung der zu rodenden Bäume</u> Der bestehende Baumbestand wurde unter Punkt 2.2 der Begründung aufgenommen, eine gutachterliche Ausführung ist nicht vorhanden. Die Rodung der Bäume, die in der Planzeichnung als „künftig fortfallende Bäume“ dargestellt ist, ist zum derzeitigen Planungsstand nicht nachvollziehbar und entsprechend zu erläutern.	Bau- und anlagebedingt entfallen durch die Planung drei Bäume auf dem privaten Grundstück. Da diese aufgrund ihrer Art bzw. Größe nicht dem Schutz der Baumschutzsatzung der HL unterliegen (siehe Begründung Kapitel 2.2 Vegetationsbestand) wurde auf eine gutachterliche Ausführung verzichtet. Es wurde ein Freiraumplan erstellt, der	berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Baumneupflanzungen vorsieht, unter anderem drei großkronige Bäume (Festsetzung Nr. 6.3). Außerdem entfällt durch die geplante Erschließungssituation ein Straßenbaum am Müritzweg, der als Straßenbaum an einem anderen Standort ausgeglichen wird.	
10.5 <u>Überprüfung der Baumstandorte</u> Die Festsetzung von „anzupflanzenden Bäumen“ gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB wird befürwortet, jedoch sind die berücksichtigten Standorte zwischen der südlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie, innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO, im Vorentwurf der Planzeichnung, zu klein bemessen. Sollten bei den Pflanzungen wie festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung 7.3) großkronige Laubbäume, mit einem potentiellen Kronenhabitus von 7 m bis 10 m berücksichtigt werden, sind Alternativstandorte innerhalb des WA zu prüfen.	Im Bereich der vorgesehenen Baumpflanzungen an der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze der Freiraumplanung werden anstelle von Bäumen Strauch- und Heckenpflanzungen vorgesehen. Die rückwärtige Freifläche zwischen der Neubebauung und der westlichen Grundstücksgrenze kann als Alternativstandort für drei großkronige Laubbäume dienen. Die Hecken- und Baumpflanzungen werden als textliche Festsetzungen vorgenommen (Nr. 6.1 und 6.3). Auf eine zeichnerische Festsetzung wird verzichtet. Der erarbeitete und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Freiraumplan wird Anlage zum städtebaulichen Vertrag.	berücksichtigt
10.6 <u>Darstellung der Bestandsbäume</u> In diesem Zusammenhang sind Bestandsbäume und anzupflanzende Bäume mit ihrem zu erwartenden Kronendurchmesser + 1,50 m darzustellen.	Der städtebauliche Entwurf wird entsprechend angepasst. Auf der Planzeichnung sind die bestehenden Straßenbäume wie üblich entsprechend der Vermessung nachrichtlich dargestellt.	teilweise berücksichtigt
10.7 <u>Widerspruch Festsetzung und Pflanzliste</u> Zudem widersprechen die textlichen Festsetzungen 7.2 und 7.3 - mittel- bis großkronig - der „Pflanzliste (a)“ - kleinkronig - im Anhang des Vorentwurfes.	Die Planunterlagen werden klarstellend angepasst.	berücksichtigt
10.8 <u>Fehlende Berücksichtigung Lageplan in Planzeichnung</u> Im weiteren Bezug auf die geplante Bepflanzung des Geltungsbereiches, wurden in der Anlage zur Begründung - Lageplan Feuerwehrzufahrten -, Baum- und Gehölzpflanzungen dargestellt, welche im Vorentwurf der Planzeichnung keine adäquate Berücksichtigung finden, dies ist zu erläutern.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt, der Sachverhalt wird erläutert: Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan. Das landschaftsplanerische Konzept ist somit erst im Rahmen der Umsetzung zu konkretisieren. Für die Planung eines Pflegeheims wurde ein Freiflächenplan entwickelt, der Anlage zum städtebaulichen Vertrag wird.	berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
10.9 <u>Zeichnerische Darstellung von Anpflanzungen</u> Die Flächen, welche über die textliche Festsetzung 7.1 mit einer Pflanzbindung berücksichtigt werden sollen, sind in der Planzeichnung als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festzusetzen, um eine qualifizierte Einschätzung zum geplanten Standort geben zu können.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Aufgrund einer besseren Lesbarkeit der Planzeichnung wird auf eine zeichnerische Festsetzung zusätzlich zur textlichen Festsetzung verzichtet. Zudem werden die geplanten Anpflanzungen im Freiflächenplan, der Anlage zum städtebaulichen Vertrag wird, zeichnerisch dargestellt.	nicht berücksichtigt
10.10 <u>Zeichnerische Darstellung zur Erhaltung von Bepflanzungen</u> Darüber hinaus ist die bestehende Pflanzung im Westen des Geltungsbereiches als „Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festzusetzen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.	berücksichtigt
10.11 <u>III. Artenschutz- Keine Bedenken</u> Aufgrund der Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Stellungnahme (BBS-Umwelt 14.09.2022) bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegen die Planung. Unter Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung des Tötens von Tieren bei der Räumung von Gehölz- oder Nebengebäuden sind keine Konflikte mit dem Artenschutz zu erwarten. Zur Vermeidung von Tötungen ist vor den Fäll- oder Abrissarbeiten eine Überprüfung, ob sich Brutvögel in Gehölzen oder Nebengebäuden befinden, erforderlich. Bei Brutbetrieb in betroffenen Gehölzen ist deren Entfernung nur zwischen 1. Oktober bis Ende Februar zulässig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Planvollzug beachtet. Auf der Planzeichnung wird ein entsprechender Hinweis ergänzt.	berücksichtigt
10.12 <u>Keine Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten</u> Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
10.13 <u>IV. Anpassung an den Klimawandel</u> Aus Sicht der Klimaanpassung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Umsetzung der Planungen des	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
o. g. B-Planes. Die Überprüfung des Wasserhaushaltes gemäß A-RW 1 und die daraus resultierende Regenbewirtschaftung wurden im Rahmen des Wasserwirtschaftlichen Begleitplanes (Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, Stand: 19.01.2023) dargelegt. Maßnahmen wurden erläutert und entsprechend berücksichtigt.		
10.14 <u>V. Klimaschutz</u> Die Erstellung eines Energiekonzeptes wird begrüßt. Zu beachten ist den Energiestandard „Effizienzhaus 55“ oder besser zu erstellen. Photovoltaikanlagen sind auf allen geeigneten Dachflächen, die extensiv- oder unbegrünt sind, zu errichten. Weiterhin ist auf die Verwendung nachhaltiger Baumaterialien zu achten. Baumaterialien sollten aus nachwachsenden oder recycelten Rohstoffen bestehen. Zudem ist auf Rückbaufähigkeit/Recyclingfähigkeit zu achten („Cradle to cradle“) Nachhaltige Mobilität, insbesondere der Besucher:innen sollte durch hochwertige Fahrradabstellanlagen und Ladestationen für Elektromobilität gefördert werden.	Der Hinweis zur Kenntnis genommen und im Planvollzug beachtet. Es werden dazu Regelungen im städtebaulichen Vertrag vor dem Satzungsbeschluss getroffen. Der Hinweis wird berücksichtigt, siehe Festsetzung 8.1. Die Hinweise können nicht über Festsetzungen im B-Plan geregelt werden. Sie werden zur Kenntnis genommen und sind im Planvollzug zu beachten. Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant. Sie werden zur Kenntnis genommen und sind im Planvollzug zu beachten. Eine geschlossene Fahrradabstellanlage wurde eingeplant, siehe Freiflächenplan. Die Einrichtung von Ladestationen wird durch das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz vorgeschrieben. Die LBO SH regelt in ihrer Vollzugsbekanntmachung die Qualität von Fahrradabstellanlagen.	berücksichtigt berücksichtigt berücksichtigen berücksichtigen
10.15 <u>VI. Immissionsschutz</u> Unter 3.4 der Begründung wird angeführt, dass der Lärmaktionsplan der Hansestadt Lübeck 2018/2019 keine Aussagen zu dem Plangebiet und seiner direkten Umgebung trifft. Die Schwartauer Landstraße ist aber gemäß des aktuellen Lärmaktionsplans 2018/2019 als ein Lärmschwerpunkt der	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Begründung wird angepasst.	berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
dritten Priorität eingeordnet. Hier bittet der Immissionschutz um eine entsprechende Ergänzung in der Begründung. Laut 5.5 der Begründung wird für den vorliegenden Bebauungsplan im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Von Seiten des Immissionsschutzes kann daher erst eine weitergehende Stellungnahme abgegeben werden, wenn die schalltechnische Untersuchung vorliegt.	Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet (Lärmkontor GmbH, 25.05.2023) und mit dem Immissionschutz abgestimmt. Die Ergebnisse werden in die Planung eingearbeitet. Die Begründung wird ergänzt.	berücksichtigt
10.16 <u>VII. Gesundheitlicher Umweltschutz</u> Hinweise zur Trinkwasserinstallation Die Errichtung oder Inbetriebnahme der Wasserversorgungsanlage ist dem Bereich UNV, gesundheitlicher Umweltschutz so früh wie möglich gemäß Trinkwasserverordnung anzuzeigen. Auf Anforderung kann beim Bereich UNV ein Anzeigeformular zugestellt werden. Technische Pläne über die geplante Trinkwasserinstallation (Strangschema, Grundrisspläne) legen sie bitte dem Bereich UNV vor.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Planvollzug beachtet.	berücksichtigen
Nr. 11 Hansestadt Lübeck – Entsorgungsbetriebe (Schreiben vom 02.06.2023)		
11.1 <u>Niederschlagswasser</u> Das Grundstück hat einen RW-Hausanschluss DN 250 gem. Hausanschlusskarte zur Schwartauer Landstraße hin (siehe Anhang).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
11.2 <u>Notwasserwege</u> Das Konzept zur Notentwässerung fehlt und ist nachzuweisen in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde (UWB). In dem Zusammenhang sollte nach Absprache mindestens ein Längsschnitt bzw. Querprofil erstellt werden,	Die Betrachtung der Notwasserwege wird im Planvollzug durchgeführt. Es ist davon auszugehen, dass die Summe der befestigten Flächen im Vergleich zwischen Neubau und Bestand ähnlich oder sogar verringert ist und somit kein deutlich erhöhter Abfluss bei Starkregenereignissen auf diesem Grundstück entsteht. Daher ist es, in Abstimmung der unteren Wasserbehörde, akzeptabel, dass diese in dem	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
um den Verlauf der Notwasserwege in Verbindung mit den Erdgeschosshöhen darzustellen.	wasserwirtschaftlichen Begleitplan (WBP) noch nicht betrachtet wurden. Im städtebaulichen Vertrag wird die Vorhabenträgerin verpflichtet, bei der Planung und Umsetzung des Vorhabens sicherzustellen, dass mögliche Schäden der umliegenden Bebauung durch Starkregenereignisse ausgeschlossen sind bzw. durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen werden.	
11.3 Überflutungsnachweis Der Überflutungsnachweis wurde für die Rigolen für ein 30-jährliches Ereignis berechnet. Eine Darstellung des zusätzlich erforderlichen Rückhaltevolumens fehlt und ist nachzuweisen. Für die Mulden wurde kein Überflutungsnachweis erbracht. Dies ist zu ergänzen. Ziel des Vorhabens ist die Errichtung einer kritischen Infrastruktur (Pflegeheim). Der Großteil der Regeneinzugsflächen besteht aus Dachflächen. Es wird daher angeraten die Überflutungsprüfung gem. DIN 1986-100 für ein 100-jährliches Ereignis nachzuweisen.	Der WBP wird ergänzt: Die zusätzlich anfallenden Wassermengen wurden für die Dachfläche in der Auslegung der Boxen-Rigole berücksichtigt. Für die befestigten Verkehrsflächen wurden die notwendigen Rückhalteräume berechnet und im Lageplan dargestellt. Ein Überflutungsnachweis für die Parkplatzflächen wurde durchgeführt. Dem Rat, aufgrund der Errichtung einer kritischen Infrastruktur die Überflutungsprüfung für ein 100-jährliches Ereignis nachzuweisen, wurde nicht gefolgt. Gemäß hierzu erfolgter Abstimmung zwischen unterer Wasserbehörde, EBL und Gutachter, wurde der Überflutungsnachweis für ein 30-jähriges Ereignis gerechnet.	berücksichtigt nicht berücksichtigt
11.4 Klarstellung Widerspruch in Zahlenangaben Der WBP (Lageplan) nennt eine Gesamtgrundstücksfläche von 4020 m². In der Begründung, Plan E01.1 sind 4139,4m² angegeben. Bei der Berechnung zur Wasserhaushaltsbilanz ist eine Fläche von 0,42 ha angegeben. Dieser Widerspruch ist zu klären.	Die Fläche des WA wurde nochmal geprüft. Es handelt sich um eine Fläche von 4.138 m². Die Unterlagen werden entsprechend angepasst.	berücksichtigt
11.5 Kein Anschluss an öffentlichen RW-Kanal Für das Bauvorhaben ist nach den vorgelegten Unterlagen kein Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal geplant. Der vorhandene RW-Hausanschluss muss mit Übergabeschacht an der Grundstücksgrenze erhalten/gesichert	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Planvollzug beachtet.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
werden. Ansonsten müsste bei einem späteren Anschlusswunsch ein kostenpflichtiger Zweitanschluss hergestellt werden.		
11.6 <u>Maßnahmen zur Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz</u> Die Berechnung der Wasserhaushaltsbilanz ergibt eine Einstufung in Fall 3. Daraus resultierende Maßnahmen zur Verbesserung sind nicht beschrieben. Dies sollte in Abstimmung mit der UWB nachgeholt werden. Eine Möglichkeit zur Erhöhung der Verdunstungsleistung könnten Mulden- Rigolen statt Rigolen sein. Die Mulde könnte auch eine zusätzliche Fläche für den Überflutungsschutz sein.	Die Wasserhaushaltsbilanzierung wurde überarbeitet und die Bestandssituation mit der Planung verglichen. Der Bestand kommt dabei in Fall 3. Durch die Maßnahmen (Dachbegrünung, Boxen-Rigolen-System) kommt die Planung in den Fall 2. Durch diese Verbesserung des Wasserhaushalts ist die geringe Abweichung zu der Zielvorgabe des A-RW 1 (Fall 1) in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde akzeptabel.	berücksichtigt
11.7 <u>Schmutzwasserentsorgung (Begründung, Kap. 5.4.2)</u> Es wird darauf hingewiesen, dass eine Schmutzwasserhausanschlussleitung (DN 125) bereits vorhanden ist (siehe Lageplan in der Anlage). Eine Nutzung der bestehenden Hausanschlussleitungen wird empfohlen. Sofern ein neuer SW-Hausanschluss benötigt wird, wäre dieser als kostenpflichtiger Zweitanschluss herzustellen. Die Schmutzwasserplanung liegt aktuell noch nicht vor. Von den EBL kann daher keine Stellungnahme dazu abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der späteren Objektplanung ein separater Entwässerungsantrag bei den Entsorgungsbetrieben zu stellen ist. Eine frühzeitige Beteiligung in der weiteren Planung ist erforderlich.	Nach aktuellem Stand der Planung ist vorgesehen, die bestehenden Hausanschlussleitungen zu nutzen. Im Rahmen des Bauantrages wird eine entsprechende Prüfung und Planung vorgelegt.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 12 Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 11.05.2023)		
12.1 <u>Keine Bedenken – Allgemeine Hinweise</u> Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken. Eigene Maßnahmen der Telekom sind aus heutiger Sicht nicht geplant. Sofern neue Gebäude an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden sollen, muss sich der Bauherr frühzeitig (mind. 6 Monate vor Baubeginn) mit unserem Bauherrenserservice in Verbindung setzen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Nr. 13 TenneT TSO GmbH – Netzbetreiber öffentliche Stromversorgung (Schreiben vom 05.05.2023)		
13.1 <u>Keine Betroffenheit</u> In der angegebenen Örtlichkeit befinden sich keine Versorgungsanlagen unserer Gesellschaft.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Nr. 14 Stadtwerke Lübeck GmbH – Mobilitätsplanung (Schreiben vom 01.06.2023)		
14.1 <u>Hinweise zur Haltestelle „Peenestieg“</u> Sie schrieben bereits in Ihrer Begründung unter Punkt 5.3.2, dass das Angebot dem Standard des aktuellen RNVP entspricht. Ergänzen möchten wir, dass die entsprechende Haltestelle „Peenestieg“ von der Linie 1 montags bis freitags tagsüber in einem 15 Min. Takt und am Wochenende in einem 30 Min. Takt bedient wird.	Die Begründung wird entsprechend ergänzt.	berücksichtigt
Nr. 15 DB Netz AG, Regionalbereich Nord – Deutsche Bahn AG (Schreiben vom 01.06.2023)		
15.1 <u>Keine Bedenken bei Einhaltung allgemeiner Vorgaben/Hinweise</u> Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes 05.50.00 – Schwartauer Landstraße / Müritzweg bestehen aus Sicht	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen.	berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
der DB AG und ihrer Konzernunternehmen unter Beachtung nachfolgender Auflagen/Bedingungen und Hinweise keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich vorgenannter Einwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen, die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Wir bitten um Aufnahme der vorgenannten Punkte und um Zusendung der Abwägung bzw. Satzung zu gegebener Zeit.	Eine Gefährdung bzw. Störung der Sicherheit und des Betriebes des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke durch das Vorhaben wird nicht gesehen. Die Anregungen werden berücksichtigt. Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung wurden die maßgebenden Immissionen wie Schall und Erschütterungen gutachterlich untersucht. Hieraus wurden Festsetzungen zur Sicherstellung von gesundem Wohnen und zum Schutz der Bebauung entwickelt (Erläuterungen siehe Begründung, Kapitel 5.5 Immissionsschutz sowie textl. Festsetzung Nr. 9). Der Abstand der Bahnstrecke zum Plangebiet beträgt ca. 120 m, so dass für im Bereich des Vorhabens keine nennenswerten Beeinträchtigungen durch Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc. zu erwarten sind. Der Hinweis wird berücksichtigt.	berücksichtigen
Nr. 16 Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Lübeck und Umgebung (AGU) (Schreiben vom 06.05.2023)		
16.1 <u>Anpflanzung von Obstbäumen</u>	Die Planung wurde daraufhin geändert, dass der entfallende Straßenbaum (Kirsche) durch einen Straßenbaum an anderer Stelle an der Schwartauer Landstraße außerhalb des	nicht berücksichtigt

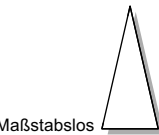
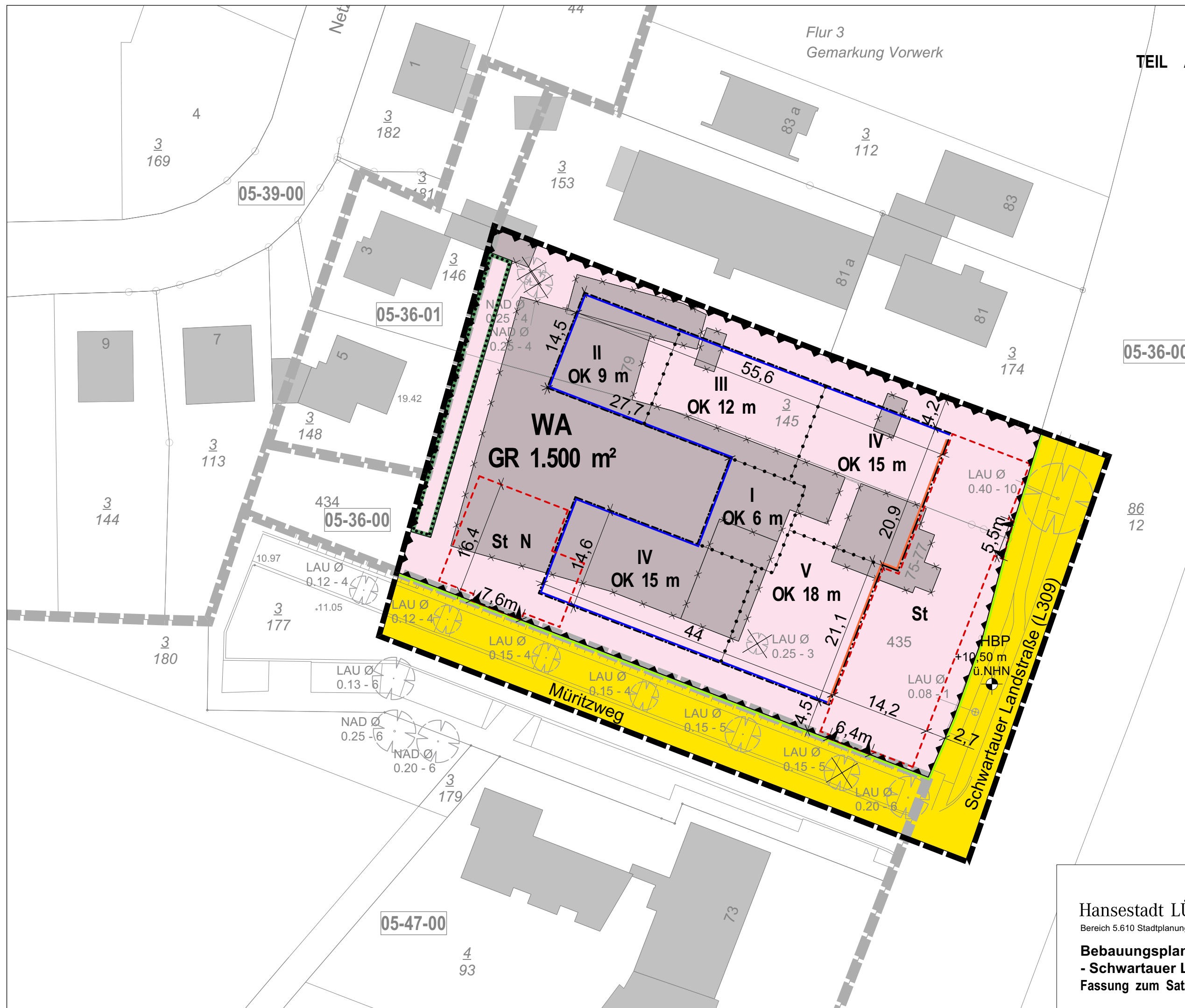
Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Laut 5.6.1 Ihrer Begründung sind für den „entfallenen Kirschbaum“ nun „vier Laubbäume“ zu pflanzen. In Anlehnung an den Bürgerschaftsbeschluss zur „Essbaren Stadt Lübeck“ ist darauf zu achten, dass diese vier Laubbäume ebenfalls wieder essbare Obstbäume sind. Ist das gewährleistet?	Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ersetzt wird. Im Rahmen des Bauantrages wird in der Überfahrtsgenehmigung Lage und Qualität der Ersatzpflanzung festgelegt. Ob es sich dabei um einen Obstbaum handeln wird, kann im Rahmen des Bebauungsplanes nicht geregelt werden, da die Wahl der Baumart abhängig vom zukünftigen Standort ist.	
Nr. 17 GasLINE (Schreiben vom 08.05.2023)		
17.1 <u>Keine Betroffenheit</u> Mit Bezug auf Ihre o.g. Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass von uns verwaltete Versorgungsleitungen der GasLINE GmbH im angezeigten Projektbereich nicht betroffen werden. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme



05.50.00

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Anlage 3
Seite 1/3



Hansestadt LÜBECK 
Bereich 5.610 Stadtplanung und Bauordnung



Bebauungsplan 05.50.00
- Schwartauer Landstraße / Müritzweg -
Fassung zum Satzungsbeschluss

FESTSETZUNGEN

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I. Nr. 176) geändert worden ist, 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GR 1.500 m² Grundfläche in Quadratmetern als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauNVO)

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

OK 8 m Höhe baulicher Anlagen in Metern bezogen auf den Bezugspunkt als Höchstmaß (§ 16 i. V. m. § 18 BauNVO)

BAUSWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

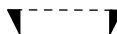
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

 Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

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

 Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

 Einfahrtsbereich

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

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

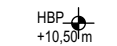
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

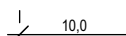
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Stellplätze

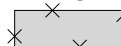
N Nebenanlagen / Fahrradraum / Abfallbehältersammelanlagen

 Umgrenzungen von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

 Höhenbezugspunkt - vorhandene Geländehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN) (§ 9 Abs. 3 BauGB) (s. Teil B Nr. 2.5)

 10,0
Bemaßung in Metern

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

 künftig fortfallende Bebauung

 Bestandsbäume

 künftig fortfallende Bäume

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der umliegenden Bebauungspläne

 05-47-00
Bebauungsplannummer der umliegenden Bebauungspläne

PLANUNTERLAGE

 Flurstücksgrenzen (vorhanden)

25/22
Flurstücksnummern

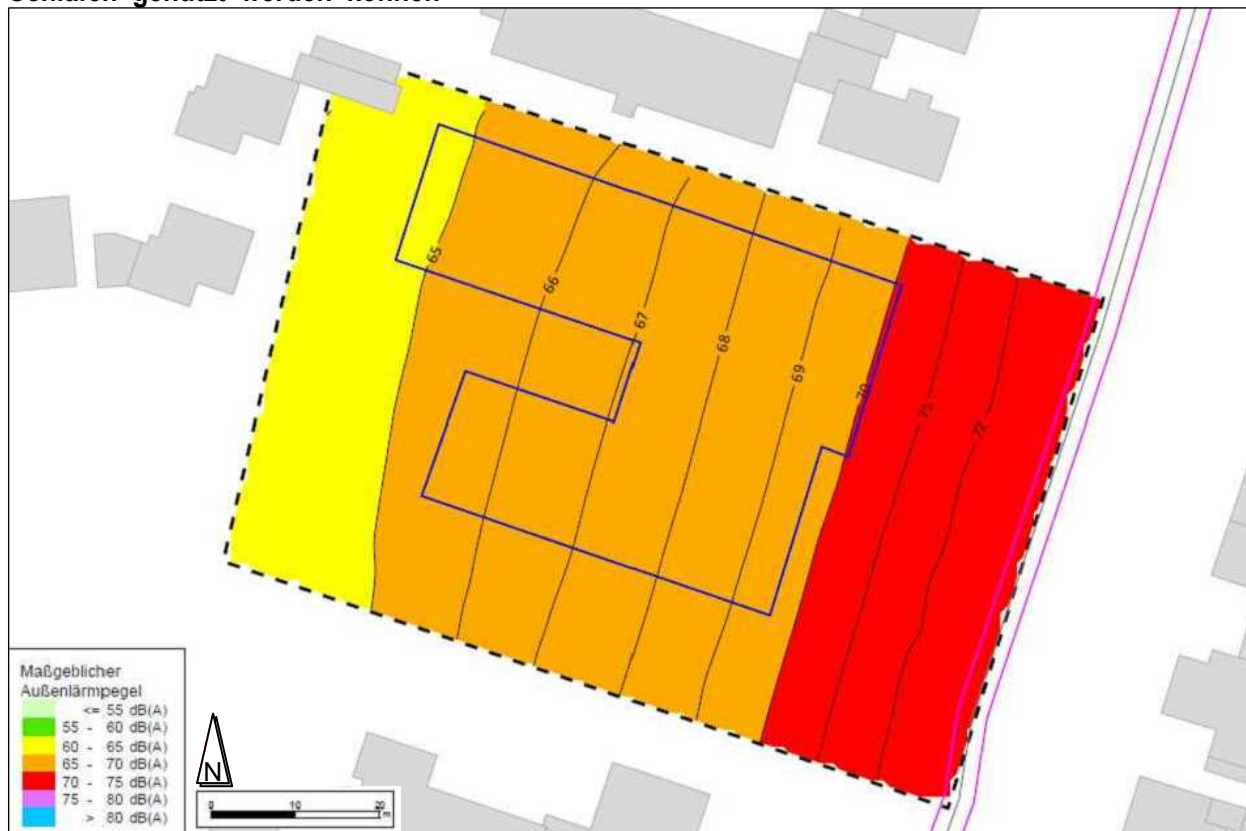
 vorhandene Bebauung

<11.09
vorhandene Geländehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN)

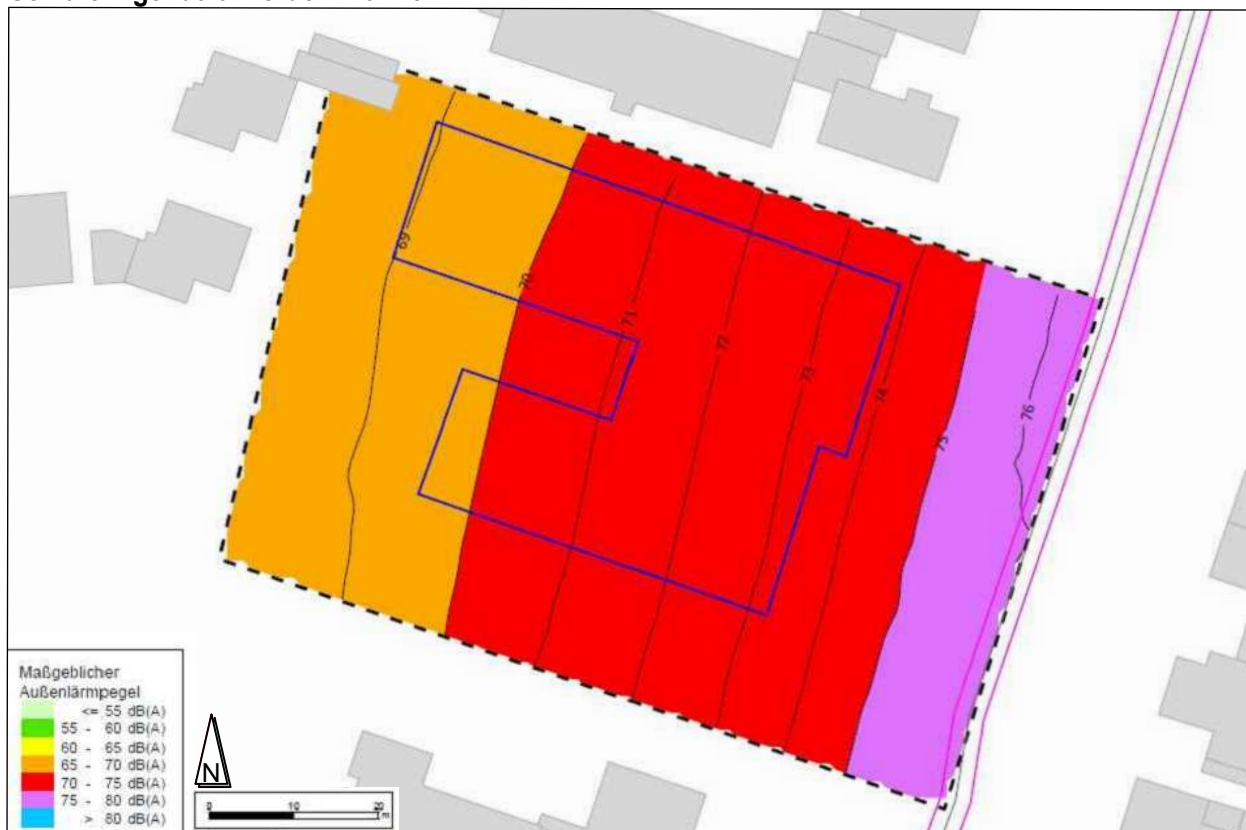
Bebauungsplan 05.50.00

**- Schwartauer Landstraße / Müritzweg -
Fassung zum Satzungsbeschluss**

NEBENZEICHNUNG 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können



NEBENZEICHNUNG 2: Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können



**Bebauungsplan 05.50.00
- Schwartauer Landstraße / Müritzweg -**

TEIL B - Text (Auszug aus dem Planoriginal)

**Fassung zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
Stand: 26.07.2024**

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

- 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch Dachüberstände sowie Lichtschächte um bis zu 5 % sowie durch Balkone, Erker, Vordächer und Terrassenüberdachungen um bis zu 10 % überschritten werden. Darüber hinaus darf die zulässige Grundfläche durch unmittelbar an das Gebäude anschließende Terrassen um bis zu 15 % überschritten werden. Maßgeblich für die Zulässigkeit ist die Festsetzung gemäß Nr. 4.1.

Insgesamt darf die zulässige Grundfläche durch die in den Sätzen 1 und 2 genannten Gebäudeteile sowie durch die Grundflächen von Stellplätzen und Carports mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 90 % überschritten werden.

- 2.2 Staffelgeschosse /Geschosse mit Aufenthaltsräumen bzw. mit zum Aufenthalt geeigneten und nicht geeigneten Räumen sind oberhalb des maximal zulässigen Vollgeschosses unzulässig.
- 2.3 Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der als Höchstmaße festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten oder technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen um bis zu 2,0 m zugelassen werden.
- 2.4 Die Gebäudehöhen sind auf die festgesetzte Geländehöhe von 10,50 m über NHN zu beziehen.

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

- 3.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Carports nur innerhalb der Sammelstellplatzanlage zulässig. Garagen sind unzulässig.
- 3.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausschließlich in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind Fahrradbügel und sonstige bauliche und technische Anlagen mit einer Höhe von maximal 1,2 m sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.
- 3.3 Vorgartenbereiche, d. h. auf den Flächen zwischen der vorderen Grundstücksgrenze und straßenseitiger Baulinie bzw. Baugrenze (bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) dürfen für erforderliche Stellplätze einschließlich Zufahrten, Fahrradbügel, Abfallbehältersammelanlagen und sonstige bauliche und technische Anlagen mit einer Höhe von maximal 1,2 m sowie erforderliche Wege bis zu insgesamt höchstens 60 % ihrer Fläche befestigt werden. Sonstige Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich unzulässig. Die nicht überbauten Flächen sind gemäß Festsetzung Nr. 15.1 durch Bepflanzung zu begrünen.
- 3.4 Nebenanlagen müssen zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Sie sind durch Hecken oder berankte Einfassungen einzugrünen. Die Hecken bzw. berankten Einfassungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang innerhalb von zwei Jahren gleichwertig zu ersetzen. (Zur Gestaltung von Hecken siehe Nr. 6.4.)

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- 4.1 Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen bzw. Baulinien durch untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Wintergärten, Erker und Balkone um bis zu 2,0 m zugelassen werden, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile insgesamt 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.
- 4.2 Staffelgeschosse und Tiefgaragen dürfen nach § 23 Abs. 2 BauNVO hinter den festgesetzten Baulinien zurückbleiben.
- 4.3 Terrassen können die festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien um bis zu 2,0 m überschreiten.

5. Flächen für die soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

- 5.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist bei der Errichtung von Wohngebäuden mindestens 30 % der Geschossfläche als Wohnflächen zu errichten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

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

6.1 Die Baugrundstücke sind an den äußeren Grenzen, die an öffentliche Grün- und Verkehrsflächen angrenzen, mit 0,8 m bis 1,5 m hohen Hecken aus heimischen Laubgehölzen einzugrünen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (b)). Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang innerhalb von 2 Jahren gleichwertig zu ersetzen. Von der Pflanzbindung ausgenommen sind Grundstückszufahrten und -zugänge. (Zur Gestaltung zusätzlicher baulichen Einfriedungen siehe Nr. 15.2.)

6.2 Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind an den Außenkanten mit mindestens 1,0 m hohen Hecken aus heimischen Laubgehölzen einzugrünen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (b)). Bei mehr als 4 Stellplätzen ist die Stellplatzanlage darüber hinaus durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 5 Stellplätze ein standortgerechter Baum der 1. oder 2. Ordnung mit einer mindestens 12,0 m² großen Baumscheibe und mit einem mindestens 18,0 m³ durchwurzelbaren Substratvolumen in einem gleichmäßigen Baumraster im Bereich der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (a)). Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen ist innerhalb von 2 Jahren gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die Baumscheiben sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.

Die Bäume entlang der Schwartauer Landstraße sind in einem Abstand zur Grundstücksgrenze von höchstens 2,0 m zwischen den Kronenraum der vorhandenen Straßenbäume zu pflanzen.

6.3 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind mindestens 3 großkronige standortgerechte Bäume der 1. Ordnung in einer mindestens 12,0 m² großen Baumscheibe und mit einem mindestens 18,0 m³ durchwurzelbaren Substratvolumen zu pflanzen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (a)). Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen ist innerhalb von 2 Jahren gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

6.4 Standflächen von Abfallbehältern, die nicht in Gebäuden oder Nebenanlagen integriert sind, sind an den Außenkanten durch mindestens 1,0 m hohe Hecken aus heimischen Laubgehölzen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (b)) oder durch berankte Einfassungen einzugrünen. Die Hecken oder berankte Einfassungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang innerhalb von 2 Jahren gleichwertig zu ersetzen.

6.5 Der auf der Fläche mit Bindungen zur Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb von 2 Jahren gleichwertig zu ersetzen.

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

- 7.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind zu mindestens 60 % der Gesamtdachfläche des jeweiligen Gebäudes mit einer mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (c) und (d)) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Ausbildung von Staffelgeschossen bezieht sich der 60 %-Anteil auf die Dachfläche des Staffelgeschosses zuzüglich der Dachfläche des darunterliegenden Geschosses.
- 7.2 Die Dachflächen von Nebengebäuden, Nebenanlagen und Carports sind mit einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (c) und (d)) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- 7.3 Offene Stellplatzanlagen und ihre Zufahrten sowie Wegeflächen sind in luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Sickersteine, wassergebundene Decken, Drainpflaster oder Rasenpflaster) herzustellen.

8. Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

- 8.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind zu mindestens 60 % der Gesamtdachfläche des jeweiligen Gebäudes primär mit Photovoltaikmodulen oder (anteilig) sekundär mit Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Bei der Ausbildung von Staffelgeschossen bezieht sich der 60 %-Anteil auf die Dachfläche des Staffelgeschosses zuzüglich der Dachfläche des darunterliegenden Geschosses. Die Pflicht zur Dachbegrünung gemäß Festsetzung 7.1 bleibt unberührt.

9. Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 9.1 Für Wohngebäude innerhalb der Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Erschütterungen, wird gemäß DIN 4150-2 eine Hochabstimmung der Deckeneigenfrequenzen gegenüber den Anregungsfrequenzen des Schienenverkehrs auf eine Mindesteigenfrequenz von 15 Hz festgesetzt.

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

- 10.1 Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen gemäß bewertete Bau-Schall-dämm-Maße $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Januar 2018, siehe Hinweis A) aufweisen, die sich gemäß Kapitel 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aus der Differenz zwischen dem maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) und dem Korrekturwert für die jeweilige Raumart ($K_{Raumart}$) ergeben.

Für Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, ist der maßgebliche Außenlärmpegel für die Nacht der Nebenzeichnung 1 zu entnehmen. Für

alle anderen Aufenthaltsräume gilt der maßgebliche Außenlärmpegel für den Tag gemäß Nebenzeichnung 2.

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliche Räume sind 30 dB als Korrekturwert für die Raumart in die Berechnung einzustellen. Für Büros und ähnliche Räume beträgt der Korrekturwert 35 dB. Ein geringes Schalldämmmaß kann zugelassen werden, wenn fachgutachterlich unter Berücksichtigung der konkreten Gebäudegeometrie für die betreffende Außenwand ein entsprechend geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel ermittelt worden ist. Der Nachweis der Anforderungen an die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile ist gemäß Kapitel 4.4 der DIN 4109-2:2018-01 zu führen.

- 10.2 Bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von mehr als 58 dB(A) gemäß Nebenzeichnung 1 mit möglicher Reduzierung gemäß Festsetzung 10.1 ist der erforderliche hygienische Luftwechsel für Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen sicherzustellen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch andere technische Maßnahmen (z. B. durch spezielle Fensterkonstruktionen) sichergestellt wird, dass ein Innenraumpegel von 30 dB auch bei geöffnetem Fenster nicht überschritten wird. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämmung zu berücksichtigen.

- 10.3 Zum Schutz vor Lärm muss bei einem Alten- und Pflegeheim je Geschoss mindestens ein für die Bewohner angemessen großer gemeinschaftlich nutzbarer Aufenthaltsraum zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Als lärmabgewandte Gebäudeseite gelten die Außenwände, an denen der maßgebliche Außenlärmpegel für sonstige Räume gemäß Nebenzeichnung 2 (mit möglicher Reduzierung gemäß Festsetzung 10.1) 63 dB(A) nicht überschreitet.

- 10.4 Zum Schutz vor Lärm müssen Wohnungen, bei denen der maßgebliche Außenlärmpegel für die Nacht gemäß Nebenzeichnung 1 (mit möglicher Reduzierung gemäß Festsetzung 10.1) an einer oder mehreren Außenwänden 58 dB(A) überschreitet, eine ausreichende Anzahl von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 mit offenbaren Fenstern zu lärmabgewandten Gebäudeseiten aufweisen. Küchen gelten dabei auch dann nicht als schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne von Satz 1, wenn sie durch das Vorhandensein eines Esstisches zum vorübergehenden Aufenthalt geeignet sind. Lärmabgewandt sind alle Außenwände mit einer niedrigeren Lärmbelastung als nach Satz 1.

Bei Wohnungen mit einem oder zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen muss mindestens einer dieser Räume, bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei dieser Räume jeweils mindestens ein offenes Fenster an einer lärmabgewandten Außenwand aufweisen.

Ausnahmsweise kann für Wohnungen, die zu mindestens zwei Seiten nicht über lärmabgewandte Außenwände verfügen (z. B. Wohnungen an Blockecken), von der vorgenannten Verpflichtung zur Grundrissorganisation abgesehen werden, wenn bei Wohnungen mit einem oder zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mindestens einer

dieser Räume und bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mindestens zwei dieser Räume durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z. B. durch verglaste Loggien) Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass insgesamt (d. h. in Summation der Beurteilungspegel für Verkehrs- und Gewerbelärm) ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den betreffenden Räumen bei mindestens einem teilgeöffnetem Fenster nicht überschritten wird.

- 10.5 In Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel für den Tag von mehr als 63 dB(A) gemäß Nebenzeichnung 2 (mit möglicher Reduzierung gemäß Festsetzung 10.1) sind mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Loggien oder verglaste Vorbauten (z. B. Wintergärten) zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich außerhalb der lärmbelasteten Bereiche gemäß Satz 1 verfügen. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen in Bereichen gemäß Satz 1 ist mindestens einer der Außenwohnbereiche als verglaste Loggia oder verglaster Vorbau auszuführen.

11. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 4 LWG)

- 11.1 Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen und/oder in Sickeranlagen auf dem Grundstück selbst zu versickern.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 2 LBO)

12. Dächer

- 12.1 Die Dächer der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sind als flache oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad auszuführen und gemäß Festsetzung 7.1 zu begrünen.

13. Fassaden

- 13.1 Die Fassaden der Hauptbaukörper sind in Verblendmauerwerk oder alternativ als Klinkerriemchen im roten bis rotbraunen Farbspektrum, in Holz oder Putz im weißen, beige-farbenen oder hellgrauen 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.
- 13.2 Die Fassaden von Gebäuden bzw. aneinandergebauten Gebäuden mit einer Länge von über 30 m sind gestalterisch durch eine Gliederung in der Fassade (z. B. durch Wandöffnungen, Auskragungen o. ä.) und durch mindestens einen Farb- oder Materialwechsel in einzelne, aneinandergefügte Gebäude aufzuteilen. Geringfügige Überschreitungen der vorgenannten Fassadenlänge können zugelassen werden.

14. Solaranlagen

- 14.1 Solaranlagen sind ausschließlich auf den Dachflächen, die nicht als Aufenthaltsflächen oder Dachterrassen angelegt sind oder für technische Anlagen benötigt werden, und an den Außenwänden von Hauptgebäuden, Nebenanlagen oder Carports anzuordnen. Die Festsetzung Nr. 8.1 ist dabei zu berücksichtigen. Die Pflicht zur Dachbegrünung gemäß Festsetzung 7.1 bleibt unberührt.

15. (Vor-)gärten und deren Einfriedung

- 15.1 Die zwischen straßenseitiger Außenwand bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und straßenseitiger Grundstücksgrenze gelegenen Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die betreffenden Flächen sind mit bodenbedeckender Vegetation (Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu bepflanzen bzw. als Blumenwiese oder Rasenfläche zu begrünen. Flächen mit Steinschüttungen (Schotter, Kies, Splitt o.ä.) sind unzulässig; Rasenflächen sind auf maximal zwei Drittel der Vegetationsfläche zu beschränken. Aufstellflächen für die Feuerwehr, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Zuwegungen zu den Gebäuden sowie Abstellflächen für Fahrräder und Abfallbehälter sind von der Begrüpfungspflicht ausgenommen und mit versickerungsfähigen Pflaster oder mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen. (Zu erforderlichen Pflanzbindungen siehe Nr. 6.)
- 15.2 An den straßenseitigen Grundstücksgrenzen, an denen gemäß Festsetzung 6.1 Hecken zu pflanzen sind, sind zusätzliche bauliche Einfriedungen nur in Form von durchsehbaren Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig und grundstücksseitig anzuordnen.

16. Werbeanlagen

- 16.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an den straßenseitigen Außenwänden zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
- 16.2 Werbeanlagen sind nach Lage, Größe, Form und Material so zu wählen, dass die architektonische Gestaltung der Fassaden ergänzt wird. Sie dürfen nur soweit in Erscheinung treten, dass das Straßenbild nicht gestört wird.
- 16.3 Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

III. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes 05.36.00 – Schwartauer Landstr. / Tremser Teich - außer Kraft.

IV. HINWEISE

- A Die DIN 4109-1 und die DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1 und Teil 2, Ausgabe jeweils Januar 2018), auf die in der textlichen Festsetzung Nr. 10.1 Bezug genommen wird, liegen zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann, zur Einsicht bereit.
- B Die DIN 4150-2 (Erschütterungen im Bauwesen - Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden, Ausgabe Juni 1999), auf die in der textlichen Festsetzung Nr. 9.1 Bezug genommen wird, liegen zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann, zur Einsicht bereit.
- C Zur Realisierung dieses Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Hansestadt Lübeck und der Vorhabenträgerin geschlossen, u. a. über eine Bauverpflichtung, den Anteil des geförderten Wohnungsbaus bei Errichtung eines Geschosswohnungsbaus, die Herstellung der privaten Freiflächen, eine ergänzende Bodenuntersuchung und ggf. –sanierung, die Umsetzung der Maßnahmen aus dem Energiekonzept.
- D Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen; das zuständige Landeskriminalamt (Sachgebiet Katastrophenschutz) ist frühzeitig zu informieren.
- E Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher u. U. Bodenuntersuchungen durchzuführen; die zuständige untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren. Bodeneingriffe sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.
- F Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann das Vorkommen von archäologischen Boden- oder Kulturdenkmalen nicht ausgeschlossen werden. Vor Bodeneingriffen ist daher die untere Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie und Denkmalpflege, rechtzeitig, spätestens jedoch 14 Tage vorher, unter Nennung der ausführenden Bau-firma (mit Kontaktdaten des Bauleiters) über den Beginn der Erdarbeiten zu informieren. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 15 Denkmalschutzgesetz. Demnach sind bei der Auffindung von frühgeschichtlichen Funden oder sonstigen Kulturdenkmalen die Erdarbeiten einzustellen und die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.
- G Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden.

Vor Abbruch der Bestandsgebäude sowie vor Fäll- und Schnittarbeiten an Bäumen und Gehölzen ist zu prüfen, ob Tiere der besonders oder streng geschützten Arten verletzt, getötet oder Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Ist dies der Fall, so sind die Maßnahmen zu unterlassen oder unverzüglich einzustellen und die Entscheidung der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

- H In der Bauphase sind die Maßnahmen entsprechend DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07 zu beachten.

Anhang

Pflanzlisten

Pflanzlisten (a) Baumpflanzungen

Artenauswahl Baumpflanzungen 1. Ordnung (End-Höhen zwischen 20-40 m):		
Artname	Wissenschaftlicher Name	Pflanzgröße
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv. m.Db.
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	HST, STU min. 14-16 cm, 3xv. m.Db.
Sand-Birke	Betula pendula	HST, STU min. 14-16 cm, 3xv. m.Db.
Rot-Buche	Fagus silvatica	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv. m.Db.
Esche	Fraxinus excelsior	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv. m.Db.
Trauben-Eiche	Quercus petraea	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv. m.Db.
Stiel-Eiche	Quercus robur	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv. m.Db.
Silber-Weide	Salix alba	HST, STU min. 14-16 cm, 3xv. m.Db.
Winter-Linde	Tilia cordata	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv. m.Db.

Artenauswahl Baumpflanzungen 2. Ordnung (End-Höhen zwischen 12 m / 15-20 m):		
Artname	Wissenschaftlicher Name	Pflanzgröße
Feld-Ahorn	Acer campestre	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv. m.Db.
Hainbuche	Carpinus betulus	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv. m.Db.
Zitter-Pappel	Populus tremula	HST, STU min. 14-16 cm, 3xv. m.Db.
Vogel-Kirsche	Prunus avium	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv. m.Db.
Holz-Birne	Pyrus communis	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv. m.Db.
Eberesche	Sorbus aucuparia	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv. m.Db.

Pflanzliste (b) geschnittene Heckenpflanzungen

Artenauswahl geschnittene Heckenpflanzungen:	
Artname	Wissenschaftlicher Name
Feldahorn	Acer campestre (kein Kugel-Ahorn)
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus sylvatica
Hunderose (Friesenwall)	Rosa canina
Pflanzgrößen:	
Höhe mind. 80 cm, 2xv.	

Pflanzliste (c) Extensive Dachbegrünung für sonnenexponierte Dächer

Artenauswahl für sonnenexponierte Dachflächen:	
Artname	Wissenschaftlicher Name
Quendelblättriges Sandkraut	Arenaria serpyllifolia
Strand-Grasnelke	Armeria maritima
Rundblättrige Glockenblume	Campanula rotundifolia
Acker-Hornkraut	Cerastium arvense
Fünfmänniges Hornkraut	Cerastium semidecandrum
Wirbeldost	Clinopodium vulgare
Heidenelke	Dianthus deltoides
Gewöhnlicher Reiherschnabel	Erodium cicutarium
Walderdbeere	Fragaria vesca
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Sandmohn	Papaver argemone
Kleine Bibernelle	Pimpinella saxifraga
Silber-Fingerkraut	Potentilla argentea
Kleiner Sauerampfer	Rumex acetosella
Knöllchensteinbrech	Saxifraga granulata
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Gewöhnlicher Thymian	Thymus pulegioides
Gewöhnliches Zittergras	Briza media
Silbergras	Corynephorus canescens
Schafschwingel	Festuca ovina
Saatgutmischung 1	
Kräuteranteil: 75 %, Gräseranteil: 25 %, Ansaatstärke 1,5 g/m ² + 25 g/m ² Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung	

Pflanzliste (d) Extensive Dachbegrünung für halbschattige Dächer

Artenauswahl für halbschattige Dachflächen:	
Artname	Wissenschaftlicher Name
Gewöhnliche Schafgarbe	Achillea millefolium
Strand-Grasnelke	Armeria maritima
Rundblättrige Glockenblume	Campanula rotundifolia
Wirbeldost	Clinopodium vulgare
Heidenelke	Dianthus deltoides
Gewöhnlicher Reiherschnabel	Erodium cicutarium
Walderdbeere	Fragaria vesca
Stinkender Storchschnabel	Geranium robertianum
Wald-Habichtskraut	Hieracium murorum
Gewöhnlicher Dost	Origanum vulgare
Klatschmohn	Papaver rhoeas
Kleine Braunelle	Prunella vulgaris
Kleiner Sauerampfer	Rumex acetosella
Echtes Seifenkraut	Saponaria officinalis
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Rote Lichtnelke	Silene dioica
Gewöhnliches Leimkraut	Silene vulgaris
Gewöhnlicher Thymian	Thymus pulegioides
Gewöhnliches Ruchgras	Anthoxanthum odoratum
Waldzwenke	Brachypodium sylvaticum
Gewöhnliches Zittergras	Briza media
Schafschwingel	Festuca ovina
Saatgutmischung 2	
Kräuteranteil: 2/3, Gräseranteil: 1/3, Ansaatstärke 1,5 g/m² + 25 g/m² Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung	

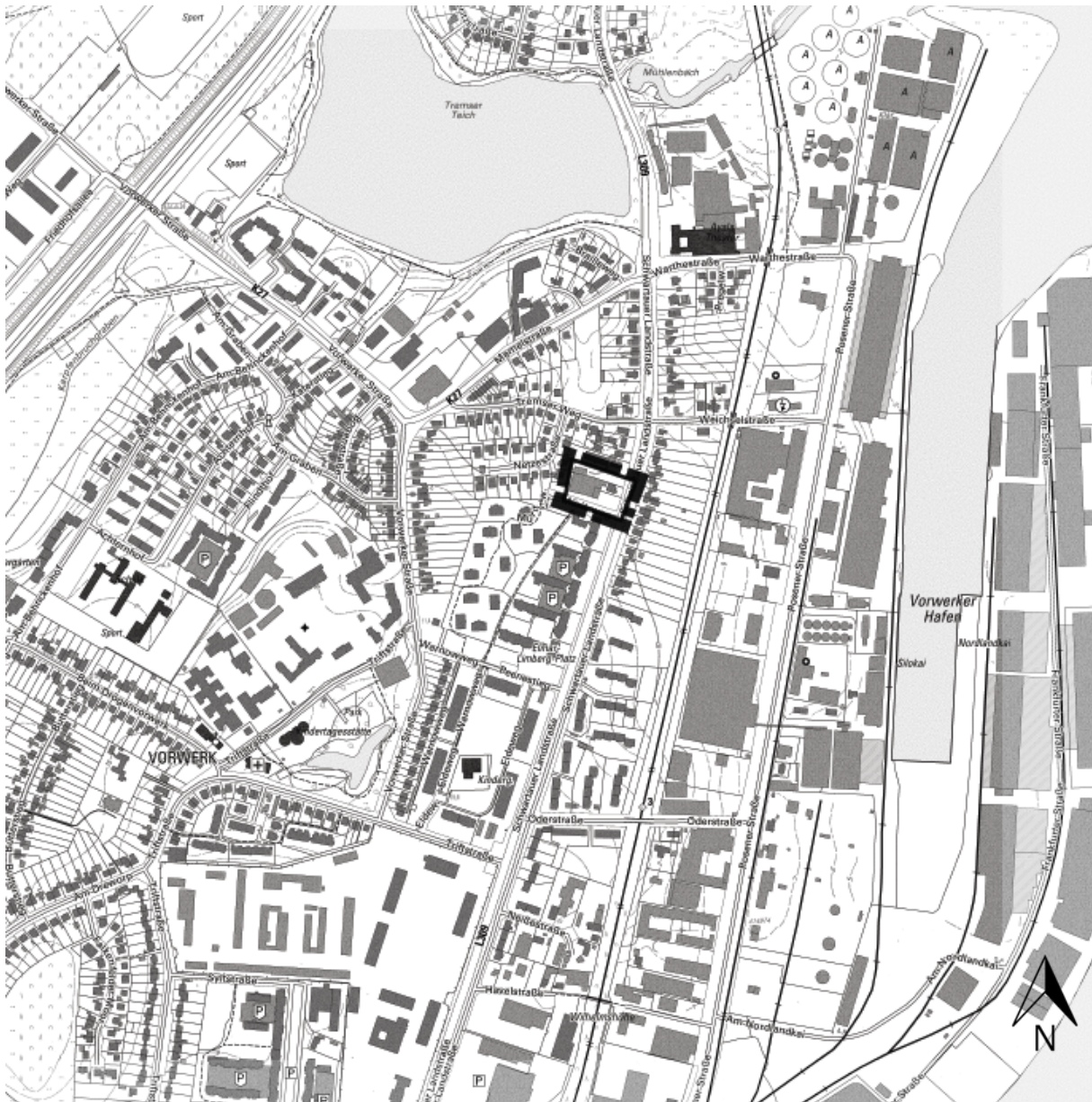
BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan 05.50.00 - Schwartauer Landstraße / Müritzweg -

Fassung zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Fassung vom 26.07.2024



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

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	4
2.	Ausgangssituation	5
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	5
2.2	Natur und Umwelt	6
2.3	Standorteignung nach Klimaschutzkriterien	8
2.4	Denkmalschutz und Archäologie	9
2.5	Eigentumsverhältnisse	10
2.6	Bisheriges Planungsrecht	10
3.	Übergeordnete Planungen	10
3.1	Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB	10
3.2	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	11
3.3	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	12
3.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	12
3.5	Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030	12
3.6	Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2020	12
3.7	Landschaftsrahmenplan Planungsraum III 2020	13
3.8	Gesamtlandschaftsplan (GLP) der Hansestadt Lübeck	13
3.9	Thematischer Landschaftsplan (TLP) „Anpassung an den Klimawandel“	13
3.10	Lärmaktionsplan	13
4.	Ziele und Zwecke der Planung	13
4.1	Städtebauliches Konzept / geplante Nutzungen	14
4.2	Grünordnerisches Konzept	14
5.	Inhalt der Planung	15
5.1	Flächenbilanz	15
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	15
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen	16
5.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	16
5.2.4	Nebenanlagen	17
5.3	Erschließung	17
5.3.1	Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	17
5.3.2	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	18
5.3.3	Stellplätze, Fahrradstellplätze	18
5.4	Ver- und Entsorgung	19
5.4.1	Energie- und Trinkwasserversorgung und Telekommunikation	19
5.4.2	Schmutzwasserentsorgung	20

5.4.3	Regenwasserbehandlung	20
5.4.4	Löschwasserversorgung	21
5.4.5	Abfallentsorgung	21
5.5	Immissionsschutz	21
5.6	Grün, Natur und Landschaft	26
5.6.1	Pflanz- und Erhaltungsbindung	26
5.6.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	27
5.7	Gestaltung (bauordnungsrechtliche Festsetzungen)	27
5.8	Werbeanlagen	28
5.9	Hinweise	29
6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	29
6.1	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung	29
6.2	(Sonstige) Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen	29
6.3	Verkehrliche Auswirkungen	29
6.4	Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur	29
6.5	Auswirkungen auf die Umwelt	29
6.5.1	Auswirkungen auf Natur- und Landschaft	29
6.5.2	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	30
6.5.3	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	31
6.5.4	Berücksichtigung des Hochwasserschutzes	32
6.5.5	Sonstige Umweltauswirkungen	32
6.6	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	33
7.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	33
8.	Finanzielle Auswirkungen	33
8.1	Ausgaben (Kosten und Finanzierung)	33
8.2	Einnahmen	33
9.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	34
9.1	Verfahrensübersicht	34
9.2	Rechtsgrundlagen	36
9.3	Fachgutachten	37

Plananhang

Anhang 1: Städtebaulicher Entwurf, Stand 29.01.2024

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil St. Lorenz Nord, Stadtbezirk Falkenfeld/Vorwerk. Es umfasst die Flurstücke 3/145, 435 und teilweise die Flurstücke 3/177 und 86/12 aus Flur 3 der Gemarkung Vorwerk an der Schwartauer Landstraße Nr. 75 - 79 (ungerade Nummern).

Begrenzt wird das ca. 0,54 ha große Plangebiet im Osten durch die Schwartauer Landstraße, im Süden durch den Müritzweg, im Westen durch die Wohnbebauung der Netzestraße Nr. 3 und Nr. 5 sowie im Norden durch die Bebauung der Schwartauer Landstraße Nr. 81a und Nr. 81.

Der räumliche Geltungsbereich der Berichtigung des Flächennutzungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 05.50.00 – Schwartauer Landstraße/Müritzweg –.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die vorgesehene Errichtung eines Pflegeheims. Der Bauherr ist eine Projektgesellschaft der Wernst Werte AG. Diese hat seit 1987 rund 250 Projekte in der Metropolregion Hamburg entwickelt und realisiert.

Zurzeit laufen intensive Gespräche mit möglichen Betreibern, unter anderem auch mit der Hansestadt Lübeck.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da das geplante Vorhaben nach den für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans 05.36.00 (siehe Punkt 2.6) nicht genehmigungsfähig ist.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan 05.50.00 – Schwartauer Landstraße / Müritzweg – soll als Angebotsbebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB soll dabei nicht verzichtet werden. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben, da

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung einer ansonsten brachfallenden Fläche im innerstädtischen Bereich dient,
- die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m² betragen wird ($GR \leq 1.500 \text{ m}^2$),
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, also der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, bestehen (FFH Gebiet „Traveförde und angrenzende Flächen Nr. 2030-392“, Vogelschutzgebiet „Traveförde Nr. 2031-401“ liegen ca. 1,8 km weit entfernt) und
- bei der Errichtung eines Pflegeheims keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)) zu beachten sind.

Ein Umweltbericht und eine Umweltprüfung sind nicht erforderlich. Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich. Unbenommen dessen sind die für die Aufstellung des Bebauungsplans relevanten Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Die Fläche ist bebaut und gewerblich geprägt. Das straßenseitig vorhandene Wohnhaus steht seit einigen Jahren leer. Der auf rückwärtigen Grundstücksflächen vorhandene Hallenbau mit integriertem Bürotrakt wird für metallverarbeitende Prozesse wie den Werkzeug- und Vorrichtungsbau genutzt. Das Gebäude unterlag dabei im Laufe der Jahrzehnte mehreren An- und Umbaumaßnahmen. Der Betrieb wird umgesiedelt, da der Standort und insbesondere die Halle nicht mehr den zukünftigen Ansprüchen genügen.

Im Norden grenzt ein ebenfalls gemischt genutztes Grundstück (Schwartauer Landstraße Nr. 81/81a) an. Bei der Gewerbeeinheit handelt es sich um nichtstörendes Gewerbe (Steuerberatung, Gesundheitsberatung). Im Westen grenzen Einfamilienhausgrundstücke mit ihren Gärten an.

Die östliche Bebauung der Schwartauer Landstraße ist durch eine relativ homogene Bebauung mit tiefen Gartengrundstücken geprägt. Die westliche Bebauung der Schwartauer Landstraße setzt sich aus unterschiedlichen Bauformen zusammen. Es handelt sich zum einen um eher kleinteilige Einfamilienhäuser nördlich und zum anderen um einen relativ verdichteten Geschosswohnungsbau südlich des Plangebietes. Hier befinden sich Mehrfamilienhäuser mit vier Vollgeschossen plus Staffelgeschoss bzw. rückwärtig mit drei Vollgeschossen.

Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)

Bauanträge und Voranfragen bestehen für das Plangebiet derzeit nicht.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über zwei bereits bestehende Einfahrten abgehend von der Schwartauer Landstraße erschlossen.

Mit dem in ca. 2,2 km bzw. in etwa 5 Minuten Entfernung liegenden Autobahnanschluss Bad Schwartau verfügt das Plangebiet über einen guten Anschluss an die A 1.

Die Lübecker Innenstadt und der Hauptbahnhof sind mit dem PKW in ca. 10 Minuten und mit dem Fahrrad in etwa 15 Minuten zu erreichen.

ÖPNV-Anbindung

Durch die Bushaltestelle Peenestieg in der Schwartauer Landstraße südlich des Plangebietes ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Haltestelle wird von der Stadtbuslinie 1 montags bis freitags tagsüber in einem 15 Min. Takt und am Wochenende in einem 30 Min. Takt bedient. Die Linie verbindet das Plangebiet mit der

Lübecker Altstadt, dem Hauptbahnhof und dem Hochschulstadtteil sowie mit Groß Parin über Bad Schwartau. Mit der Buslinie kann die Lübecker Innenstadt in ca. 20 Minuten und der Lübecker Hauptbahnhof innerhalb von ca. 17 Minuten erreicht werden.

Fuß- und Radverkehr

Entlang der Schwartauer Landstraße sind ausreichend dimensionierte Fuß- und Radwege vorhanden.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Das Gelände ist weitgehend eben und weist im Durchschnitt Höhen von 11,00 m über Normalhöhen-Null (NHN) auf.

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

Landschaftsbild und Erholung

Ein natürliches Landschaftsbild ist für den Siedlungsbereich beiderseits der Schwartauer Landstraße nicht mehr zu erkennen

In ca. 400 m Entfernung befindet sich der Tremser Teich und in ca. 700 m die sogenannten Karpfenbruchwiesen, welche zur Naherholung des Plangebietes und seiner Umgebung beitragen. Der Tremser Teich sowie die Karpfenbruchwiesen sind Teil des Landschaftsschutzgebietes „Fackenburger Landgraben und Tremser Teich“.

Boden

Das Baugrundstück ist ca. 80 % durch die gepflasterten Auffahrten/Zuwegungen und den Gebäuden versiegelt.

Der Bodentyp stellt sich nach der Bodenübersichtskarte des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein (2016) als Pseudogley-Braunerde dar. Bei diesem Bodentyp ist eine niedrige bis hohe Wasserdurchlässigkeit möglich.

Vegetationsbestand

Das Baugrundstück ist teilweise durch intensiv gepflegte Heckenpflanzungen an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken eingegrünt und weist insgesamt nur eine geringe Gartenbepflanzung auf. Im Norden stehen zwei Nadelbäume und im Süden ein Laubbaum, jeweils mit Stammumfängen von 78 cm:

- LAU Ø 0,25 m – 3 m; Stammumfang: 78 cm
- NAD Ø 0,25 m – 4 m; Stammumfang: 78 cm
- NAD Ø 0,25 m – 4 m; Stammumfang: 78 cm

Entlang der Schwartauer Landstraße steht eine Baumreihe mit Winterlinden und entlang des Müritzweges sind Kirschbäume gepflanzt:

- LAU Ø 0,40 m – 10 m; Stammumfang: 125 cm
- LAU Ø 0,08 m – 1 m; Stammumfang: 25 cm

- LAU Ø 0,12 m – 4 m; Stammumfang: 37 cm
- LAU Ø 0,15 m – 4 m; Stammumfang: 47 cm
- LAU Ø 0,15 m – 5 m; Stammumfang: 47 cm
- LAU Ø 0,15 m – 5 m; Stammumfang: 47 cm
- LAU Ø 0,20 m – 6 m; Stammumfang: 62 cm

Geschützt sind gemäß der Baumschutzsatzung von 2006 der Hansestadt Lübeck unter anderem Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in 1,30 m Höhe. Somit weist nur ein Laubbaum Merkmale auf, um durch die Lübecker Baumschutzsatzung geschützt zu sein. Dieser befindet sich innerhalb der Straßenverkehrsfläche (Schwartauer Landstraße) und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Der restliche bestehende Baumbestand weist keine Merkmale auf, um durch die Lübecker Baumschutzsatzung geschützt zu sein.

Altlasten(verdacht)

Auf dem Grundstück ist derzeit noch ein metallverarbeitender Betrieb mit vier unterirdischen Heizöltanks und zwei Lagern für Abfallstoffe / anfallende Metallreste angesiedelt. Im Rahmen einer Orientierenden Altlastenerkundung (OU 21-1242, Bericht vom 01.03.2023) wurde diesen Verdachtsmomenten nachgegangen und Sondierungen durchgeführt.

Bei den bisherigen vorgenommenen Untersuchungen konnten keine erheblichen Verunreinigungen festgestellt werden. Das detektierte Schadstoffinventar der Böden, welches das versickerte Wasser beeinflussen könnte, ist als gering einzuschätzen. Der überwiegende Teil der Böden ist ohne relevante Schadstoffe (Einbauklasse (EBK) 0 gemäß LAGA TR Boden) und es kommt zu keiner Überschreitung der EBK 2. Auf dieser Grundlage spricht aus umwelttechnischer Sicht zunächst nichts gegen eine Versickerung. Dies wird vor dem Hintergrund verstärkt, dass die angestrebte Baumaßnahme in der Regel mit dem Einbringen von sauberem Material einhergeht. Es wird nochmals für eine Verbesserung des ohnehin geringen Schadstoffinventars gesorgt.

Aufgrund der historischen Nutzung kann eine Verunreinigung des Untergrundes mit branchenspezifischen Schadstoffen in den bisher nicht untersuchten Bereichen unterhalb des Gebäudebestands nicht vollständig ausgeschlossen werden. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird vor Zuführung zu einer sensibleren Nutzung eine ergänzende Orientierende Untersuchung gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) § 2 Abs. 4 mit der unteren Bodenschutzbehörde im Planvollzug durchgeführt.

Die im Rahmen der Neubebauung notwendige ergänzende Orientierende Untersuchung wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Lübeck und der Vorhabenträgerin vereinbart.

Potenzielle Kampfmittelbelastung

Gemäß Schreiben des Kampfmittelräumdienstes vom 08.03.2022 sind im Plangebiet keine Kampfmittel zu erwarten. Die Gültigkeit dieser Auskunft ist auf einen Zeitraum von fünf Jahren befristet.

Natur- und Artenschutz

Im Umfeld des Plangebiets liegen keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

Da es sich um eine stark anthropogen beeinflusste Fläche handelt, wird insgesamt von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter aufgrund der Realisierung der Planung ausgegangen. Unter Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung des Tötens von Tieren bei der Räumung von Gehölz- oder Nebengebäuden sind keine Konflikte mit dem Artenschutz zu erwarten (Erläuterungen dazu unter Kapitel 6.5.2).

Immissionsschutz

Das Plangebiet ist Belastungen aus Verkehrslärm ausgesetzt. Als maßgebenden Quelle für den Verkehrslärm wirkt die Schwartauer Landstraße auf das Plangebiet ein. Zusätzlich ist das Plangebiet Belastungen aus Gewerbelärm aus Gewerbe- und Industriegebieten östlich der Schwartauer Landstraße am Vorwerker Hafen ausgesetzt. Dabei nehmen die Beurteilungspegel mit der Höhe deutlich zu. Erforderliche Immissionsschutzmaßnahmen werden im Kapitel 5.5 beschrieben.

2.3 Standorteignung nach Klimaschutzkriterien

Die Bürgerschaft hat am 25.06.2020 49 *kurzfristige Maßnahmen zum Klimaschutz in der Hansestadt Lübeck für das Jahr 2020* beschlossen (VO/2019/07727-01). Gemäß Maßnahme „F01 - Einbeziehung von Klimaschutzkriterien in die Kategorisierung von Flächen im Rahmen von Bebauungsplanverfahren“ ist im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen für Wohn- und Gewerbeflächen die Inanspruchnahme des betreffenden Standortes unter Klimaschutzaspekten zu bewerten.

Die Bewertung erfolgt einheitlich nach sieben vorgegebenen Klimaschutzkriterien unter Verwendung einer fünfstufigen Bewertungsskala.

Sehr gute Standorteignung	Gute Standorteignung	Mittlere Standorteignung	Geringe Standorteignung	Keine Standorteignung
++	+	0	-	--

Die klimaschutzbezogene Bewertung der Eignung des Standortes Schwartauer Landstraße/Müritzweg für die beabsichtigte Entwicklung als Wohngebiet – hier die Errichtung eines Pflegeheimes - ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Klimaschutzkriterium	Eignung	Erläuterung
Flächenrecycling / -aufwertung <i>Je geringer der Eingriff in ökologisch / landwirtschaftlich wertvolle Flächen, desto besser die Standorteignung</i>	++	Die Fläche ist bebaut. Die Wohnnutzung ist bereits aufgegeben und der Gewerbebetrieb soll umgesiedelt werden, so dass die innerstädtischen Flächen in naher Zukunft brachfallen werden.
Verkehrsvermeidende Lage <i>Je mehr Infrastruktur in der Nähe (z.B. Nahversorgung, Schule, Kita, Naherholung), desto besser die Standorteignung</i>	++	Im Einzugsgebiet sind fußläufig mehrere Lebensmittelmärkte, zwei Kitas, die Gemeinschaftsschule Tremser Teich bzw. die Paul Burwick Schule und als Erholungsgebiet die Karpfenbruchwiesen und der Tremser Teich zu erreichen.

Verkehrsreduzierende Lage <i>Je besser die Anbindung an den Umweltverbund (z. B. ÖPNV, Fuß- und Radwegenetz), desto besser die Standorteignung</i>	+	Die Stadtbuslinie 1 verbindet das Plangebiet mit der Lübecker Altstadt, dem Hauptbahnhof und dem Hochschulstadtteil sowie mit Groß Parin über Bad Schwartau.
		Die Lübecker Innenstadt und der Hauptbahnhof sind mit dem Fahrrad in etwa 15 Minuten zu erreichen.
Gefährdung gegenüber Starkregen <i>Je geeigneter die Fläche für die Pufferung von Starkregenereignissen (insb. hinsichtlich Versickerung), desto besser die Standorteignung</i>	o	Durch die bestehende Versiegelung (über 80 %) ist die Fläche zurzeit nicht für die Pufferung von Starkregen geeignet. Ziel der Bauleitplanung ist es, durch Entsiegelung und Ausbildung von Gründächern Abhilfe zu schaffen.
Stadtklimatische Verhältnisse <i>Je weniger bedeutsam die Fläche für das (lokale) Stadtklima, desto besser die Standorteignung</i>	o	Die Fläche ist wenig bedeutsam für das lokale Stadtklima. Vorhanden ist ein Siedlungsraum mit mäßiger bioklimatischer Belastung, der eine hohe Empfindlichkeit gegen eine weitere Verdichtung aufweist. Ziel der Bauleitplanung ist es, Flächen zu entsiegeln und den Vegetationsanteil zu erweitern.
Wärmeversorgungspotenziale <i>Je größer die Potenziale für den Einsatz erneuerbarer Energien (z.B. Wärmenetze, Geothermie), desto besser die Standorteignung</i>	++	Die Fläche soll an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. Auf den großen Flachdächern des geplanten Pflegeheimes ist Photovoltaik vorgesehen.
Besitzverhältnisse <i>Je besser der Zugriff auf die Flächen durch die Stadt, desto besser die Standorteignung</i>	+	Der Standort wird durch eine Vorhabenträgerin entwickelt, die die Umsetzung der Planung – Errichtung eines Pflegeheimes - in einem städtebaulichen Vertrag mit der Hansestadt Lübeck vereinbart.

Fazit: Der Standort Schwartauer Landstraße/Müritzweg ist für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gut geeignet.

2.4 Denkmalschutz und Archäologie

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Areal, in welchem aufgrund der topografischen Situation und bekannter Fundstellen aus der Vorgeschichte, dem Mittelalter und der frühen Neuzeit in der näheren Umgebung bei allen Bodeneingriffen mit archäologisch relevanten Befunden zu rechnen ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann das Vorkommen von archäologischen Boden- oder Kulturdenkmalen nicht ausgeschlossen werden. Vor Bodeneingriffen ist daher die untere Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie und Denkmalpflege, rechtzeitig, spätestens jedoch 14 Tage vorher, unter Nennung der ausführenden Baufirma (mit Kontaktdaten des Bauleiters) über den Beginn der Erdarbeiten zu informieren. Mitteilungen sind schriftlich oder telefonisch an die Abteilung Archäologie zu richten. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 15 Denkmalschutzgesetz. Demnach sind bei der Auffindung von frühgeschichtlichen Funden oder sonstigen Kulturdenkmalen die Erdarbeiten einzustellen und die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Schwartauer Landstraße Nr. 75 – 79 (ungerade Nummern) befindet sich in Privateigentum. Die Vorhabenträgerin hat die Flächen bereits fest angekauft. Eine Auflassungsvormerkung ist eingetragen.

Die Straßenverkehrsflächen der Schwartauer Landstraße (Flurstück 86/12, Flur 3, Gemarkung Vorwerk) und des Müritzweges (Flurstück 3/177, Flur 3, Gemarkung Vorwerk) befinden sich in städtischem Eigentum.

2.6 Bisheriges Planungsrecht

Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 05.36.00

Für das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes 05.50.00 – Schwartauer Landstraße/Müritzweg – gilt bisher der Bebauungsplan 05.36.00. Der im Jahr 1965 beschlossene und in Kraft getretene Bebauungsplan 05.36.00 – Schwartauer Landstraße/Tremser Teich – setzt für das Plangebiet ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf sowie ein Kleinsiedlungsgebiet fest.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Innerhalb des Kleinsiedlungsgebiet ist eine offene, zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,3 zulässig.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB

Durch den § 1a BauGB wird bezogen auf den Aspekt des Umweltschutzes die allgemeine Ermittlungsaufgabe der Gemeinde bei der Zusammenstellung und Bewertung der in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange verdeutlicht. Der § 1a BauGB greift vier Komplexe besonders heraus, die als Kern des Umweltschutzes in der Bauleitplanung zwingend zu beachten sind. Die Vorschrift integriert den materiellen Umweltschutz in die Bauleitplanung und es sollen vier spezielle Themenbereiche des Umweltschutzes in ihrer Bedeutung für die Bauleitplanung verstärkt werden. Hierzu zählen neben der Bodenschutzklausel (Abs. 2) die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung (Abs. 3), die FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Abs. 4) sowie der Klimaschutz (Abs. 5). Nach der Rechtsprechung des BVerwG bedarf ein Zurückstellen der in den Absätzen 2 bis 5 genannten Belange des Umweltschutzes einer besonderen Rechtfertigung.

Bodenschutzklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen soll insbesondere durch Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung vermieden werden. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird der Bodenschutzklausel voll entsprochen.

Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zu Eingriffen in die Natur und Landschaft. Durch die vorhandene hohe Bodenversiegelung im Plangebiet werden die Eingriffe bereits im Vorfeld begrenzt. Mit der Anwendung des § 13a BauGB verzichtet die Hansestadt Lübeck auf einen Ausgleich. Über das Vorhabengebiet hinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

FFH- und Vogelschutzrichtlinie

Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet nicht vorhanden und sind durch die Planung nicht betroffen.

Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Mit dem Bebauungsplan werden Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, sowie Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, ermöglicht und festgelegt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde ein Energiekonzept erstellt. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Begrünung der Außenanlagen reduzieren eine Aufheizung des Quartiers. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans und durch die Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Lübeck und der Vorhabenträgerin werden Anlagen zur Nutzung solarer Energien und der Anschluss an das Wärmenetz gefördert.

3.2 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Die gemeindliche Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) sowie im Regionalplan für den Planungsraum II dargelegt.

Landesentwicklungsplan (Fortschreibung 2021)

In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP) wird die Hansestadt Lübeck als Oberzentrum innerhalb eines Verdichtungsraumes dargestellt.

Auf Grundlage des LEP werden die Regionalpläne neu aufgestellt. Für das Plangebiet gilt der Regionalplan II in der Fassung von 2004 und der aktuelle Entwurf des Regionalplanes für den Planungsraum III (2023).

Regionalplan II (2004) und Regionalplan III (2023)

Beide Regionalpläne stellen das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans als zentralen Siedlungsbereich des Oberzentrums Lübeck dar. Ziel der Raumordnung für die Siedlungsentwicklung in der Region Lübeck ist eine nachhaltige Siedlungsentwicklung mit Konzentration auf die zentralen Orte sowie auf die baulich zusammenhängenden Siedlungsbereiche des Oberzentrums. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung, sofern Überlastungstendenzen vermieden und ausreichende Freiräume

erhalten bleiben. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgte Entwicklung von Wohnbauflächen steht somit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

3.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt die Flächen beiderseits der Schwartauer Landstraße, in dem auch das Grundstück Schwartauer Landstraße Nr. 75 - 79 (ungerade Nummern) liegt, als gemischte Baufläche dar. Da die Darstellung einer gemischten Baufläche für die Bebauungsplanung nicht zwingend die Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO nach sich zieht, sondern auch eine ggf. kleinteilig differenzierte Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO und von (hinsichtlich des Emissionsverhaltens eingeschränkten) Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO zulässt, kann der Bebauungsplan 05.50.00 mit der darin vorgesehenen Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem geltenden Flächennutzungsplans entwickelt werden. Die Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes ist hier insbesondere auch deshalb gegeben, weil das Plangebiet mit der geplanten WA-Festsetzung nur eine untergeordnete Teilfläche, der im FNP dargestellten gemischten Baufläche betrifft.

3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Das im März 2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) beschreibt St. Lorenz Nord als Stadtteil mit einer durchschnittlichen Bevölkerungs- und Sozialstruktur. Hinsichtlich seiner Baustruktur weist der Stadtteil aufgrund der Größe sehr heterogene Strukturen auf.

Für den Stadtbezirk Falkenfeld/Vorwerk werden keine konkreten Ziele und Maßnahmen, die im Rahmen der Bauleitplanung für das Plangebiet zur berücksichtigen wären, benannt.

3.5 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030

Für das Plangebiet trifft das Stadtentwicklungskonzept „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung: Lübeck 2030“ aus dem Jahr 2014 keine Aussage.

3.6 Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2020

Gemäß dem aktuellen Wohnungsmarktbericht 2022, der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose aus November 2020 fortschreibt, wird Lübeck bis 2040 voraussichtlich einen Bevölkerungszuwachs von ca. 5.000 Personen verzeichnen. Die Zahl der Haushalte steigt aufgrund von Singularisierungsprozessen stärker an als die Zahl der Personen und liegt bis 2040 bei rund 5.200 zusätzlichen Haushalten. Aus der Haushaltsprognose und der erforderlichen Erhöhung der Mobilitätsreserve lässt sich ein flächenrelevanter Gesamtbedarf von rund 6.500 zusätzlichen Wohneinheiten ableiten.

Der anhaltende Anstieg der Angebotsmieten, die für nachfragende Haushalte entscheidend sind, und die rückläufige Anzahl an stadtinternen Umzügen weisen auf einen angespannten Wohnungsmarkt in der Hansestadt Lübeck hin. Zudem hat das Land Schleswig-Holstein die Hansestadt Lübeck in die Gebietskulisse für Städte mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB aufgenommen.

Nach dem Wohnungsmarktbericht sind Brach- und Konversionsflächen in städtebaulich integrierten Lagen bevorzugt zu entwickeln. Dadurch kann eine nachhaltige Stadtentwicklung gewährleistet werden, da Flächen revitalisiert, vorhandene Infrastrukturen genutzt und der freie Landschaftsraum geschützt werden. Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Lübeck und der Vorhabenträgerin wird vereinbart, dass im Plangebiet auf den festgesetzten Wohnbauflächen ein Pflegeheim errichtet werden soll. Im Bericht Pflegebedarfsplanung 2017 – 2030 der Hansestadt Lübeck vom Mai 2020 wird prognostiziert, dass der Bedarf in der stationären Pflege um ca. 500 Plätze ansteigen wird. Die im Plangebiet vorgesehene Errichtung eines Pflegeheims mit ca. 100-120 Pflegeplätzen auf den festgesetzten Wohnbauflächen trägt zur Deckung dieses Bedarfes bei und sorgt gleichzeitig mit dem Freiwerden von Wohnungen für Entspannung auf dem Wohnungsmarkt. Das Plangebiet wird im Wohnungsmarktbericht 2022 in der Kategorie C „Projekte in Bearbeitung“ geführt.

3.7 Landschaftsrahmenplan Planungsraum III 2020

Der 2020 neu aufgestellte Landschaftsrahmenplan weist für den Planungsraum III in seinen Hauptkarten 1 bis 3 Blatt 2 für die Flächen des Plangebiets keine Inhalte auf.

3.8 Gesamtlandschaftsplan (GLP) der Hansestadt Lübeck

Der am 04.03.2008 beschlossene Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck stellt die Plangebietsfläche als Gemischte Bauflächen/Stadtgebiete dar. Der Landschaftsplan trifft in seinem Entwicklungsteil keine Aussagen zum Plangebiet.

3.9 Thematischer Landschaftsplan (TLP) „Anpassung an den Klimawandel“

Der Thematische Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck stellt das Plangebiet in seinen Grundlagenkarten als Siedlungsfläche, Industrie und Gewerbe dar. Zudem wird das Plangebiet in der Grundlagenkarte: Gesundheit und Erholung sowie in den Klimafunktionskarten als Siedlungsfläche mit weniger günstigem Bioklima dargestellt.

Weitere Hinweise zur klimatischen Einschätzung des Plangebiets zeigt die Klimafunktionskarte der „Klimaanalyse Lübeck“ (2017). Demnach weisen die vorhandenen Grün- und Freiflächen im Plangebiet eine geringe und die vorhandenen Siedlungsräume eine günstige bioklimatische Bedeutung auf.

3.10 Lärmaktionsplan

Der Lärmaktionsplan der Hansestadt Lübeck 2018/2019 stellt den Straßenabschnitt, der an das Plangebiet grenzt, als Lärmschwerpunkt der dritten Priorität dar.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 05.50.00 – Schwartauer Landstraße / Müritzweg – soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Pflegeheims im Stadtbezirk Falkenfeld/Vorwerk geschaffen werden. Ziel der Hansestadt Lübeck ist es, an diesem Standort eine angemessene Entwicklung für die Befriedigung der Wohnbedürfnisse, insbesondere von alten und pflegebedürftigen Menschen, zu ermöglichen. Auf dem Grundstück soll ein

Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, um auch spätere Nutzungsänderungen (zum Beispiel den Umbau zu Wohnungen) genehmigungsfähig zu machen.

Die Planung beinhaltet folgende Maßnahmen (Liste ist nicht abschließend):

- Umnutzung einer ansonsten brachfallenden Fläche im innerstädtischen Bereich
- Umsetzung eines Bebauungskonzeptes für ein Pflegeheim mit ca. 100-120 Plätzen
- Umsetzung der Klimaschutzziele der Hansestadt Lübeck

4.1 Städtebauliches Konzept / geplante Nutzungen

Das Pflegeheim wird mit ca. 100 bis 120 Plätzen geplant. Die Unterbringung erfolgt vorwiegend in Einzelzimmern.

Es handelt sich um ein freistehendes Gebäude, welches sich durch höhenmäßige Abstufungen in die nähere Umgebung eingliedert. Zur angrenzenden niedrigeren Bebauung nach Norden und Westen wird der Baukörper höhenmäßig abgestuft. In Richtung Schwartauer Landstraße weist das Gebäude fünf beziehungsweise vier Geschosse auf, die den Höhenverlauf der südlich angrenzenden viergeschossigen Bebauung, zum Teil mit Staffelgeschossen, nach Norden hin verlängert. Der rückwärtige Gebäudeteil weist in nördliche Richtung drei beziehungsweise zwei Geschosse auf und reagiert damit auf die angrenzenden eingeschossigen Einfamilienhäuser mit ausgebautem Satteldach an der Netzestraße. In Richtung Müritzweg ist der rückwärtige Gebäudeteil mit vier Geschossen geplant und rahmt zusammen mit dem Bestandsgebäude Schwartauer Landstraße Nr. 73 den Straßenraum baulich ein. Zum Innenhof hin öffnet sich der Baukörper und bezieht damit die geplante parkähnliche Gartenanlage als nutzbaren Freiraum für die Bewohner:innen in die Gesamtkonzeption mit ein.

Durch die Aufnahme der nördlichen und der südlichen Gebäudefluchten entlang der Schwartauer Landstraße ergibt sich ein Versatz im Baukörper, der die Baumasse in der Hauptansicht in zwei überschaubare Einheiten unterteilt.

Eine Fassadengliederung wird durch einen Rücksprung eines Gebäudeteiles sowie durch einen Materialwechsel erzeugt. Zusätzlich wird die Fassade durch unterschiedliche Fensterformate und -anordnungen gegliedert.

Die aktuelle Architekturplanung sieht eine Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,36, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und eine oberirdische Bruttogeschossfläche von circa 5.100 m² vor.

4.2 Grünordnerisches Konzept

Als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel werden mindestens 60 % der Dachflächen als Gründach mit Photovoltaik hergestellt. Der Rest kann als Dachterrasse ausgeführt oder für notwendige technische Anlagen und Aufbauten genutzt werden.

Die Freiflächen im Innenhof werden gärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern angelegt und als Bewegungsraum für das Pflegeheim gestaltet. Zwischen den Stellplätzen an der Schwartauer Landstraße sind Baumpflanzungen vorgesehen, die die vorhandenen Alleebäume ergänzen. Die Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und die Stellplatzanlagen werden mit Hecken eingegrünt.

Die Vorgartenbereiche sind zu mind. 40 % Prozent gärtnerisch anzulegen. Sie sind mit einer bodendeckenden Vegetation zu bepflanzen oder mit Stauden oder Gehölzen zu begrünen.

Ziel ist die Unterbindung von Schottergärten und eine ökologische, klimatische und stadtgestalterische Qualifizierung.

Zusätzliche Einfriedungen sind nur in Form von durchsehbaren Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig und grundstücksseitig an der Innenseite der Hecke anzuordnen.

5. Inhalt der Planung

5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca. 5.382 m ²
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 4.137 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 1.245 m ²

5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die künftigen Wohnbauflächen werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Aufgrund der Zielsetzung, ein Wohnquartier zur Deckung des dringenden Bedarfes an Wohnraum zu entwickeln, werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen.

Unzulässigkeit von Ferienwohnungen

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

Berücksichtigung einer 30 %-Quote für den sozialen Wohnungsbau

Nach dem Beschluss der Bürgerschaft „Kurswechsel in der Wohnungspolitik“ (VO/2019/07446 beschlossen am 28.03.2019) soll bei allen neuen Projekten der Anteil des geförderten Wohnungsbaus mindestens 30 % der Wohneinheiten betragen.

Im Falle der Errichtung einer Wohnbebauung ist der Beschluss der Bürgerschaft einzuhalten. Zur Umsetzung des Beschlusses der Bürgerschaft, werden daher entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dabei gegenüber

der Stadt im Falle der Errichtung einer Wohnbebauung, die Miet- und Zweckbindungen der sozialen Wohnraumförderung einzuhalten. Die Grundlage dabei ist die Bekanntmachung der Wohnraumförderungsrichtlinien (WoFöRL) des Landes Schleswig-Holstein sowie die Bedingungen der Sozialen Wohnraumförderung Schleswig-Holstein (Stand April 2023) des 1. Förderwegs mit 35-jähriger Zweckbindung.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

Zur Sicherung der geplanten unterschiedlichen Bebauungsstruktur werden im Plangebiet teilgebietsbezogene Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundfläche (GR), zur maximalen Geschossigkeit (Anzahl der Vollgeschosse) und zu maximalen Gebäudehöhen (Oberkante) getroffen.

Durch die festgesetzte Grundfläche ermöglicht der Bebauungsplan auf dem Grundstück rechnerisch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,36. Damit wird eine Verdichtung der vorhandenen städtischen Struktur ermöglicht, die auf die umliegende Bebauung mit festgesetzten GRZ-Werten von 0,2 bis 0,3 Rücksicht nimmt. Da bei der Ermittlung der Grundfläche auch die Flächen von Terrassen, soweit diese unmittelbar an Gebäude anschließen, und Balkone einzurechnen sind, ermöglicht der Bebauungsplan eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Terrassen und Balkone um bis zu 15 %.

Nach § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO darf die GRZ durch die in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit reicht nicht aus, um die notwendigen Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO realisieren zu können. Auf Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO lässt der Bebauungsplan daher eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Dachüberstände und Lichtschächte (5%), Balkone, Erker, Vordächer und Terrassenüberdachungen (10 %) sowie durch die Grundflächen von Stellplätzen und Carports mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um insgesamt bis zu 90 % zu.

Aufgrund der Lage im städtischen Raum und der bereits vorhandenen Bebauung in der Umgebung soll sich die Geschossigkeit sowie die Gebäudehöhen an eben dieser orientieren. Der Baukörper wird durch Vor- und Rücksprünge sowie durch unterschiedliche Gebäudehöhen optisch gegliedert und passt sich damit an die Gebäudestruktur entlang der Schwartauer Landstraße an. Zu angrenzenden niedrigeren Bebauung nach Norden und nach Westen wird der Baukörper höhenmäßig abgestuft. Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf einen Höhenbezugspunkt (in m über NHN) innerhalb der Verkehrsfläche. Um das Ziel der harmonischen Einfügung in die Bestandsbebauung zu erreichen, sind Staffelgeschosse / Geschosse mit Aufenthaltsräumen bzw. mit zum Aufenthalt geeigneten und nicht geeigneten Räumen oberhalb des maximal festgesetzten Vollgeschosses unzulässig.

Die Gebäudehöhe kann ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten oder technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen um bis zu 2,00 m überschritten werden. Hierdurch wird die Planung nicht durch erforderliche (technische) Anlagen eingeschränkt.

5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Auf eine Festsetzung der Bauweise kann verzichtet werden, da ohne die Festsetzung der offenen Bauweise Längen über 50 m zulässig sind.

Entlang der Schwartauer Landstraße wird eine Baulinie festgesetzt, um eine Eingliederung des Baukörpers in die Umgebung zu gewährleisten. Dabei dürfen Staffelgeschosse und Tiefgaragen hinter der Baulinie zurückbleiben.

Um eine größtmögliche Ausnutzung der Baufenster zu ermöglichen, dürfen für Terrassen die festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien um bis zu 2,00 m überschritten werden. Zusätzlich darf die Baugrenze bzw. Baulinie durch untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Wintergärten, Erker und Balkone um bis zu von 2,00 m überschritten werden, wenn der Anteil der vortretenden Gebäudeteile insgesamt 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

5.2.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen wie (Fahrrad-)Abstellanlagen und Abfallbehältersammelanlagen sind ausschließlich in den dafür vorgesehenen Flächen, die mit „N“ gekennzeichnet sind, zulässig. Davon ausgenommen sind Fahrradbügel und sonstige bauliche und technische Anlagen mit einer Höhe von maximal 1,2 m sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Im Vorgartenbereich werden Nebenanlagen bis auf Fahrradbügel, Abfallbehältersammelanlagen und sonstige bauliche und technische Anlagen mit einer Höhe von maximal 1,2 m ausgeschlossen, um eine gärtnerisch gestaltbare Vorgartenzone freizuhalten und um ein ruhiges Straßenbild zu gewährleisten. Daher wird auch der Versiegelungsgrad auf maximal 60 % begrenzt. Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zu festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen einhalten. So ist gewährleistet, dass die Nebenanlagen eingegrünt werden können und keine Beeinträchtigungen durch überstehende Bauteile, Türen oder Tore auf öffentlichen Flächen entstehen.

Die Dachflächen von Nebengebäuden und -anlagen sind mit einem mindestens 6 cm staken durchwurzelbaren Substrataufbau zu begrünen.

5.3 Erschließung

5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die Schwartauer Landstraße bzw. vom Müritzweg erschlossen. Die Hauptzufahrt zum Pflegeheim liegt an der Schwartauer Landstraße. Der Verkehr durch Besucher, Lieferfahrzeuge u. ä. soll vor dem Gebäude als Einbahnverkehr geregelt werden und über den Müritzweg abfließen, so dass eine bestehende Zufahrt von der Schwartauer Landstraße entfällt. Damit wird die Übersichtlichkeit (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs) an der Schwartauer Landstraße – auch im Hinblick auf den geplanten Radschnellweg – erhöht.

Durch die zweite Zufahrt über den Müritzweg in den rückwärtigen Grundstücksteil kann die Flächenversiegelung sowie die Schallbelastung im Plangebiet minimiert werden. Zudem wird die Freiraumqualität für die südorientierten Pflegezimmer im südlichen Gebäudeflügel erhöht. Anstelle eines Zufahrtstreifens für Fahrzeuge kann ein begrünter Aufenthalts- und Bewegungsbereich für Bewohner und Mitarbeiter mit Stauden, Hecken und Sträuchern vor den Pflegezimmern angelegt werden. Eine weitere Versiegelung durch Feuerwehraufstellflächen kann ausgeschlossen werden, da der zweite Rettungsweg über die an den Enden der Gebäuderiegel angebauten außenliegenden Fluchttreppen für die zum Teil stark mobilitätseingeschränkten die Bewohner:innen des Pflegeheims erfolgt. Somit stehen

jedem Bereich zwei unabhängig voneinander funktionierende bauliche Rettungswege zur Verfügung und weitere Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge o. ä. werden nicht benötigt.

Die beiden Zufahrten vom Müritzweg erfordern eine Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche. Der Entfall einer Pflanzinsel mit mittelgroßem Kirschbaum wird durch (Straßen-)Baumpflanzungen ausgeglichen. Die Auswirkungen durch den Entfall von maximal acht öffentlichen Parkplätzen von zurzeit insgesamt 56 Parkplätzen (14 %) am Müritzweg werden als gering angesehen, da auch beidseitig der Schwartauer Landstraße zahlreiche, wenig genutzte Parkbuchten vorhanden sind, so dass im Gebiet mit keinem höheren Parkdruck gerechnet werden muss.

Die Umgebung ist größtenteils durch Einfamilienhäuser geprägt, hier wird auf dem eigenen privaten Grundstück geparkt. Die angrenzende Mehrfamilienhausbebauung hat einen Stellplatzschlüssel von 0,7 St/WE und orientiert sich dabei an die Richtzahlentabelle der LBO SH. Der Stellplatznachweis wurde entsprechend auf Sammelstellplatzanlagen sowie in den Tiefgaragen erbracht. Die Mehrfamilienhausbebauung an der Schwartauer Landstraße 41 – 73 (ungerade Nrn.) wurde zum großen Teil mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus errichtet.

Durch den Wegfall der Parkmöglichkeit auf der Schwartauer Landstraße durch den geplanten Radschnellweg wird der Parkdruck auf die zurzeit wenig genutzten Parkbuchten entlang der Schwartauer Landstraße erhöht. Auch da in diesem Bereich vor allem abends und am Wochenende Sattelzüge parken. Dieser Parkdruck entsteht durch den geplanten Radschnellweg und wird nicht durch die Planung des Bebauungsplanes 05.50.00 verursacht. Die wegfallenden Parkplätze im Müritzweg sind bereits heute nicht für Sattelzüge nutzbar. Zudem trägt der geplante Radschnellweg zu einer Verschiebung der Prioritäten vom Kfz-gerechtem Ausbau hin zu einer Gleichberechtigung der Verkehrsträger bei. Dies hat letztlich auch Auswirkungen auf die Art und die Anzahl an erforderlichen Parkplätzen. Daher wird davon ausgegangen, dass mehr Bewohner durch die Entwicklungen auf das Rad umsteigen und der Bedarf an Parkplätzen abnimmt. Zudem wird durch die Reduzierung der Überfahrten zur Schwartauer Landstraße die Sicherheit der Radfahrer und Fußgänger erhöht

Alle Belange für den Umbau der vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur Herstellung der zwei Zufahrten vom Müritzweg und zum Rückbau der zweiten Zufahrt von der Schwartauer Landstraße (u. a. Wegfall von öffentlichen Parkplätzen, Wegfall und Ersatzpflanzung eines Straßenbaumes, Ausbau der Überfahrtsflächen, Kostenübernahme) werden im Zuge der Überfahrtsgenehmigungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

5.3.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

Die ÖPNV-Erschließung, siehe Punkt 2.1, genügt den Standards des aktuellen Nahverkehrsplanes (RNVP) der Hansestadt Lübeck.

5.3.3 Stellplätze, Fahrradstellplätze

Die erforderlichen Stellplätze werden in zwei Sammelstellplatzanlagen untergebracht, die in direkter Nähe zu den Grundstückszufahrten angeordnet sind. Um Störungen durch ein- und ausparkende Autos möglichst gering zu halten, sind auf den restlichen Flächen des Plangebietes Stellplätze und Carports ausgeschlossen. Garagen sind unzulässig.

Die Ermittlung des Stellplatzbedarfes für Kraftfahrzeuge erfolgte gemäß des Stellplatzleitfadens für Schleswig-Holstein vom Oktober 2022. Demnach ist für ein Altenheim

ein Stellplatz je 8-15 Pflegeplätze erforderlich, davon mindesten 75 % öffentlich zugänglich. Das entspricht bei 120 Plätzen einen Bedarf von 15 Stellplätzen. Mindestens 30 % dieser Stellplätze (5 Stellplätze) werden als Behindertenstellplätze hergestellt. 75 % aller Stellplätze sind öffentlich für Besucher:innen zugänglich. Die restlichen 25 % sind nicht öffentlich zugänglich und den Mitarbeiter:innen vorbehalten. Wenn eine Wohnbebauung geplant wird, ist im Rahmen der Baugenehmigung der entsprechende Stellplatzschlüssel anzuwenden.

Die Ausstattung der Stellplätze mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität gemäß den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen erfolgt durch die Vorhabenträgerin.

Für die Ermittlung der Abstellanlagen für Fahrräder wurde sich ebenso an die Richtzahlentabelle für den Mindestbedarf des Stellplatzleitfadens für Schleswig-Holstein orientiert. Demnach ist für ein Altenheim ein Stellplatz je 10 Pflegeplätze erforderlich. Daraus resultiert ein Stellplatzbedarf für Fahrräder von 12 Stellplätzen, davon mindestens 50 % öffentlich zugänglich. Davon stehen sechs Stellplätze öffentlich zugänglich für die Besucher:innen im vorderen Bereich des Grundstücks zur Verfügung. Die restlichen sechs Stellplätze werden im hinteren Bereich für die Mitarbeiter:innen überdacht bereitgestellt.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung mit Strom, Gas und Wasser sowie die Entsorgung des Schmutzwassers bindet an die vorhandenen Hauptleitungen an.

5.4.1 Energie- und Trinkwasserversorgung und Telekommunikation

Anschlussleitungen für die Trinkwasser- und Stromversorgung sind in der Schwartauer Landstraße vorhanden. Gleiches gilt für Telekommunikationsleitungen.

Mit dem Klimaanpassungskonzept für die Hansestadt Lübeck wurde im September 2020 eine Strategie für die Umsetzung einer klimaangepassten Stadt mit Hilfe von fünf Leitlinien und 21 Maßnahmen beschlossen.

Um die nachhaltige Sicherung einer umweltverträglichen und wirtschaftlichen Energieversorgung unter Berücksichtigung möglicher Energieeffizienzmaßnahmen im Plangebiet zu erreichen, wurde ein Energiekonzept erstellt. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Kompakte Gebäudeform,
- Gebäudehülle wird in Wärmedämmverbundsystem ausgeführt, um Wärmeverluste gering zu halten,
- Große Fensterflächen sorgen für gute solare Erträge und Tageslichtnutzung,
- Flachdächer als Gründächer wirken sich durch ihren Schichtaufbau und die Verdunstungsvorgänge in der Vegetationszone positiv auf den sommerlichen Wärmeschutz des Gebäudes,
- Verschattungsanlagen vor den Fenstern sorgen im Sommer die solaren Erträge zu reduzieren und eine Überhitzung des Gebäudes vorzubeugen,
- Anschluss an Fernwärmenetz
- Installation von Fußbodenheizung oder Niedertemperaturheizkörper
- Nutzung einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Installation von Photovoltaikanlagen auf dem Dach

Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Lübeck und der Vorhabenträgerin und mit der textlichen Festsetzung zur Energieversorgung gesichert.

Mit der Festsetzung zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie möchte die Hansestadt Lübeck eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 (5) S. 2 BauGB gewährleisten. Die Vorgabe, auf 60 % der Dachflächen Solarenergieanlagen zu errichten, würdigt die Belange des Umweltschutzes und der Versorgung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB. Gerade Photovoltaikanlagen bieten ein großes, einfach nutzbares Potenzial zur lokalen, schadstofffreien Stromproduktion und Luftreinhaltung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a und e BauGB.

Um den Gestaltungsspielraum bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht zu erhöhen, wird mit der vorliegenden Festsetzung ermöglicht, Photovoltaik oder Solarthermie auf den Dachflächen zu errichten.

Die Vorgabe mindestens 60 % der nutzbaren Dachfläche für Solarenergie zu nutzen, ist wirtschaftlich vertretbar, weil sich Solarenergieanlagen bei den derzeitigen Baukosten, Förderungsbedingungen und Stromkosten nach maximal 10 Jahren amortisieren und danach wesentlich geringere Stromkosten zu erwarten sind. Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG)) ist daher zumutbar. Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches der Hauptgebäude, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO errichtet werden.

5.4.2 Schmutzwasserentsorgung

Die aktuelle Planung sieht vor, die bereits vorhandene Schmutzwasseranschlussleitung (DN 125) zu nutzen. Weitere Details werden im Rahmen des Bauantrages vorgenommen.

5.4.3 Regenwasserbehandlung

Wasserwirtschaftlicher Begleitplan

Die im Zuge der orientierenden Altlastenerkundung (21-1242, Bericht vom 03.04.2022) erkundete sandige Auffüllung und die darunter folgenden Mittelsande ergeben überschlägig kf-Werte im Bereich von 10^{-4} - 10^{-6} m/s und sind damit gemäß DIN 18130 als „durchlässig“ einzustufen. Das Grundwasser steht bei rund 5,50 m u. GOK. Eine grundsätzliche Versickerungsfähigkeit auf dem Grundstück ist damit gegeben. Unterhalb dieser sandigen Einheiten folgen jedoch bindige Böden mit deutlich geringerer Durchlässigkeit die ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Aufgrund der grundsätzlichen Versickerungsfähigkeit auf dem Grundstück sowie des ausreichenden Grundwasserabstandes erfolgt die Entwässerung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers durch eine Versickerungsanlage (Muldenversickerung bzw. Boxen-Rigolen-Versickerung) auf dem Baugrundstück.

Starkregenvorsorge/Überflutungsschutz

Für das konkrete Bauvorhaben eines Pflegeheimes erfolgt die Auslegung der Versickerungsanlagen unter Berücksichtigung einer Überflutung durch ein 30-jähriges Regenwasserereignis.

Notwasserweg

Es ist davon auszugehen, dass die Summe der befestigten Flächen im Vergleich zwischen Neubau und Bestand ähnlich oder sogar verringert ist und somit kein deutlich erhöhter Abfluss bei Starkregenereignissen auf diesem Grundstück entsteht. Daher kommt es im Rahmen des Bauleitplanverfahren zu keiner detaillierten Betrachtung des Notwasserweges. Es ist bei Planumsetzung sicherzustellen, dass mögliche Schäden der eigenen und umliegenden Bebauung durch Starkregenereignisse ausgeschlossen werden. Entsprechenden Vereinbarungen werden im städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Wasserhaushaltsbilanz

Das Hauptziel einer naturnahen Niederschlagswasserbeseitigung ist der weitgehende Erhalt eines naturnahen Wasserhaushaltes und damit einhergehend die Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagsmenge zur Entlastung oberirdischer Fließgewässer.

Das Plangebiet wird als ein Gesamteinzugsgebiet betrachtet. Es befindet sich gemäß naturräumlicher Gliederung des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume SH im Hügelland in der Teilfläche H-9 – Hansestadt Lübeck.

Es wurde die Bestandssituation mit der Planung verglichen. Der Bestand kommt dabei in Fall 3. Durch die Maßnahmen (Dachbegrünung, Boxen-Rigolen-System) kommt die Planung in den Fall 2. Es kommt somit zu einer Verbesserung des Wasserhaushalts. Dadurch ist die geringe Abweichung zu der Zielvorgabe des A-RW 1 (Fall 1) akzeptabel.

5.4.4 Löschwasserversorgung

Unter Heranziehung des DVGW Arbeitsblattes W 405 wird ein Löschwasserbedarf für das geplante Baugebiet (Wohngebiet, Bebauung mit mehr als drei Vollgeschosse und mittlerer Gefahr der Brandausbreitung) von 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden als ausreichend erachtet. Dies stellt den Grundschutz in einem Baugebiet dar, der durch die Gemeinde (hier die Hansestadt Lübeck) als Löschwasserversorgung vorzuhalten ist.

Spätere, vom Bebauungsplan abweichende Bebauungen, können zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung einen höheren Löschwasserbedarf erfordern, der dann als Objektschutz von den Bauherr:innen nachzuweisen ist.

5.4.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Entsorgungsbetriebe der Hansestadt Lübeck.

5.5 Immissionsschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung und eine Erschütterungsprognose erstellt (siehe 9.3).

Gewerbe- und Hafenlärm

Als maßgebliche Gewerbelärmquelle sind die großflächigen gewerblichen und industriellen Nutzungen rund um den Vorwerker Hafen sowie der Hafenbetrieb selbst als potenzielle Schallquellen bei der Planung zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung der auf das Plangebiet potenziell einwirkenden Lärmimmissionen hat die für den Bebauungsplan erstellte schalltechnische Untersuchung flächenbezogene Schallleistungspegeln für die emittierenden

Hafen- und Gewerbeflächen in die Berechnungen eingestellt, die für betreffenden Flächen in Bebauungsplänen festgesetzt sind bzw. die typischerweise für diese Nutzungen gemäß DIN 18.005 anzusetzen sind. Unberücksichtigt geblieben sind dabei Einschränkungen des Emissionsverhaltens, die sich in Anwendung der TA Lärm durch die unmittelbare Nachbarschaft zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen beiderseits der Schwartauer Landstraße ergeben. Insofern stellen die gutachterlich ermittelten Beurteilungspegel für den Gewerbe- und Hafenlärm Worst-Case-Werte dar, die unter Berücksichtigung der östlich der Schwartauer Landstraße und damit näher zu dem Emissionsquellen gelegenen Wohnbebauung in Anwendung der TA Lärm nicht in der gutachterlich errechneten Höhe auftreten können. Gleichwohl können die ermittelten Worst-Case-Werte als grober Orientierungsrahmen für die Beurteilung des auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbe- und Hafenlärms dienen.

Gemäß den gutachterlichen Berechnungen können tags an einem Gebäude innerhalb der Baugrenzen sowie auf vorgelagerten Außenwohnbereichen in 2 m Höhe Beurteilungspegel zwischen 46 und 49 dB(A) erreicht werden. In Höhe des 3. und 4. Obergeschosses wären Beurteilungspegel bis zu 53 dB(A) zu erwarten. Der Orientierungswert der DIN 18005 wie auch der maßgebliche Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) würde somit selbst bei den errechneten Maximalwerten für den Gewerbe- und Hafenlärm nicht überschritten.

In der Nacht wären unter den vorangehend beschriebenen Annahmen innerhalb der Baugrenzen Beurteilungspegel von 36 dB(A) im Erdgeschoss und bis zu 41 dB(A) in dem 3. und 4. Obergeschoss zu erwarten. Der Orientierungswert der DIN 18005 wie auch der maßgebliche Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von nachts 40 dB(A) würde somit in den unteren Geschossen noch eingehalten. Lediglich für die oberen Geschosse wären zur Schwartauer Landstraße hin Richtwertüberschreitungen bis zu 1 dB gegeben. Wie einleitend dargelegt kann jedoch unter Berücksichtigung der östlich der Schwartauer Landstraße vorhandenen Immissionsorte (lärmzugewandte Außenwände der dort vorhandenen Wohngebäude) davon ausgegangen werden, dass an den Immissionsorten der westlich der Schwartauer Landstraße geplanten schutzbedürftigen Nutzungen die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm nicht nur eingehalten, sondern mehr als unwesentlich unterschritten werden.

Verkehrslärm

Westlich des Bauvorhabens verläuft die Bahnstrecke 1100 der Deutschen Bahn in Südwest-Nordost-Richtung von Lübeck Hauptbahnhof bis Bad Schwartau. Auf der Strecke verkehren Fernverkehrszüge, Regionalbahnen sowie Güterzüge. Östlich der Bahnstrecke 1100 ist die Strecke der Fehmarnbeltquerung in Planung. Auf dieser sind Regionalbahnen und Güterzüge vorgesehen.

Auf das Plangebiet wirken darüber hinaus unmittelbar die östlich angrenzende Schwartauer Landstraße, die nördlich gelegene Memelstraße, von Westen die Vorwerker Straße sowie mit weiterem Abstand auch die BAB A 1 ein. Die Schwartauer Landstraße stellt hierbei die Hauptlärmquelle dar.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan ist tags bei freier Schallausbreitung innerhalb der Baugrenzen und auf den vorgelagerten wohnungsnahen Freibereichen mit Beurteilungspegeln zwischen 60 und 65 dB(A) in 2 m Höhe zu rechnen. In Höhe des 3. Obergeschosses sind innerhalb der Baugrenzen Beurteilungspegel bis zu 67 dB(A) und in Höhe des 4. Obergeschoss bis zu 68 dB(A) zu erwarten. Der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wie auch der für Mischgebiete von 60 dB(A) wird somit zumindest an den lärmzugewandten Außenwänden

deutlich überschritten. Die nach geltender Rechtsauffassung bei 70 dB(A) liegende Schwelle der Gesundheitsgefährdung wird jedoch nicht erreicht. Wie die differenzierten Berechnungen der Beurteilungspegel für die Außenwände der geplanten Bebauung jedoch zeigen, wird an den lärmgewandten (d.h. zum Innenhof oder nach Westen ausgerichteten) Außenwänden des Gebäudes selbst der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) in allen Geschossen eingehalten bzw. unterschritten. Gleiches gilt für die im Innenhof gelegenen Freiflächen.

In der Nacht sind bei freier Schallausbreitung innerhalb der Baugrenzen Beurteilungspegel zwischen 54 und 58 dB(A) im Erdgeschoss und bis zu 63 dB(A) in Höhe des 3. und 4. Obergeschosses zu erwarten. Der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) wie auch der für Mischgebiete von 50 dB(A) wird somit ohne Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung durch Baukörper deutlich überschritten. Da auch unter Berücksichtigung der geplanten Gebäudekonfiguration an den lärmabgewandten Gebäudeseiten lediglich der für Mischgebiete anzusetzende Orientierungswert von nachts 50 dB(A) eingehalten werden kann, sind passive Maßnahmen zur Gewährleistung einer hinreichenden Nachtruhe unerlässlich. Da eine hinreichende Schlafruhe jedoch durch schallgedämmte Lüfter oder andere bauliche oder technische Maßnahmen des passiven Schallschutzes gewährleistet werden kann, schließen auch die für die lärmzugewandten Außenwände ermittelten Beurteilungspegel von nachts über 60 dB(A), die damit auch über der Schwelle der Gesundheitsgefährdung liegen, die geplante Wohnnutzung nicht aus.

Maßnahmen zum Lärmschutz

Es liegt somit ein anstehender Lärmkonflikt vor, der im Bauleitplanverfahren gelöst werden muss. Unterschiedliche Maßnahmen wurden geprüft:

- Ein deutliches Abrücken von der Schwartauer Landstraße als Hauptlärmquelle würde eine Überschreitung der Gesundheitsgefährdungsschwellen nach geltender Rechtsauffassung verhindern, jedoch widerspricht dies dem Planungsziel.
- Die vorgesehene Ausweisung als allgemeines Wohngebiet fügt sich in die Umgebung ein.
- Eine Geschwindigkeitsreduzierung von 50 auf 30 km/h oder eine Lärmsanierung der Straßenoberfläche der Schwartauer Landstraße von Gussasphalt auf Asphaltbeton oder Splittmastixasphalt würde eine Pegelminderung von 2 bis 3 dB bedeuten. Hierauf kann der Bebauungsplan jedoch keinen Einfluss nehmen.
- Ein lärmrobuster Städtebau ist durch die Baulinie zur Schwartauer Landstraße, welche eine geschlossene Fassade zur Schwartauer Landstraße erzwingt, und die Baugrenzen, welche eine Öffnung schallabgewandt ermöglichen, bereits umgesetzt.
- Aufenthaltsräume sowie Außenwohnbereiche sollten lärmabgewandt ausgerichtet werden. Anderenfalls wird ein Schutz der Außenwohnbereiche mit Hilfe von (Teil)Verglasungen sowie der Aufenthaltsräume durch den ausreichenden Schutz des Innenraums (30 dB(A) am Ohr des Schlafers) bei teilgeöffneten Bauteilen empfohlen.

Es werden entsprechende Festsetzungen zu den Schallschutzanforderungen an Außenbauteile gemäß DIN 4109, zum Schutz der Außenwohnbereiche und zur Grundrissorganisation getroffen.

b) Schallschutzanforderungen an Außenbauteile gemäß DIN 4109

An allen Fassaden wird der Anhaltswert von 45 dB(A) in der Nacht überschritten, ab dem ein gesunder Nachtschlaf (30 dB(A) am Ohr des Schlafers) bei geöffnetem Fenster ohne Maßnahmen zum Schutz vor Lärm nicht mehr gegeben ist. Für überwiegend zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume wird ein ausreichender baulicher Schallschutz an der Außenfassade gemäß DIN 4109 in Kombination mit schallgedämmten Lüftungen erforderlich,

falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise, z. B. durch kontrollierte Wohnraumbelüftung, sichergestellt werden kann.

Die öffentlich-rechtlich geschuldete Mindestanforderung an die Schalldämmung der Außenbauteile für das Bauvorhaben sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 einzuhalten und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ sind den Nebenzeichnungen 1 und 2 zu entnehmen. Da die in den Nebenzeichnungen dargestellten Werte auf einer freien Schallausbreitung beruhen, das für den Bebauungsplan erstellte Schallgutachten aber auch außenwandbezogene Berechnungen differenziert nach Geschossen beinhaltet, wird im Regelfall auf die dort ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel zurückgegriffen werden. Die textliche Festsetzung zum Schallschutz nach DIN 4109 sieht dies ausdrücklich vor.

c) Grundrissorganisation und Schutz der Außenwohnbereiche

Da im Plangebiet kein aktiver Lärmschutz möglich ist, kommt die sogenannte architektonische Selbsthilfe zum Tragen, die die Ausrichtung der Gebäude und/oder die Vorgabe von Grundrissgestaltungen der Wohnungen (z. B. Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 zur lärmabgewandten Seite) beinhaltet. Unter Lärmschutzaspekten optimale Wohnverhältnisse könnten z. B. durch eine Grundrissorganisation erreicht werden, indem alle Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 sowie die mit dem Gebäude baulich verbundenen Außenwohnbereiche ausschließlich lärmabgewandt angeordnet werden. Eine solche Festsetzung führt bei der Grundrissgestaltung jedoch zu der Schwierigkeit, dass die betreffenden Wohnräume und Außenwohnbereiche ausschließlich zu dem Innenhofbereich orientiert werden müssten. Eine solche Grundrissorganisation ist bei der besonderen Wohnform eines Alten- und Pflegeheimes mit zweispännig angeordneten Pflegezimmern nicht möglich. Auch bei der Realisierung eines Geschosswohnungsbaus wäre eine unter Lärmschutzaspekten optimierte Grundrissorganisation kaum bzw. allenfalls bei erheblicher Reduzierung der Gesamtwohnflächen möglich.

Daher wird festgesetzt, dass in einem Alten- und Pflegeheim je Geschoss mindestens ein für die Bewohner ausreichend großer gemeinschaftlich nutzbarer Aufenthaltsraum zur lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert sein muss. Als lärmabgewandt gelten dabei alle Außenwände mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von nicht mehr als 63 dB(A) am für den Tag. Da der Beurteilungspegel für den Verkehrslärm an den betreffenden Außenwänden gemäß Lärmgutachten an keiner Stelle 55 dB(A) überschreitet, ist in den angrenzenden Räumen eine störungsfreie Unterhaltung auch bei teilgeöffnetem Fenster problemlos möglich.

Im Geschosswohnungsbau muss bei kleineren Wohnungen mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum, bei größeren Wohnungen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume lärmabgewandt mit offenbaren Fenstern angeordnet werden. Als lärmabgewandt gelten hier alle Außenwände mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von nicht mehr als 63 dB(A) in der Nacht. Da die Beurteilungspegel für den Gesamtlärm aus Verkehr und Gewerbe an den betreffenden Außenwänden sämtlich unterhalb von 50 dB(A) liegen, ist hier ggf. das Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster möglich, auch wenn eine hinreichende Schlafruhe bei teilgeöffnetem Fenster erst bei Werten von maximal 45 dB(A) als gesichert gilt. Küchen gelten nicht als Aufenthaltsraum im Sinne der Festsetzung, auch wenn sie z. B. durch das Vorhandensein eines Esstisches zum vorübergehenden Aufenthalt geeignet sind. Dies kann aufgrund des städtebaulichen Konzepts nicht überall umgesetzt werden (z. B. bei Wohnungen an den Blockenden), weshalb Ausnahmen zugelassen werden können. Sofern die sogenannte architektonische Selbsthilfe (Grundrissorganisation) bei Wohnungen nicht möglich ist, kann ausnahmsweise der Lärmschutz für schutzbedürftige Aufenthaltsräume durch bauliche

Maßnahmen (z. B. besondere Fensterkonstruktionen, verglaste Loggien) erfolgen – mit dem Ziel, den Innenraumpegel nachts von 30 dB(A) (d. h. in Summation der Beurteilungspegel für Verkehrs- und Gewerbelärm) bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht zu überschreiten. Bei allen Aufenthaltsräumen, die keine öffenbaren Fenster zu lärmabgewandten Gebäudeseiten aufweisen, ist der notwendige hygienische Mindestluftwechsel über schallgedämmte Lüfter oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung sicherzustellen.

Für mindestens einen Außenwohnbereich von Wohnungen ist der ausreichende Schallschutz entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten umzusetzen oder es sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, wie z. B. verglaste Loggien oder Wintergärten. Da Außenwohnbereiche nur am Tage (6:00-22:00 Uhr) vor Lärm geschützt sein müssen, bezieht sich die Bindung zum baulichen Schallschutz der Außenwohnbereich auf den maßgeblichen Außenlärmpegel für den Tag und hier auf die Überschreitung eines Wertes von 63 dB(A). Die Schwelle von 63 dB(A) wird hier gewählt, da die Beurteilungspegel für Verkehrs- und Gewerbelärm hier bei Überschreitung dieses Wertes in Summe über 60 dB(A) und damit im Bereich gewerbegebietstypischer Lärmbelastungen liegen.

Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft

Die höchsten Beurteilungspegel werden im Nahbereich der Abfallentsorgung mit Beurteilungspegeln bis zu 54 dB(A) am Tag und 38 dB(A) in der Nacht hervorgerufen. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) in der lautesten Nachtstunde werden somit unterschritten. Die schalltechnischen Auswirkungen durch das Planvorhaben rufen somit keine Konflikte im Sinne der TA Lärm hervor. Die gilt auch für einzelne Geräuschspitzen. Ein relevanter Mehrverkehr im Sinne einer spürbaren Verkehrssteigerung um mindestens 1 dB ist nicht zu erwarten.

Durch die Planung sind somit keine relevanten Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten.

Erschütterungen

Am 13.07.2023 erfolgte eine Schwingungsmessung, bei der drei verschiedene signifikante Verkehrseignistypen (Güterzug, Bus und LkW) gemessen und protokolliert wurden. Die maximal bewertete Schwinggeschwindigkeit auf Grund von Bahnverkehr für das Grundstück liegt unterhalb $KBF_{max} < 0,15 \text{ mm/s}$ und damit unterhalb des unteren Anhaltswertes der DIN 4150-2 [1]. Die Norm wird somit auch unabhängig vom Bahnverkehr eingehalten. Diese Prognose stützt sich auf die Geschwindigkeit, Bahnlänge und Zustand der Bahnanlage, wie sie zurzeit vorliegt. Aufgrund des sehr niedrigen Niveaus der Erschütterung durch Bahnverkehr ist davon auszugehen, dass der Ausbau nach dem neuesten Stand der Technik mit den geplanten Minderungsmaßnahmen an der Quelle nicht dazu führen wird, dass die Grenzwerte durch Bahnverkehr durch Zunahme des Güterverkehrs überschritten werden, wenn in unmittelbarer Nähe keine neuen Weichen eingefügt werden. Der Empfehlung, vorsichtshalber Deckenfrequenzen unterhalb von 15 Hz zu vermeiden, wurde in einer Festsetzung nachgekommen.

Für das Grundstück liegt die die maximal bewertete Schwinggeschwindigkeit auf Grund von Straßenverkehr im ungünstigsten Fall oberhalb von $KBF_{max} > 0,3 \text{ mm/s}$, sodass je nach Häufigkeit, Last und Geschwindigkeit der LkW's die Norm nicht erfüllt sein könnte. Die Ursache liegt an Unebenheiten der Straße in unmittelbarer Nähe des Grundstücks. Es wird empfohlen, diese zu reparieren, damit die Erschütterungen minimiert werden. Hierauf kann der Bebauungsplan jedoch keinen Einfluss nehmen.

5.6 Grün, Natur und Landschaft

5.6.1 Pflanz- und Erhaltungsbindung

Die festgesetzten Pflanzgebote für Bäume dienen der Gestaltung des Parkraums und der Verbesserung des Kleinklimas. Daher ist bei mehr als 4 Stellplätzen die Stellplatzanlage durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 5 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum der 1. oder 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 12,0 m² großen Baumscheibe und mit mindestens 18,0 m³ Wurzelraum in einem gleichmäßigen Baumraster im Bereich der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen. Mögliche Reduzierungen der Baumscheibe bis auf eine Flächengröße von 10 m² und des Substratvolumens bis auf 15 m³ müssen im Einzelfall begründet werden. Um eine optische Ergänzung der unterbrochenen Allee entlang der Schwartauer Landstraße zu etablieren, sind die Bäume entlang der Schwartauer Landstraße maximal mit einem Abstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze zwischen den Kronenraum der vorhandenen Straßenbäume zu pflanzen. Zur Durchgrünung des Grundstückes werden drei großkronige Bäume der 1. Ordnung im allgemeinen Wohngebiet vorgesehen. Es wird dabei von einer Verortung im Bebauungsplan abgesehen, um bei der Hofgestaltung einen Spielraum zu ermöglichen. Die Festsetzungen dienen der Sicherung, langfristigen Entwicklung und Erhaltung der Bäume.

Als Ausgleich für den für die neue Zufahrt entfallenden Kirschbaum am Müritzweg wird ein Straßenbaum in gleicher Qualität gepflanzt. Es wird eine *Tilia cordata* 'Greenspire', als Hochstamm mit einem Stammumfang von 30-35 cm und einem Einbau von 18 cm³ Pflanzsubstrat im Straßenbegleitgrün vorgesehen. Mögliche Alternativstandorte werden in der Überfahrtsgenehmigung zum Bauantrag vereinbart.

Die Vorgartenbereiche sind gärtnerisch anzulegen, um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Die betreffenden Flächen sind mit bodeneckender Vegetation (z. B. Gräser, Kletterpflanzen) oder mit Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen. Von dieser Begrünungsverpflichtung ausgenommen sind Stellplätze mit ihren Zufahrten, Zuwegungen zu den Gebäuden sowie notwendige Abstellflächen für Fahrräder oder Abfallbehälter.

Abfallbehälter, die nicht in oder direkt an den Gebäuden oder Nebenanlagen integriert sind, müssen mit mindestens 1,0 m hohen Hecken oder Rankgittern eingefasst werden, um eine ausreichende Eingrünung und Einbindung in die Außenanlagen zu erzielen.

Die für die Baum- und Heckenpflanzung zulässigen heimischen und standortgerechten Gehölze sowie die Saatgutmischungen für sonnenexponierte und halbschattige Dachflächen sind den Pflanzlisten im Anhang zu den textlichen Festsetzungen aufgelistet.

Mit den vorgenannten Festsetzungen soll ein durchgrüntes Siedlungsbild geschaffen werden sowie die Verdunstungskühlung angesichts klimawandelbedingter heißer Sommer erhöht und die biologische Vielfalt gefördert werden. Bäume und Hecken bieten für zahlreiche Tierarten ein Nahrungs- und Brutbiotop.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Baum, der der Baumschutzsatzung unterliegt. Dieser liegt innerhalb der Straßenverkehrsfläche und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die restlichen Bäume im Plangebiet unterliegen nicht der Baumschutzsatzung.

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

Im beschleunigten Verfahren gelten zu Teilen die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt.

Dennoch werden zur Minderung der Auswirkungen der Neubebauung auf Natur und Landschaft Dachbegrünungen auf Hauptgebäuden (Flachdächer) sowie Nebengebäuden festgesetzt. Dadurch werden positive Auswirkungen auf das Lokalklima erwartet, wie Luftbefeuchtung durch langsam verdunstendes Wasser, Staubfilterung und Lüfterneuerung.

Extensive Dachbegrünung

Für flache und flach geneigte Dächer wird eine extensive Dachbegrünung mit einer mind. 15 cm starken durchwurzelbaren Substratdicke festgesetzt. Für die Dachflächen von Nebengebäuden wird ein mindestens 6 cm starker durchwurzelbarer Substrataufbau festgesetzt.

Mit der extensiven Dachbegrünung wird das Ziel verfolgt, trotz der geplanten umfänglichen Versiegelungen die negativen Auswirkungen auf das Mikroklima zu minimieren, den Aufheizeffekt von Dachflächen zu verringern und damit die Umgebungstemperatur positiv zu regulieren, den temporären Wasserrückhalt und die Verdunstungskühlung zu erhöhen, die sommerliche Hitzebelastung zu verringern und Schadstoffe aus der Luft zu absorbieren. Gleichzeitig schaffen begrünte Dachflächen Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Die Festsetzung der Mindestandeckung für den Substrataufbau ist erforderlich, um Pflanzen geeignete Wachsbbedingungen für eine langfristige Entwicklung bereitzustellen, indem die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers ermöglicht und damit Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden werden.

Private Wege und Stellplatzanlagen

Private Wegeflächen sowie offene Stellplatzanlagen im Sinne des § 12 BauNVO sind im luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Sickersteine, wassergebundene Decken, Drainpflaster oder Rasenpflaster) herzustellen. Hierdurch soll ein möglichst geringer Versiegelungsgrad ermöglicht werden.

5.7 Gestaltung (bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

Im Hinblick auf ein städtebaulich ansprechendes Erscheinungsbild trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen.

Dächer

Dächer der Gebäude und von sonstigen baulichen Anlagen sind als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 10 Grad auszuführen und zu begrünen, um durch eine einheitliche Gestaltung ein harmonisches, ruhiges Siedlungsbild im Zusammenhang mit der südlichen Mehrfamilienhausbebauung zu erhalten.

Fassaden

Die Fassaden der Hauptbaukörper sind in Verblendmauerwerk oder alternativ als Klinkerriemchen im roten bis rotbraunen Farbspektrum, in Holz oder Putz im weißen,

beigefarbenen oder hellgrauen 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.

Zusätzlich sind die Fassaden von Gebäuden, die länger als 30 m sind, gestalterisch durch mindestens einen Farb- oder Materialwechsel und einen Wechsel in der Fassadenaufteilung zu gliedern. Eine neue Fassadenaufteilung kann zum Beispiel durch geänderte Fensteröffnungen, abwechslungsreiche Balkon- und Erkergestaltung, dem Einfügen von Lisenen und Gesimsen usw. erreicht werden. Dadurch entsteht der Eindruck einzelner, aneinandergfügter Gebäude. Eine geringfügige Überschreitung der vorgenannten Fassadenlänge kann zugelassen werden.

(Vor-)gärten und Einfriedungen

Die Bereiche zwischen straßenseitiger Außenwand bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und straßenseitiger Grundstücksgrenze gelegene Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Flächen sind mit bodenbedeckender Vegetation (Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu bepflanzen bzw. als Blumenwiese oder Rasenfläche zu begrünen. Flächen mit Steinschüttungen sind unzulässig. Maximal zwei Drittel der Vegetationsfläche darf als Rasenfläche angelegt werden.

Im Vorgartenbereich (zwischen Baulinie/Baugrenze bzw. deren Verlängerung) sind mindestens 40 % der Flächen zu begrünen (vgl. Kapitel 4.2.4 Nebenanlagen). Stellplätze mit ihren Zufahrten, Zuwegungen zu Gebäuden, Abstellflächen für Fahrräder und Abfallbehälter sowie die Aufstellfläche für die Feuerwehr sind von dieser Begrüpfungspflicht ausgeschlossen. Diese sind mit versickerungsfähigem Pflaster oder mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen.

Solaranlagen

Die vorgegebenen Dachformen bieten gute Voraussetzungen zur Nutzung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen. Klarstellend wird daher festgesetzt, dass die Installation dieser Anlagen den Festsetzungen zur Dachgestaltung nicht widerspricht. Solaranlagen sind im baulichen Zusammenhang mit den Hauptgebäuden oder Nebenanlagen anzuordnen, dabei dürfen andere Nutzungen (technische Anlagen, Erholungsfunktion der Dachterrassen) nicht beeinträchtigt werden. Die Pflicht zur Dachbegrünung bleibt unberührt.

5.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an den straßenseitigen Außenwänden zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind ebenfalls nicht zulässig. Damit soll eine Beeinträchtigung des Siedlungsbildes durch aggressive Werbung verhindert werden. Mit den Festsetzungen zu den Werbeanlagen soll ein möglicher „Schilderwald“ unterbunden und ein Standardmaß an Gestaltungsqualität erhalten werden. Dennoch werden Werbeanlagen nicht generell ausgeschlossen, da den ansässigen Gewerbetreibenden die Möglichkeit der wirkungsvollen Werbung in einem angemessenen Umfang ermöglicht werden soll.

5.9 Hinweise

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

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung

Zusätzliche Wohneinheiten

Der Bebauungsplan dient dem Planungsziel ein Pflegeheim mit ca. 100-120 Plätzen zu errichten. Dadurch wird dem Bedarf nach Pflegeheimplätzen nachgegangen.

Ein Pflegeheim ist eine Einrichtung, in der pflegebedürftige Menschen untergebracht sind und durch Pflegekräfte gepflegt und versorgt werden. Durch dieses Planungsziel kann davon ausgegangen werden, dass keine weiteren Wohnfolgebedarfe (Kindergartenplatz- und/oder Grundschulplatz- und/oder Spielplatzbedarfe) entstehen.

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

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

Die Realisierung eines Pflegeheimes berührt die Belange von Kindern und Jugendlichen nicht. Die Realisierung eines Wohnungsbauvorhabens mit mehr als 10 Wohnungen löst gemäß Landesbauordnung einen Bedarf an Kinderspielplätzen aus. Gemäß § 8 Abs. 2 LBO kann dabei alternativ zum grundstücksbezogenen Einzelnachweis auch ein Nachweis über eine Gemeinschaftsanlage geführt werden. Über das Erfordernis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Bauaufsichtsbehörde zu prüfen und zu entscheiden.

6.3 Verkehrliche Auswirkungen

Durch die Zusatzverkehre des Pflegeheims werden in der Schwartauer Landstraße und auch bei den direkt angrenzenden Streckenabschnitten und Knoten keine Verkehrsprobleme erwartet. Die vorhandenen Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert. Durch die Planung wird es zu keiner signifikanten Zunahme der Verkehrsströme kommen.

6.4 Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur

Es ergeben sich keine zusätzlichen Bedarfe an Ver- und Entsorgungsanlagen.

6.5 Auswirkungen auf die Umwelt

6.5.1 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

Durch die Umnutzung bereits versiegelter Flächen im Innenbereich kann davon ausgegangen werden, dass die Auswirkungen auf Natur und Landschaft als nicht erheblich betrachtet werden können. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden zusätzlich

bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen vorgesehen. Die Bodenversiegelung soll auf das notwendige Maß beschränkt werden. Mit der Umsetzung der Planung auf bereits versiegelten Flächen, die sich im Zusammenhang bebauter Ortsteile befinden, wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a BauGB entsprochen. Zudem wird durch die Planung eine Entsiegelung stattfinden, da sie mehr Grünflächen vorsieht als der heutige Bestand.

Über das Vorhabengebiet hinausgehenden erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten. Insgesamt wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter aufgrund der Planung ausgegangen.

6.5.2 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

Durch das Planungsziel kann es zu Umbau- oder Abrissarbeiten kommen, die zu artenschutzrechtlichen Konflikten führen kann. Dabei werden auf die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG verwiesen. Für den Bebauungsplan ist somit zu überprüfen, ob folgende Verbote ausgelöst werden: Das Töten von geschützten Tieren, das Stören von geschützten Arten mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand sowie das Zerstören von Lebensstätten der Arten sind verboten. Das Plangebiet wurde am 15.08.2022 durch einen Biologen überprüft (Artenschutzrechtliche Stellungnahme, 14.09.2022).

Brutvögel

In den Ziergehölzen ist vereinzelt mit störungstoleranten Gehölzbrutvögeln zu rechnen. In den bestehenden Gehölzen sind Reviere von zum Beispiel Zaunkönig und Teilreviere von Arten mit größeren Revieren wie zum Beispiel Ringeltauben zu erwarten. Höhlenbrüter können aufgrund der Voraussetzungen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Die Gebäude weisen keine Eignung als Brutplatz auf und es konnten bei der Begehung auch keine Nester festgestellt werden. Ein Lagerraum als Anbau weist Balken auf, die ein Potenzial für Nischenbrüter darstellen. Je nach Abrisszeitpunkt sind hier erneute Überprüfungen direkt vor den Abrissarbeiten erforderlich.

Fledermäuse

Die Gehölze sind für Quartiere von Fledermäusen entweder zu klein oder ungeeignet (Thuja). Tages- und Balzquartiere sind nicht möglich. Da die Außenverschalung der Gebäude keine offensichtlichen Spalten oder Ritzen aufweist, besteht keine Eignung für Fledermausquartiere. Dachunterstände mit Holzverschalung oder geeignete Fensterläden für Sommerquartiere sind nicht vorhanden. Vorhandene Außenrollläden sind ebenfalls keine geeigneten Quartiere. Die Innenräume sind nach außen abgeschlossen oder wie die vorhandene Halle nicht für die Fauna geeignet.

Amphibien und Reptilien

Das Plangebiet weist keine Gewässer oder Gehölzflächen auf, die für Amphibien und Reptilien geeignet sind.

Kleinsäuger

Der Gehölzsaum an der Grundstücksgrenze kann für Kleinsäuger als (Teil-)Lebensraum dienen. Aufgrund der dominierenden Bebauung mit neueren Gebäuden werden nur störungstolerante Arten angenommen. Streng oder europäisch geschützte Arten sind nicht zu erwarten.

Haselmaus

Aufgrund der Artenzusammensetzung von Gehölzen und geringen Vernetzung zu Waldbeständen sowie des hohen Störungsumfanges ist mit Haselmäusen nicht zu rechnen.

Weitere streng geschützte Arten sind nicht zu erwarten. Als besonders geschützte Arten können Laufkäfer im Garten in Verbindung mit Freiflächen vorkommen. Wildbienen oder Tagfalter werden aufgrund des hohen Anteils an Ziergehölzen und intensiven Nutzung der Fläche nicht angenommen. Für weitere besonders geschützte Arten ist keine Habitateignung festzustellen.

Tötung von geschützten Arten

Durch den Gebäudeabriss sind keine Fledermäuse in Sommer- oder Winterquartieren betroffen. Durch die geringe Entfernung zwischen Gehölzen und Nebengebäuden kann zu Verbotstatbeständen bei Brutvögeln führen. Zur Vermeidung von Tötungen ist vor den Fäll- oder Abrissarbeiten eine Überprüfung, ob sich Brutvögel in Gehölzen oder Nebengebäuden befinden, erforderlich. Bei Brutbetrieb in betroffenen Gehölzen ist deren Entfernung nur zwischen 1. Oktober bis Ende Februar zulässig.

Störung von Tieren

Der Abriss der Gebäude und die Entfernung von Gehölzen wird zu Störungen der umgebenden Habitate und damit der dort vorkommenden Brutvögel führen. Da hier in den Gärten nur störungsunempfindliche Arten zu erwarten sind, ist eine Störung mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Arten nicht zu erwarten.

Zerstörung von Lebensstätten

Arten, die die Gehölze im Plangebiet als Teilhabitate nutzen, können auf benachbarte Gehölzbereich ausweisen. Die Gebäude weisen keine Brutplatzfunktion auf. Daher werden keine Lebensstätten zerstört.

Verbote nach § 44 BNatSchG werden unter Berücksichtigung der oben genannten Vermeidungsmaßnahme nicht ausgelöst. Eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

6.5.3 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Integrierte Lage

Das Plangebiet liegt integriert in einem bestehenden Ortsgefüge, welches bereits erschlossen ist. Durch die geplante Nutzung eines Pflegeheims wird zwar ein minimaler Zusatzverkehr erzeugt, der allerdings durch die vorhandenen Verkehrsstrukturen bewältigt werden kann. Die Neuversiegelung steigt durch die Planung nicht an und wird sogar reduziert. Insgesamt kann von nicht erheblichen Auswirkungen auf den Klimaschutz ausgegangen werden.

Energetische Optimierung

Das geplante Pflegeheim weist eine effiziente Gebäudekubatur auf. Durch die kompakte Gebäudeform steht das Gebäudevolumen zur Gebäudehülle in einem guten Verhältnis. Um Wärmeverlust möglichst zu minimieren, wird die Gebäudehülle in einem guten Dämmstandard ausgeführt. Die Fassaden werden mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen, dessen Oberfläche teils mit Klinkerriemchen, teils mit Putz versehen sein wird. Die großen Fensterflächen sorgen zum einen für ein angenehmes Wohnumfeld und zum anderen auch

für gute solare Erträge und eine gute Tageslichtnutzung. Im Sommer helfen Verschattungsanlagen vor den Fenstern wiederum die solaren Erträge zu reduzieren und eine Überhitzung des Gebäudes vorzubeugen. Die Flachdachflächen erhalten neben der Wärmedämmung eine extensive bzw. die genutzten Dachbereiche eine intensive Dachbegrünung mit Dachterrassen. Die Dachbegrünung wirkt sich durch den Schichtaufbau und die Verdunstungsvorgänge in der Vegetationszone positiv auf den sommerlichen Wärmeschutz des Gebäudes aus.

Versorgungstechnik

Die geplante Energieversorgung soll durch den Anschluss an das Fernwärmenetz der Hansestadt Lübeck erfolgen. Das Fernwärmenetz Vorwerk weist mit einem aktuellen Primärenergiefaktor von 0,35 einen hohen Anteil an erneuerbaren Energien auf und stellt damit eine energieeffiziente und CO²-arme Beheizung des Gebäudes sicher. Die Wärmeübergabe in den Räumen erfolgt mittels Fußbodenheizung oder Niedertemperaturheizkörper. Somit wird ein Niedertemperaturheizungsnetz im Gebäude was zu reduzierten Wärmeverlusten in den Verteilleistungen führt ermöglicht. Eine optimale Luftqualität bei gleichzeitig geringen Lüftungswärmeverlusten wird durch eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung gesichert. Diese wirkt sich zudem positiv auf den Schallschutz des Gebäudes aus, da die Fenster zu Lüftungszwecken nicht geöffnet werden müssen. Es werden auf den Flachdachflächen Photovoltaikanlagen installiert, die für eine dezentrale und regionale Stromerzeugung sorgen. Aufgrund der Gründächer werden die PV-Anlagen einen guten Wirkungsgrad erreichen. Der energieeffiziente Betrieb des Gebäudes wird durch intelligente Beleuchtungssteuerung, Steuerung der Beschattungsanlagen oder Nutzung der Wärme des Abwassers ergänzt werden. Die genauen Bausteine werden in der Fachplanung des Gebäudes erarbeitet und festgelegt.

Das Gebäude wird mit seiner Gebäudehülle und der Anlagentechnik die aktuellen gesetzlichen Anforderungen übertreffen. Überdies ist eine Zertifizierung für das Gebäude angedacht.

Topografie / Kleinklima

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Großklima hat. Durch die geplanten Dachbegrünungen kann das Kleinklima positiv beeinflusst werden, in dem Schadstoffe und Staub gebunden werden sowie die Luft befeuchtet und durch Wasserverdunstung gekühlt wird.

6.5.4 Berücksichtigung des Hochwasserschutzes

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

6.5.5 Sonstige Umweltauswirkungen

Das Plangebiet ist Verkehrs- und Gewerbegeräuschen und Erschütterungen ausgesetzt, die jeweils in Fachbeiträgen untersucht und bewertet werden. Der Bebauungsplan setzt Maßnahmen zum Lärmschutz und zu Erschütterungen fest, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt bzw. Schäden an dem geplanten Gebäude nicht zu erwarten sind. Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht erwartet.

6.6 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Es kann davon ausgegangen werden, dass dem Eigentümer durch den Bebauungsplan 05.50.00 – Schwartauer Landstraße/Müritzweg – keine Vermögensnachteile entstehen.

7. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

Bodenordnung

Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch erforderlich.

Städtebaulicher Vertrag

Zur Absicherung der Planung werden städtebauliche Verträge (Planungs- und Maßnahmenvertrag) zwischen der Vorhabenträgerin und der Hansestadt Lübeck geschlossen. In diesen sollen u. a. folgende Inhalte vertraglich vereinbart werden:

- die Sicherstellung der Errichtung und Herstellung der Bezugsfertigkeit des Pflegeheimes oder eines Geschosswohnungsbaus innerhalb der Frist von sieben Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplans (Bauverpflichtung);
- im Falle der Errichtung eines Geschosswohnungsbaus die vollständige Realisierung als Mietwohnungsbau und die Realisierung eines Anteils von mindestens 30 % der Wohneinheiten für die Versorgung von Wohnungssuchenden innerhalb der Einkommensgrenzen des Wohnraumförderungsgesetzes (Sozialer Wohnungsbau im ersten Förderweg);
- die Herstellung der privaten Freiflächen;
- die Verpflichtung zur Bodensanierung / zum Bodenmanagement;
- die Umsetzung der Maßnahmen des Energiekonzepts.

Die Umsetzung der Maßnahmen aus den Verträgen (Bauverpflichtung, Umsetzung des frei finanzierten Wohnungsbaus, Herstellung der privaten Freiflächen, Umsetzung des Energiekonzepts) werden durch Vertragsstrafen gesichert.

8. Finanzielle Auswirkungen

8.1 Ausgaben (Kosten und Finanzierung)

unmittelbare Kosten

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

mittelbare Kosten

Die Hansestadt Lübeck entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine mittelbaren Kosten. Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen werden in der Überfahrtsgenehmigung der Vorhabenträgerin übertragen.

8.2 Einnahmen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine Einnahmen, z. B. durch Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe, erzielt.

9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

9.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 19.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes 05.50.00 – Schwartauer Landstraße / Müritzweg – beschlossen.

Durch die Aufstellung im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan 05.50.00 – Schwartauer Landstraße / Müritzweg – kann gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Hansestadt entwickelt werden (siehe Punkt 3.3).

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wird in der Zeit vom 08.05.2023 bis einschließlich 02.06.2023 durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung und Einsichtnahme auf den Internetseiten der Hansestadt Lübeck über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangszeit besteht zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende wesentliche Anregungen zur Planung vorgebracht:

- Prüfung der Beeinträchtigung anliegenden PV-Anlagen durch Verschattung.

Durch die Vorhabenträgerin wurde eine Vereinbarung mit dem Nachbarn geschlossen, durch die alle Bedenken ausgeräumt werden konnten. Eine Änderung der Planung erfolgte nicht.

Kinder- und Jugendlichenbeteiligung

Kinder und Jugendliche hatten im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Äußerungen hierzu vorzubringen. Auf eine über die allgemeine Information und Beteiligung hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen konnte verzichtet werden, weil die Belange von Kindern und Jugendlichen durch die Bauleitplanung nicht im besonderen Maße berührt werden (siehe Punkt 6.2).

Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LaPlaG)

Auf eine Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 Landesplanungsgesetz wird aus folgenden Gründen verzichtet: Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, bei dem eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung erfolgt, innerhalb eines zentralen Ortes aufgestellt. Es ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 05.05.2023 über die Ziele und Zwecke der

Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme in der Zeit vom 08.05.2023 bis einschließlich 02.06.2023 aufgefordert.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 gingen verschiedene Äußerungen und Erörterungen zum Bebauungsplan ein. Inhaltlich bezogen sich die 17 eingegangenen Stellungnahmen mit für die Bauleitplanung relevanten Anregungen, Bedenken und Hinweisen insbesondere auf die nachfolgend aufgeführten Themen:

- Überprüfung der Erschließung
- Baumstandorte / Freiraumplanung
- Berechnung und Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz
- Entwässerungsplanung
- Überprüfung von Immissionen (Lärm, Erschütterungen)

Die Auswertung und Behandlung dieser Stellungnahmen ist dem Auswertungsbericht zum durchgeführten Beteiligungsverfahren zu entnehmen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes 05.50.00 in der vom Bauausschuss beschlossenen Fassung vom 28.02.2024 hat gemäß Bekanntmachung am 24.03.2024 in der Zeit vom 02.04.2024 bis einschließlich 03.05.2024 öffentlich ausgelegen. Die auszulegenden Unterlagen wurden auf der Webseite der Hansestadt Lübeck unter <https://www.luebeck.de/bebauungsplaene> zur Einsichtnahme und zum Download zur Verfügung gestellt. Außerdem fand ein Aushang in den Räumen der Bauverwaltung statt. Während der Aushangzeit bestand zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme zum ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes zu den nachfolgend aufgeführten Themen ein:

- Standortwahl
- Einfügen in das Ortsbild
- Überprüfen von Emissionen (Lärm)
- Verkehrsaufkommen und Parksituation
- Unfallrisiko für Bewohner:innen und Steuerung des Verkehrs auf der Schwartauer Landstraße

Die Auswertung und Behandlung der abgegebenen Stellungnahme ist dem Auswertungsbericht zu entnehmen.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 22.03.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 03.05.2024 aufgefordert. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gingen neun Stellungnahmen mit für die Bauleitplanung relevanten Anregungen, Bedenken und Hinweisen zu den nachfolgend aufgeführten Themen ein:

- Überprüfung der Erschließung
- Baumstandort und Freiraumplanung
- Hinweise zur Wasserhaushaltsbilanz
- Hinweise zur Abfallentsorgung

Die Auswertung und Behandlung der abgegebenen Stellungnahmen ist dem Auswertungsbericht zu entnehmen.

Satzungsbeschluss

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der parallel hierzu durchgeführten Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB hat sich kein neuer Sachverhalt für den Bebauungsplan 05.50.00 ergeben, sodass der Bebauungsplan in der ausgelegten Fassung mit folgenden redaktionellen Ergänzungen als Satzung beschlossen werden kann:

- In der Festsetzung 15.2 wird die Festlegung des Abstandes der Einfriedung zum Pflanzmittelpunkt der Hecken ersatzlos gestrichen (letzter Satz), so wie in der Abwägung zur frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB dokumentiert.
- Im Anhang Pflanzlisten wird die überflüssige „Artenauswahl Baumpflanzungen 3. Ordnung“ entsprechend des Hinweises der UNB ersatzlos gestrichen.
- Bei IV. Hinweise wird unter Punkt C hinsichtlich des Inhaltes des öffentlich-rechtlichen Vertrages „eine ergänzende Bodenuntersuchung und ggf. –sanierung“ ergänzt.
- Aktualisierung des Wohnungsmarktberichtes

9.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 06. Dezember 2021 (GVOBl. S. 1422)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1962)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Februar 2022 (GVOBl. Schl.-H. S. 91)

9.3 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Orientierende Altlastenerkundung, IGB Ingenieurgesellschaft mbH, Hamburg, 04.03.2023
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme, BBS-Umwelt GmbH, Kiel, 14.09.2022
- Kurzstellungnahme Energiekonzept, HvG Architekten, Hamburg, 08.09.2022
- Erläuterungsbericht zum Wasserwirtschaftlichen Begleitplan, Thomas Huntgeburch, Braunschweig, 14.10.2023
- Bericht über die Ergebnisse der Schwingungsmessungen, ISD Institut für Statik und Dynamik, Hannover, 25.07.2023
- Schalltechnische Untersuchung, Lärmkontor GmbH, Hamburg, 22.02.2024

Lübeck, 26.07.2024

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung 5.610.4 / En

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Ostholstein

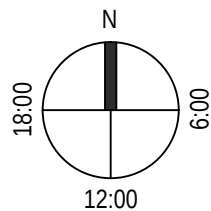


Bauherr Wernst & Cie Lübeck 1 GmbH & Co. KG Nobistor 16 22767 Hamburg Tel: 040 / 68 98 789 - 720 Fax: 040 / 68 98 789 - 799		Anhang 1	
Ersteller Visualisierung Ingo Erik Moltzen Reichskanzlerstraße 27 22609 Hamburg		Maßstab o. M.	Planstand Vorentwurf
Bauvorhaben Neubau Pflegeheim "Jürs Hof" Schwartauer Landstraße 75-79 23554 Lübeck		Plan Visualisierung	
Flurstück	Datum 29.01.2024	Plannummer	E00
Projektnummer 21072	gezeichnet LH		



Legende

- geplanter Neubau
- Abbruch
- Bestand



Index / Bearb.	Datum	Änderung
a / LH	05.05.2022	Rücksprung Straßenfassade, Gründächer, Beh.-Parkplätze
b / LH	10.06.2022	Versprung Baukörper
c / LH	05.07.2022	Stellplätze, Feuerwehr-Schleppkurven, Außenanlagen
d / LH	02.09.2022	Zufahrten, Stellplätze, Bäume und Hecken
e / LH	19.09.2022	Anordnung Stellplätze, Bäume und Hecken
f / LH	23.12.2023	Parkplätze/Pflanzinseln Müritzweg gem. Aufmaß Vermesser geändert
g / LH	30.08.2023	Fahrspuren, Größe Müll- und Gerätehaus, Bepflanzung gem Abstimmung mit der uNB
h / LH	20.11.2023	Außenanlagen gem. Freiflächenplanung
i / LH	12.12.2023	Anpassungen Freiflächenplan gem. Planfreigabe
j / LH	22.01.2024	Ergänzung Baum SO-Ecke Gebäude, Ergänzung Kronengröße Straßenbäume

Bauherr Wernst & Cie Lübeck 1 GmbH & Co. KG Nobistor 16 22767 Hamburg Tel: 040 / 68 98 789 - 720 Fax: 040 / 68 98 789 - 799			
Planung HvG Architekten Held und von Gersdorff PartG mbB Köppenstraße 9 22453 Hamburg Tel: 040 / 46 77 53 92 Fax: 040 / 46 77 53 91 www.hvgarchitekten.de		Maßstab 1:500	
		Planstand Vorentwurf	
Bauvorhaben Neubau Pflegeheim "Jürs Hof" Schwartauer Landstraße 75-79 23554 Lübeck		Plan Lageplan	
Flurstück	Datum 26.04.2022	Plannummer	E 01
Projektnummer 21072	gezeichnet LH		



Index / Bearb.	Datum	Änderung
a / LH	19.09.2022	Anordnung Stellplätze, Bäume und Hecken
b / LH	23.12.2022	Parkplätze/Pflanzinseln Müritzweg gem. Aufmaß Vermesser geändert
c / LH	30.08.2023	Fahrspuren, Größe Müll- und Gerätehaus, Bepflanzung gem. Abstimmung mit der uNB
d / LH	20.11.2023	Größe der Feuerwehr-Bewegungsflächen, Außenanlagen gem. Freiflächenplanung
e / LH	12.12.2023	Anpassungen Freiflächenplan gem. Planfreigabe
f / LH	22.01.2024	Ergänzung Baum SO-Ecke Gebäude, Ergänzung Kronengröße Straßenbäume

Bauherr Wernst & Cie Lübeck 1 GmbH & Co. KG Nobistor 16 22767 Hamburg Tel: 040 / 68 98 789 - 720 Fax: 040 / 68 98 789 - 799	Maßstab 1:500
Planung HvG Architekten Held und von Gersdorff PartG mbB Köppenstraße 9 22453 Hamburg Tel: 040 / 46 77 53 92 Fax: 040 / 46 77 53 91 www.hvgarchitekten.de	Planstand Vorentwurf
Bauvorhaben Neubau Pflegeheim "Jürs Hof" Schwartauer Landstraße 75-79 23554 Lübeck	Plan Lageplan Feuerwehrzufahrten
Flurstück 21072	Datum 02.09.2022
Projektnummer 21072	gezeichnet LH
Plannummer E 01.1	



Die dargestellten Bäume dienen lediglich der Illustration.
Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit.

Index / Bearb.	Datum	Änderung
a / LH	02.09.2022	Entfall 2. Nebeneingang (Südost)
b / LH	23.12.2022	Ergänzung Straßenverlauf und Höhenkoten
c / LH	30.08.2023	Anpassungen an Grundrissplanung
d / LH	09.11.2023	Überarbeitung Planung
e / MP	22.01.2024	Bäume ergänzt

Bauherr Wernst & Cie Lübeck 1 GmbH & Co. KG Nobistor 16 22767 Hamburg Tel: 040 / 68 98 789 - 720 Fax: 040 / 68 98 789 - 799	
Planung HvG Architekten Held und von Gersdorff PartG mbB Köppenstraße 9 22453 Hamburg Tel: 040 / 46 77 53 92 Fax: 040 / 46 77 53 91 www.hvgarchitekten.de	H v G ARCHITEKTEN
Bauvorhaben Neubau Pflegeheim "Jürs Hof" Schwartauer Landstraße 75-79 23554 Lübeck	
Flurstück	Datum 05.07.2022
Projektnummer 21072	gezeichnet LH
Maßstab 1:200	Planstand Vorentwurf
Plan Ansicht Ost	Plannummer E 03



Die dargestellten Bäume dienen lediglich der Illustration.
Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit.

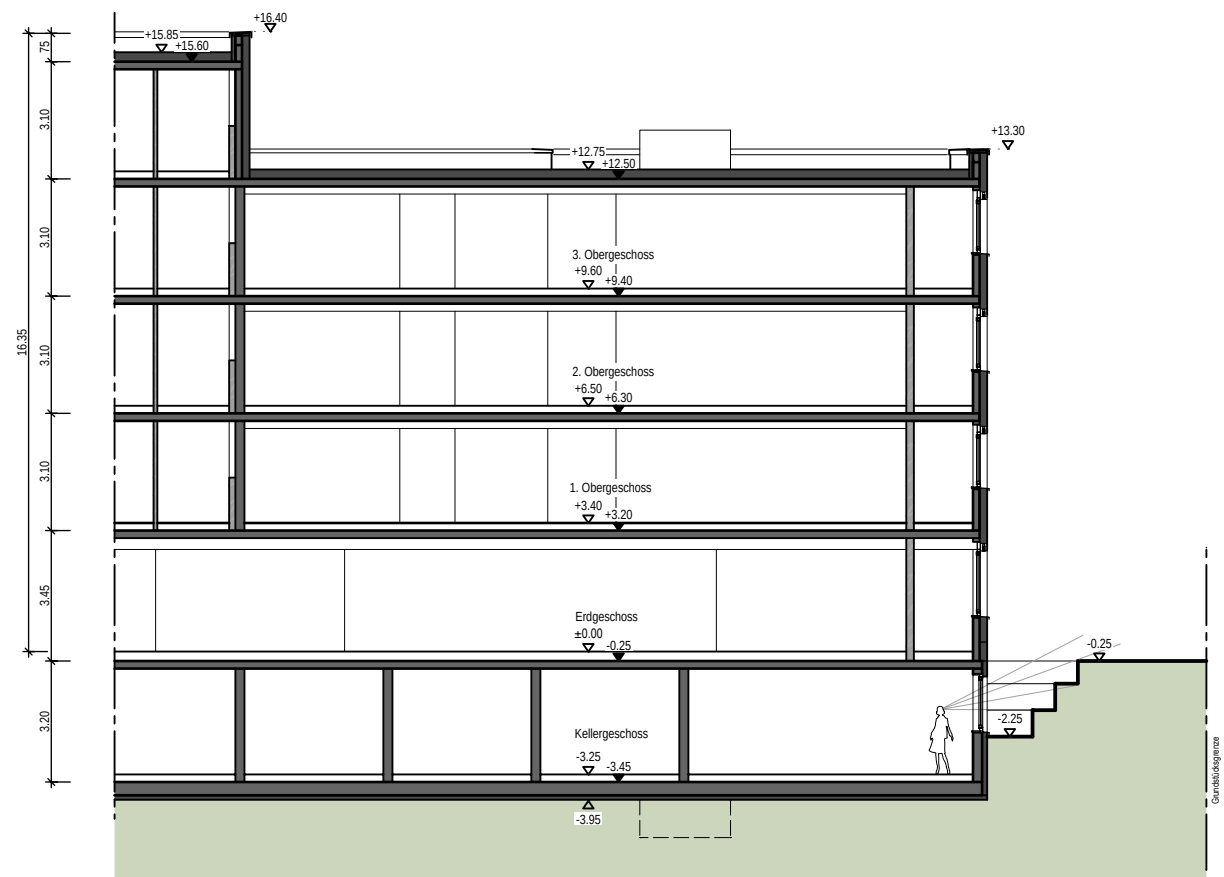
Index / Bearb.	Datum	Änderung
a / LH	30.08.2023	Anpassungen an Grundrissplanung
b / LH	09.11.2023	Überarbeitung Planung
c / MP	22.01.2024	Bäume ergänzt
d /		
e /		
Bauherr Wernst & Cie Lübeck 1 GmbH & Co. KG Nobistor 16 22767 Hamburg Tel: 040 / 68 98 789 - 720 Fax: 040 / 68 98 789 - 799		
Planung HvG Architekten Held und von Gersdorff PartG mbB Köppenstraße 9 22453 Hamburg Tel: 040 / 46 77 53 92 Fax: 040 / 46 77 53 91 www.hvgarchitekten.de		Maßstab 1:200 Planstand Vorentwurf
Bauvorhaben Neubau Pflegeheim "Jürs Hof" Schwartauer Landstraße 75-79 23554 Lübeck		Plan Ansichten Süd
Flurstück		Datum 05.07.2022
Projektnummer 21072		gezeichnet LH
		Plannummer E 04



Ansicht West

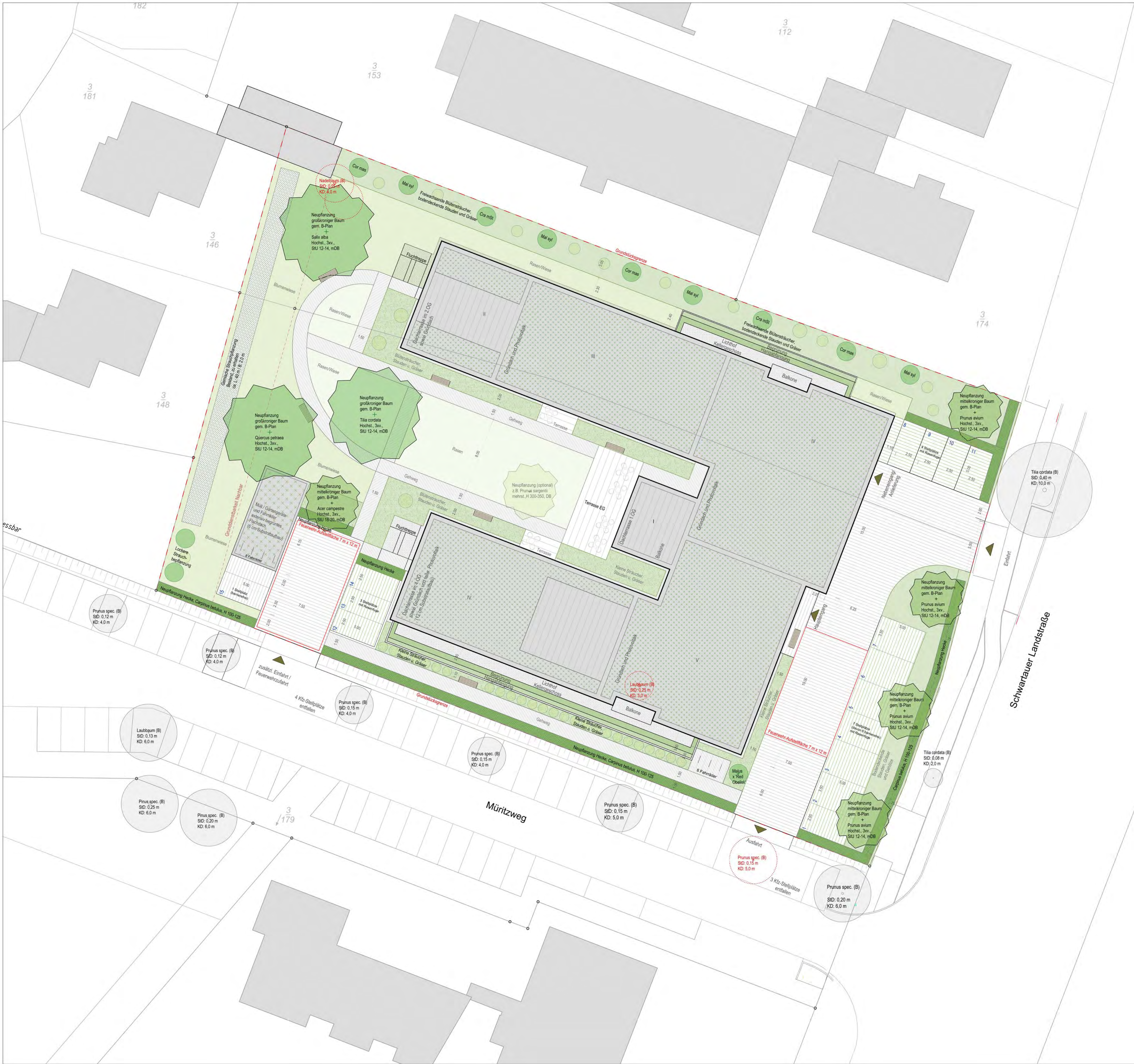
Die dargestellten Bäume dienen lediglich der Illustration.
Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit.

Index / Bearb.	Datum	Änderung
a / LH	30.08.2023	Anpassungen an Grundrissplanung
b / LH	09.11.2023	Überarbeitung Planung
c / MP	22.01.2024	Bäume ergänzt
d /		
e /		
Bauherr Wernst & Cie Lübeck 1 GmbH & Co. KG Nobistor 16 22767 Hamburg Tel: 040 / 68 98 789 - 720 Fax: 040 / 68 98 789 - 799		
Planung HvG Architekten Held und von Gersdorff PartG mbB Köppenstraße 9 22453 Hamburg Tel: 040 / 46 77 53 92 Fax: 040 / 46 77 53 91 www.hvgarchitekten.de		Maßstab 1:200 Planstand Vorentwurf
Bauvorhaben Neubau Pflegeheim "Jürs Hof" Schwartauer Landstraße 75-79 23554 Lübeck		Plan Ansicht West
Flurstück	Datum 05.07.2022	Plannummer E 05
Projektnummer 21072	gezeichnet LH	



Die dargestellten Bäume dienen lediglich der Illustration.
Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit.

Index / Bearb.	Datum	Änderung
a / LH	30.08.2023	Anpassungen an Grundrissplanung
b / LH	09.11.2023	Überarbeitung Planung
c / MP	22.01.2024	Bäume ergänzt
d /		
e /		
Bauherr Wernst & Cie Lübeck 1 GmbH & Co. KG Nobistor 16 22767 Hamburg Tel: 040 / 68 98 789 - 720 Fax: 040 / 68 98 789 - 799		
Planung HvG Architekten Held und von Gersdorff PartG mbB Köppenstraße 9 22453 Hamburg Tel: 040 / 46 77 53 92 Fax: 040 / 46 77 53 91 www.hvgarchitekten.de		Maßstab 1:200 Planstand Vorentwurf
Bauvorhaben Neubau Pflegeheim "Jürs Hof" Schwartauer Landstraße 75-79 23554 Lübeck		Plan Ansicht Nord + Schnitt C-C
Flurstück	Datum 05.07.2022	Plannummer E 06
Projektnummer 21072	gezeichnet LH	



Legende

- Neupflanzung Hochstamm gemäß Bebauungsplan mittel- oder großkröniger standortgerechter Laubbäume, Stammumfang mind. 12 cm, Pflanzung laut Anlagen UND:
 - 1 x Quercus petraea, Hochst., 3kv., SU 12-14, m. DB (1. Ordnung)
 - 1 x Salix alba, Hochst., 3kv., SU 12-14, m. DB (1. Ordnung)
 - 1 x Tilia cordata, Hochst., 3kv., SU 12-14, m. DB (1. Ordnung)
 - 1 x Acer campestre, Hochst., 3kv., SU 12-20, m. DB (2. Ordnung)
 - 4 x Prunus avium, Hochst., 3kv., SU 12-14, m. DB (2. Ordnung)
- Neupflanzung Solitärgehölze, freiwachsende Zentralsäulen (Gestaltungsvorschlag, nicht verbindlich)
- Baumbestand zu erhalten (örtlicher Grund), Stamm- und Kronendurchmesser gemäß Aufmaß (Stand 20.12.2022)
- Baumbestand zu fällen (öffentlicher Grund, Privatgrundstück), Stamm- und Kronendurchmesser gemäß Aufmaß (Stand 20.12.2022), Fällentag zu stellen
- Neupflanzung von freiwachsenden Blütenstämmen an der Nordfassade und eines säulenförmigen Baumes an der Südfassade und gemäß B-Plan / nach Vorgaben UND mit vorwiegend heimischen Gehölzarten, u.a.:
- 3x Cornus mas (H 125-150, 3kv., m. B/C)
- 2x Crataegus monogyna (H 125-150, 3kv., m. B/C)
- 4x Malus sylvestris (H 125-150, 3kv., m. B/C)
- 1x Malus 'Red Obelisk' (Hochst., SU 10-12, 3kv., m. B/C)
- Neupflanzung geschrittene Hecke gemäß Bebauungsplan, aus heimischen Laubgehölzen laut Vorgabe UND, 120 lfm Hecke (Carpinus betulus, H 100-125, 2kv., m. B/C), 2-3 Pflanzen pro lfm, mind. 2 Schritte pro Jahr
- Freiwachsende Hecke gemischte Strauchpflanzung zu erhalten (Privatgrundstück, Nutzungsvereinbarung mit Nachbar)
- Grundstücksbauteil Nachbar (Zuwegung, Erweiterung der Gartennutzung)

Flächen:

- Zufahrt und Stellplätze (vorwiegend versickerungsfähiges Pflaster)
- Fußwege nicht befahrbar (Betonpflaster, ggf. wassergeb. Wegedecke)
- Terrassen (Betonplatten)
- Traufkante (Kies od. Natursteinsohle)
- Bodenbedeckende Gehölze und Stauden, alternativ Rasen / Weidenansatz
- Rasen / Wiese
- extensiv begrüntes Flachdach (Hauptgebäude, 15cm Substrataufbau)
- extensiv begrüntes Flachdach (Nebengebäude, 6cm Substrataufbau)

ALLE MASSE SIND AM BAU ZU NEHMEN UND AUF IHRE RICHTIGKEIT ZU ÜBERPRÜFEN. UNSTIMMIGKEITEN SIND VOR AUSFÜHRUNGSBEGINN MIT DEM BAULEITENDEN LANDSCHAFTSARCHitekten ZU KLÄREN

INDEX	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	BEARBEITER
Diese Zeichnung darf ohne unsere Genehmigung weder veröffentlicht, noch dritten Personen überlassen werden (Urhebergesetz vom 9. Sept. 1965).			

MAGNOLIA LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Dipl.-Ing. Anke Hunrath, Landschaftsarchitektin HAK
Henry-Budge-Straße 10a | D-22297 Hamburg
Tel. +49 40 63 73 51 75 | hunrath@magnolia-landschaft.com

PROJEKT	NEUBAU PFLEGEHEIM "JÜRS HOF"				
	Schwartauer Landstraße 75-79 D- 23554 Lübeck				
TITEL	FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN - VORENTWURF				
BAUHERR	Wernst & Cie Lübeck 1 GmbH & Co. KG				
	Nobistor 16 D- 22767 Hamburg				
BEARBEITET	DATUM	MAßSTAB	BLATT	ZEICHNUNG NR.	INDEX
AH	27.11.2023	1 : 200	DIN A1	JÜR_2_01	-
LANDSCHAFTSARCHITEKT/IN		AUFTRAGGEBER			