Hansestadt LÜBECK

T A G E S O R D N U N G

37. Sitzung des Hauptausschusses

Termin	**Dienstag, 22.07.2025, 16:30 Uhr**
Ort	**Bürgerschaftssaal, Rathaus, 23552 Lübeck**

Öffentlicher Teil:

1.	Eröffnung / Begrüßung / Feststellung der Tagesordnung / Verpflichtungen	
2.	Genehmigung der Niederschrift	
2.1.	Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 08.07.2025	
	Anlage wird nachgereicht	
3.	Anfragen / Antworten / Mitteilungen	
3.1.	Anfrage des AM Thorsten Fürter (FDP) zu After-Work-Party trotz Haushaltssperre	**VO/2024/13746**
	Zurückgestellt am 26.11.24	
3.1.1.	Anfrage des AM Thorsten Fürter (FDP) zur After-Work-Party II	**VO/2025/14310**
	Zurückgestellt am 10.06.25	
3.1.2.	Antwort auf die Anfragen des AM Thorsten Fürter (FDP) zur After-Work-Party	**VO/2025/14310-01**
3.2.	Anfrage des AM Thorsten Fürter (FDP) zur Verwendung von Geldern aus der Gesamtmaßnahme "Altstadt" für die "Neue Mitte Moisling"	**VO/2025/14169**
	Zurückgestellt am 08.04.25	
3.2.1.	Antwort auf die Anfrage des AM Fürther (FDP) zur Verwendung von Geldern aus der Gesamtmaßnahme "Altstadt" für die "Neue Mitte Moisling" (VO/2025/14169)	**VO/2025/14169-01**

1 von 1092 in Zusammenstellung

4.	Berichte	
4.1.	Mehrgenerationenhaus Eichholz	**VO/2025/14311**
4.2.	Treibhausgasneutrale Verwaltung	**VO/2025/14197**
4.3.	Sammlungszentrum für die LÜBECKER MUSEEN	**VO/2025/14340**
4.4.	Ergebnis der Organisationsuntersuchung Technisches Gebäudemanagement	**VO/2025/14168**
4.5.	Städtebauliche Gesamtmaßnahme Altstadt - Sachstand und Maßnahmenpriorisierung	**VO/2024/13609-01**
4.6.	Zukunft des grenzüberschreitenden Schienenpersonennahverkehrs (SPNV) Lübeck - Ostholstein - Lolland - Nykøbing Falster	**VO/2025/14399**
4.7.	Zukunft der Geh- und Radwege in Lübeck - Soll-/Ist-Vergleich 2023-2025	**VO/2025/13990**
	Zurückgestellt am 08.07.25	
4.8.	Zwischenbericht Raumplanung IV	**VO/2025/14014**
	Zurückgestellt am 08.07.25	
4.9.	Stresstest der Deutschen Bahn AG zum Schienenknoten Lübeck - hier: Analyse der Verwaltung	**VO/2025/14395**
5.	Beschlussvorlagen	
5.1.	Beteiligung an der ITEBO Einkaufs- und Dienstleistungsgenossenschaft eG	**VO/2025/14396**
5.2.	Verkauf weitere Kommanditanteilen der TraveKom projects GmbH & Co. KG	**VO/2025/14325**
5.3.	Deckungsvorschlag zum Änderungsantrag von CDU, BÜ90/DIE GRÜNEN, FDP zu: Außerplanmäßige Bewilligung gemäß § 82 (1) Gemeindeordnung Schleswig-Holstein von Verpflichtungsermächtigungen und von Mitteln zur Deckung von Auszahlungen, Investitionsmaßnahme 552001 999.7841000 - Wasser und Hafen, Auszahlungen aus dem Erwerb von Finanzanlagen	**2025/14347-01-01**
5.4.	Nachtragswirtschaftsplan 2025 der Senior:InnenEinrichtungen der Hansestadt Lübeck (Eigenbetriebsähnliche Einrichtung - EäE)	**VO/2024/13648-02**

5.4.1.	Wirtschaftsplan 2025 der Senior:InnenEinrichtungen der Hansestadt Lübeck: Genehmigungserlass	**VO/2024/13648-03**
	Anlage wird nachgereicht	
5.5.	Wirtschaftsplan der EBL 2026	**VO/2025/14313**
5.6.	Erklärung der Hansestadt Lübeck zum Abschluss einer Schiedsvereinbarung (»stehendes Angebot«) zur Rückgabe von NS-Raubgut aus öffentlichen Sammlungen	**VO/2025/14296**
5.7.	Ausschreibung des Rahmenvertrages über die Lieferung von Schulbüchern über 1.744.000,00 Euro	**VO/2025/14278**
5.8.	Preistarif I für die Lübecker Schwimmbäder ab 01. 10. 2025	**VO/2025/14264**
5.9.	Verkehrsträgerübergreifende Fragestellungen im Korridor Kücknitz - Travemünde	**VO/2025/14121-02**
5.10.	Bebauungsplan 01.70.00 - Wallhalbinsel/Holstentorplatz - Satzungsbeschluss	**VO/2025/14331**
5.11.	148. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich Ivendorfer Landstraße/Solarpark - abschließender Beschluss Bebauungsplan 31.09.00- Ivendorfer Landstraße/Solarpark - Satzungsbeschluss	**VO/2025/14339**
5.12.	Bebauungsplan 05.49.00 - Marie-Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) - Satzungsbeschluss	**VO/2025/14356**
5.13.	Freigabe zur Fortsetzung des Projektes "Kaland-Schule, Sanierung und Dachgeschossausbau, Kalandstraße 8, 23564 Lübeck" aufgrund Überschreitung der Projektkosten von >175.000 EUR netto des veranschlagten Gesamtbudgets	**VO/2025/14390**
5.14.	Vorgezogene Maßnahme - Herrichten des Grundstückes Neubau Grundschule mit Sporthalle und KiTa am Geniner Ufer	**VO/2025/14398**
	Anlage wird nachgereicht	
5.15.	Projektfreigabe "Johanneum - Sanierung Schulgebäude - 1. BA Vorgezogene Brandschutz-/Verkehrssicherungsmaßnahmen" Bei St. Johannis 1-3, 23552 Lübeck	**VO/2025/14424**
5.16.	Grundüberholung von Kinderspielplätzen - Aufhebung des Sperrvermerks	**VO/2025/14427**

6.	Überweisungsaufträge aus der Bürgerschaft	
6.1.	Fraktion Linke & GAL, AT: Einrichtung einer Energieagentur / eines Kompetenzzentrums Klimaneutralität	**VO/2025/14000-01**
	Überwiesen in den Hauptausschuss und USO mit der Maßgabe der erneuten Beratung in der Bürgerschaft - Zurückgestellt am 24.06.25	
6.2.	AfD: Beflaggung an Dienstgebäuden und Liegenschaften der Hansestadt Lübeck	**VO/2025/14326**
	Überwiesen in den Hauptausschuss zur abschließenden Beratung - Zurückgestellt am 08.07.25	
7.	Anträge von Ausschussmitgliedern	
8.	Gleichstellung	
9.	Verschiedenes	
10.	Ende des öffentlichen Teils	

Die nachfolgenden Tagesordnungspunkte können nach der Maßgabe einer entsprechenden Beschlussfassung durch die Mitglieder des Hauptausschusses nichtöffentlich beraten werden:

Nichtöffentlicher Teil:

11.	Genehmigung der Niederschrift	
11.1.	Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 08.07.2025	
	Anlage wird nachgereicht	
12.	Anfragen / Antworten / Mitteilungen	
12.1.	Ergänzende Antwort zur Frage von AM Schulte-Ostermann zur Antwort auf Anfrage des AM Thorsten Fürter (FDP) zur Hybridfähre "Welt ahoi!"	**4/13640-01-01-01**
12.2.	AM Mandy Siegenbrink (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN): Anfrage zu Erstattungsverfahren Grundsicherung SGB XII - fachaufsichtliche Prüfung	**VO/2024/13674-01**
	Zurückgestellt am 25.02.25	

12.2.1.	Antwort zur Anfrage von AM Mandy Siegenbrink zum Erstattungsverfahren Grundsicherung SGB XII - fachaufsichtliche Prüfung (VO/2024/13674-01)	**VO/2025/14208**
	Zurückgestellt am 08.07.25	
12.3.	Ausschreibungstext der Planstelle der Leitung des Bereichs Soziale Sicherung	**VO/2025/14418**
13.	Berichte	
14.	Beschlussvorlagen	
14.1.	Beamtenangelegenheiten, soweit der Hauptausschuss die Entscheidung trifft Beförderung einer Bereichsleitung	**VO/2025/14334**
14.2.	Beamtenangelegenheiten, soweit der Hauptausschuss die Entscheidung trifft Beförderung einer Bereichsleitung	**VO/2025/14342**
14.3.	Ersatzbeschaffungen von Servern für die IT-Infrastruktur über Dataport	**VO/2025/14353**
14.4.	Abschluss eines Vertrags mit der MACH AG zur Laufzeitverlängerung der Finanzsoftware	**VO/2025/14414**
14.5.	Verkauf eines Grundstücks in der Schlutuper Straße	**VO/2025/14298**
14.6.	Verlängerung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Isegrimmstraße	**VO/2025/14307**
14.7.	Verlängerung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Reetweg	**VO/2025/14309**
14.8.	Beauftragung einer Maßnahme zum Schutz gegen Gefahren durch Altlasten und zur Wiedernutzung brachliegender Flächen	**VO/2025/14324**
14.9.	Verkauf eines Grundstückes in der Schönböckener Straße	**VO/2025/14338**
14.10.	Betrieb der dezentralen Netzwerke und Serversysteme an den 51 allgemeinbildenden Schulen in Trägerschaft der Hansestadt Lübeck	**VO/2025/14312**
14.11.	Abberufung der kommissarischen Werkleitung der Lübecker Schwimmbäder, Wiederbesetzung der Planstelle und Bestellung einer neuen Werkleitung als Direktor der Lübecker Schwimmbäder	**VO/2025/14401**

14.12.	Lübeck-Travemünde, Skandinavienkai Flächennutzung - Ausbaustufe 2: Freigabe zur Umsetzung der Maßnahme "Herstellung der Fläche um die neue Werkstatt - Los 1"	**VO/2025/14376**
15.	Verschiedenes	

Öffentlicher Teil:

16.	Bekanntgabe der im nicht öffentlichen Teil gefassten Beschlüsse	

Hansestadt LÜBECK

N A C H T R A G S T A G E S O R D N U N G

37. Sitzung des Hauptausschusses

Sitzungstermin: **Dienstag, 22.07.2025, 16:30 Uhr**

Sitzungsort: **Bürgerschaftssaal, Rathaus, 23552 Lübeck**

Öffentlicher Teil:

3.3.	Antwort auf die mündl. Anfrage des AM Dr. Flasbarth (Bündnis 90/Die Grünen): NDR-Dokumentation zur Situation rund um den Lindenteller	**VO/2025/14403**
	Es ist erforderlich, die TO um diesen TOP im Wege der Dringlichkeit zu erweitern	
3.4.	Anfrage des AM Thorsten Fürter (FDP) zur Rückkehr von Straftätern und Gefährdern	**VO/2025/14445**
3.5.	AM Voht: Überlastungsanzeigen 2023 bis 2025	**VO/2025/14455**
5.4.1.	Wirtschaftsplan 2025 der Senior:InnenEinrichtungen der Hansestadt Lübeck: Genehmigungserlass	**VO/2024/13648-03**
	Liegt nun vor	
5.14.	Vorgezogene Maßnahme - Herrichten des Grundstückes Neubau Grundschule mit Sporthalle und KiTa am Geniner Ufer	**VO/2025/14398**
	Liegt nun vor	
5.16.1.	AM Juleka Schulte-Ostermann (GAL) zu Grundüberholung von Kinderspielplätzen - Aufhebung des Sperrvermerks, Beschaffung barrierefreier Spielgeräte	**VO/2025/14427-01**

► Nr. VO/2024/13746
öffentlich

Lübeck, 18.11.2024

Anfrage

Bearbeitung: Astrid Völker (E-Mail: astrid.voelker@luebeck.de Telefon: 122-1051)

Anfrage des AM Thorsten Fürter (FDP) zu After-Work-Party trotz Haushaltssperre

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
26.11.2024	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anfrage:
In dem Artikel der Lübecker Nachrichten (Printausgabe vom 14. November 2024) wurde unter dem Titel “Trotz Haushaltssperre: Stadt feierte After-Work-Party für 43.000 Euro” von der Durchführung einer After-Work-Party trotz angeordneter Haushaltssperre berichtet. Dem vorangegangen war eine Anfrage von Dan Teschner (FDP) im Bauausschuss. Hierzu frage ich den Bürgermeister.

1. Aus welchem Haushaltstitel wurde die Party bezahlt?
2. In welcher Höhe hatte die Bürgerschaft den betreffenden Titel mit dem Haushaltsbeschluss festgesetzt?
3. Welche anderen Maßnahmen wurden bzw. werden aus dem Titel bestritten (Angabe der drei größten Positionen genügt)?
4. In welchem Maße ist der Titel im Haushaltsvollzug 2024 ausgeschöpft?

Der Zeitungsbericht erwähnt die Zahlung einer “fünfstelligen Vertragsstrafe” im Fall einer Stornierung der Veranstaltung.

Hierzu frage ich den Bürgermeister:

5. Wann wurde der Vertrag über die Anmietung der Event-Location für den 5. September 2024 abgeschlossen?
6. Wie wurde nach Anordnung der Haushaltssperre (15. Juli 2024) über eine mögliche Stornierung entschieden?
7. Welche Höhe hätte die Vertragsstrafe bei Stornierung der Veranstaltung genau betragen?
8. Welche Erwägungen gaben den Ausschlag zur Durchführung der Veranstaltung trotz Haushaltssperre?

Der Artikel berichtet von Kosten in Höhe von 28 Euro pro Partygast.

Hierzu frage ich den Bürgermeister:

9. Gab es für Partygäste mit dem Eintritt einen Getränkegutschein, wenn ja: In welcher Höhe?
10. War im Eintritt ein Veranstaltungsbuffet enthalten?

11. Hat die Stadt geprüft, ob die Kosten für die Veranstaltung bei Berücksichtigung von Miete, evtl. Catering und Musik einen marktgerechten Preis dargestellt haben? Wenn ja: Mit welchem Ergebnis?

Es wird um eine schriftliche Beantwortung gebeten.

Begründung:

Anlagen:

► **Nr. VO/2025/14310**
öffentlich

Lübeck, 04.06.2025

Anfrage

Bearbeitung: Yannick Bethmann (E-Mail: Telefon:)

Anfrage des AM Thorsten Fürter (FDP) zur After-Work-Party II

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
10.06.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anfrage:

Im Jahr 2024 wurde trotz laufender Haushaltssperre eine After-Work-Party durchgeführt. Ein Zeitungsbericht sprach damals von einer Vertragsstrafe für den Fall der Absage, weshalb die Party trotz Haushaltssperre durchgeführt wurde. Auch im Jahr 2025 erscheint die Anordnung für eine Haushaltssperre möglich, weil andere Städte in Schleswig-Holstein sie bereits angeordnet haben.

Deshalb frage ich den Bürgermeister:

1. Ist auch für das Jahr 2025 eine After-Work-Party (oder eine andere Form des geselligen Zusammenkommens der Verwaltung auf Veranlassung des Bürgermeisters) geplant?

Wenn ja:

2. Wann soll sie stattfinden?
3. Mit welchem Budget ist sie geplant?

Für die Fragen 1-3 wird um mündliche Beantwortung in der Sitzung des Hauptausschusses gebeten.

4. Ist für die Veranstaltung diesmal vertraglich Vorsorge getroffen worden, dass im Fall der Anordnung einer Haushaltssperre die Veranstaltung noch ohne Mehrkosten für die Stadt abgesagt werden kann?
5. Wenn ja: Wie? / Wenn nein: Weshalb nicht?
6. Wie viele Mitarbeiter der Stadt sind mit der Vorbereitung der Veranstaltung befasst?

Für die Fragen 4-6 wird um schriftliche Beantwortung gebeten, falls die mündliche Beantwortung in der Sitzung des Hauptausschusses nicht möglich ist.

Begründung:

Anlagen:

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2025/14310-01
öffentlich

Lübeck, 24.06.2025

Antwort
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
1.101 - Bürgermeisterkanzlei

Bearbeitung: Antje Luck (E-Mail: antje.luck@luebeck.de Telefon: 122-1020)

Antwort auf die Anfragen des AM Thorsten Fürter (FDP) zur After-Work-Party

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
07.07.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
22.07.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

- Anfrage von AM Thorsten Fürter in der Sitzung des Hauptausschusses am 26.11.2024 (VO/2024/13746)

- Anfrage von AM Thorsten Fürter in der Sitzung des Hauptausschusses am 10.06.2025 (VO/2025/14310)

Antwort:

Anfrage vom 26.11.2024:

1. Aus welchem Haushaltstitel wurde die Party bezahlt?

   Die Kosten für die After-Work-Party 2024 wurden aus dem Produktbudget „Geschäftsführung für die Verwaltungsleitung“ des Bereichs 1.101 Bürgermeisterkanzlei geleistet und aus dem Produktsachkonto 111004.5291003 gezahlt.

2. In welcher Höhe hatte die Bürgerschaft den betreffenden Titel mit dem Haushaltsbegleitbeschluss festgesetzt?

   Auf dem Konto 5291003 sind für das Haushaltsjahr 2024 Mittel in Höhe von 100.000 Euro veranschlagt gewesen.

3. Welche anderen Maßnahmen wurden bzw. werden aus dem Titel bestritten (Angabe der drei größten Positionen genügt)?

   - Teilnahme der HL am Internationalen Hansetag
   - Pflege der Städtepartnerschaften
   - Veranstaltungen und Empfänge

4. In welchem Maße ist der Titel im Haushaltsvollzug 2024 ausgeschöpft?

   Das Konto 5291003 wurde im Rahmen der Haushaltsbewirtschaftung mit 146.453 Euro belastet. Ursächlich für die Mehrausgaben sind der Mehraufwand bei Empfängen und Veranstaltungen durch erhebliche Kostensteigerungen im Veranstaltungssektor sowie ein zusätzliches Engagement u. a. bei der Messe GO.GRØØN 2024, die ab 2026 vom Fachbereich 3 bezuschusst wird.

5. Wann wurde der Vertrag über die Anmietung der Event-Location für den 5. September 2024 abgeschlossen?

   Das Angebot der Event-Location wurde am 16.02.2024 angenommen.

6. Wie wurde nach Anordnung der Haushaltssperre (15. Juli 2024) über eine mögliche Stornierung entschieden?

   Die Afterwork-Partys der Hansestadt Lübeck finden auf der Grundlage eines Senatsbeschlusses vom 19.02.2019 auf Einladung des Bürgermeisters i.d.R. alljährlich zur Stärkung der Leistungsmotivation und Identitätsbildung statt. Allen Mitarbeitenden soll die Möglichkeit gegeben werden, sich im ungezwungen Rahmen über die Grenzen der einzelnen Organisationseinheiten der Fachbereiche auszutauschen. Sie eröffnen für alle Mitarbeitenden die Chance, welche oftmals aufgrund der Vielseitigkeit und Größe der Verwaltung keinen persönlichen Kontakt haben, untereinander in den direkten Kontakt zu kommen und die Gelegenheit zum Networking über Bereichsgrenzen hinweg zu ermöglichen. Seitens der Verwaltungsleitung wird der Rahmen der Afterwork-Party zudem genutzt, um die Arbeit und den Einsatz der Kolleg:innen zu würdigen, wertzuschätzen und für die geleistete Arbeit zu danken. Die Afterwork-Party dient somit nicht zuletzt auch der Mitarbeitendenbindung an den Arbeitgeber Hansestadt Lübeck in einem Umfeld des sich zuspitzenden Fachkräftemangels.

   Die Afterwork-Party ist hier eines von vielen Instrumenten, die es der Hansestadt Lübeck im engen tariflichen und beamtenrechtlichen Gefüges als Arbeitgeberin erlauben, Personal an die Hansestadt Lübeck zu binden oder neu anzuwerben. Zu den Maßnahmen neben der Afterwork Party gehören z.B. das JobTicket, JobRad, der alle zwei Jahre stattfindende Gesundheitstag oder vielfältige Teilzeitmodelle.

   Aus Gründen der Sicherstellung der Attraktivität als Arbeitgeberin und zur Mitarbeitendenbindung in einem gesellschaftlich herausfordernden Umfeld, verbunden mit einer damit einhergehenden hohen Arbeitsbelastung wurde deshalb von einer Absage der After-Work Party 2024 abgesehen.

   Im Rahmen der mündlichen Mitteilung des Bürgermeisters über die Haushaltsentwicklungen 2024 und den Erlass der Haushaltssperre für die Gesamtverwaltung in der Sitzung des Hauptausschusses am 16.07.2024 hat der Bürgermeister den Hauptausschuss darüber informiert, dass die Instrumente zur Mitarbeitendenmotivation von der Haushaltssperre ausgenommen sind. Dies wurde seitens der Ausschussmitglieder nicht beanstandet.

7. Welche Höhe hätte die Vertragsstrafe bei Stornierung der Veranstaltung genau betragen?

   Der Locationbetreiber hätte im Falle einer Stornierung durch die Hansestadt Lübeck auf der Grundlage § 648 BGB Anspruch auf die volle Vergütung abzüglich der ersparten Aufwendungen. Die Beweislast für die ersparten Aufwendungen trägt die Hansestadt Lübeck.

   Das in 2024 beauftragte Cateringunternehmen sah bei Stornierung eine gestaffelte Ausfallvergütung vor. Diese hätte im Fall einer Stornierung der Veranstaltung zu dem Zeitpunkt eine Ausfallvergütung in Höhe von 10% der vertraglich vereinbarten Vergütung berechnet.

8. Welche Erwägungen gaben den Ausschlag zur Durchführung der Veranstaltung trotz Haushaltssperre?

   Siehe Antwort zur Frage 6.

9. Gab es für Partygäste mit dem Eintritt einen Getränkegutschein, wenn ja: In welcher Höhe?

   Die Teilnehmenden haben einen Verzehrgutschein für Getränke in Höhe von 10,00 Euro pro Person erhalten.

10. War im Eintritt ein Veranstaltungsbuffet enthalten?

    Den Teilnehmenden stand ein Snack-Buffet zur Verfügung.

11. Hat die Stadt geprüft, ob die Kosten für die Veranstaltung bei Berücksichtigung von Miete, evtl. Catering und Musik einen marktgerechten Preis dargestellt haben? Wenn ja: Mit welchem Ergebnis?

    Die Vergaben erfolgten auf der Grundlage einer Verhandlungsvergabe gemäß § 8 Abs. 4 Nr. 10 i.V.m. § 12 Abs. 3 UVgO. Unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Veranstaltungsort wurde eine Markterkundung vorgenommen. Für das Catering wurden mehrere Anbieter angefragt. Die abgegebenen Angebote wurden als marküblich bewertet.

<u>Anfrage vom 10.06.2025:</u>

Die Beantwortung der Fragen 1 bis 3 erfolgte mündlich in der Sitzung des Hauptausschusses am 10.06.2025.

4. Ist für die Veranstaltung diesmal vertraglich Vorsorge getroffen worden, dass im Fall der Anordnung einer Haushaltssperre die Veranstaltung noch ohne Mehrkosten für die Stadt abgesagt werden kann? Wenn ja: Wie? / Wenn nein: Weshalb nicht?

   Es ist ein branchenübliches und gängiges Vorgehen, dass Event- und Cateringunternehmen im Fall einer Stornierung Ausfallkosten berechnen. Ausfallvergütungen berücksichtigen organisatorische und personelle Vorleistungen des Unternehmens, die-

nen dem Schutz vor kurzfristigen Absagen und den damit verbundenen Einnahmeausfällen.

Das mit der Durchführung der Afterwork-Party 2025 beauftragte Event- und Cateringunternehmen sieht im Fall einer Stornierung eine gestaffelte Ausfallvergütung vor.

5. Wie viele Mitarbeiter der Stadt sind mit der Vorbereitung der Veranstaltung befasst?

   Es sind zwei Mitarbeitende neben ihren zahlreichen weiteren Aufgaben mit der Vorbereitung der Veranstaltung zeitanteilig befasst.

Anlagen:

Bürgermeister Jan Lindenau

► Nr. VO/2025/14169
öffentlich

Lübeck, 02.04.2025

Anfrage

Bearbeitung: Yannick Bethmann (E-Mail: Telefon:)

Anfrage des AM Thorsten Fürter (FDP) zur Verwendung von Geldern aus der Gesamtmaßnahme "Altstadt" für die "Neue Mitte Moisling"

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
08.04.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	

Anfrage:
In der Vorlage „Städtebauliche Gesamtmaßnahme Moisling – Umsetzungsplan und Maßnahmenpriorisierung“ (VO/2025/13983) wird u. a. berichtet, dass eine Ausleihe von Städtebauförderungsmitteln aus dem Sondervermögen der Gesamtmaßnahme „Altstadt“ in Höhe von max. 5.000.000 Euro für die Gesamtmaßnahme Moisling erfolgen solle, da in der Gesamtmaßnahme Altstadt in den nächsten zwei Jahren keine Baumaßnahmen realisiert werden könnten.

Hierzu frage ich den Bürgermeister:

1. Wie ist der aktuelle Vermögensstand des Sondervermögens der Gesamtmaßnahme „Altstadt“?

2. Welche Maßnahmen wurden aus dem Vermögen der Gesamtmaßnahme „Altstadt“ seit 2020 finanziert? (Bitte um Angabe mit Jahreszahl und Fördervolumen; wenn mehr als 20 Maßnahmen gefördert wurden, genügt die Angabe der 20 Maßnahmen mit dem größten Fördervolumen)

3. Welche Zuflüsse hat das Sondervermögen der Gesamtmaßnahme „Altstadt“ seit 2020 zu verzeichnen? Welcher Anteil des Gesamtvermögens ist hierbei aus den Beiträgen von Eigentümern aus der Innenstadt gespeist?

4. Gibt es eine Rechtspflicht, für Moisling ausgeliehene Mittel dem Sondervermögen zu erstatten? Wenn ja: Binnen welcher Frist?

5. Die eingangs genannte Vorlage führt aus, dass ggf. Ausleihen aus dem städtischen Haushalt auf das Treuhandkonto zurückgezahlt werden müssten. Würden diese Rückzahlungen zu Lasten des konsumtiven Haushalts gehen oder zu Lasten des Investitionshaushalts?

6. In einem Artikel der Druckausgabe der Lübecker Nachrichten vom 30.12.2018 unter dem Titel „Die Innenstadt soll schöner werden“ wird von einer Laufzeit des Sanierungsvorhabens bis 2035 und einem Investitionsvolumen von 75.000.000 Euro berichtet.

   a. Entspricht diese Darstellung noch dem aktuellen Stand?

b. Welche größeren Projekte sind bis Ende 2030 geplant?
c. Welche weiteren größeren Projekte sind noch bis zum Ende des Sanierungsvorhabens geplant?
d. Erfolgt eine Koordinierung mit Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Masterplan Innenstadt?
e. Besteht die Möglichkeit, die Sanierungsmittel auch für den Bau von Wärmenetzen einzusetzen?

7. Sieht der Bürgermeister die Gefahr, dass die Planung von Sanierungsmaßnahmen in der Altstadt zeitlich verzögert werden könnte, weil die ausgeliehenen Gelder (noch) nicht zurückerstattet werden konnten?

Begründung:

Anlagen:

Hansestadt LÜBECK

► **Nr. VO/2025/14169-01**
öffentlich

Lübeck, 23.06.2025

Antwort
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung:Cornelia Neumann (E-Mail: cornelia.neumann@luebeck.de Telefon: 122-6121)

Antwort auf die Anfrage des AM Fürther (FDP) zur Verwendung von Geldern aus der Gesamtmaßnahme "Altstadt" für die "Neue Mitte Moisling" (VO/2025/14169)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
07.07.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
22.07.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Anfrage des AM Fürter (FDP) im Hauptausschuss am 08.04.2025 (VO/2025/14169) zur Verwendung von Geldern aus der Gesamtmaßnahme „Altstadt“ für die „Neue Mitte Moisling“

In der Vorlage „Städtebauliche Gesamtmaßnahme Moisling – Umsetzungsplan und Maßnahmenpriorisierung“ (VO/2025/13983) wird u. a. berichtet, dass eine Ausleihe von Städtebauförderungsmitteln aus dem Sondervermögen der Gesamtmaßnahme „Altstadt“ in Höhe von max. 5.000.000 Euro für die Gesamtmaßnahme Moisling erfolgen solle, da in der Gesamtmaßnahme Altstadt in den nächsten zwei Jahren keine Baumaßnahmen realisiert werden könnten.

Hierzu frage ich den Bürgermeister:

1. Wie ist der aktuelle Vermögensstand des Sondervermögens der Gesamtmaßnahme „Altstadt“?

2. Welche Maßnahmen wurden aus dem Vermögen der Gesamtmaßnahme „Altstadt“ seit 2020 finanziert? (Bitte um Angabe mit Jahreszahl und Fördervolumen; wenn mehr als 20 Maßnahmen gefördert wurden, genügt die Angabe der 20 Maßnahmen mit dem größten Fördervolumen)

3. Welche Zuflüsse hat das Sondervermögen der Gesamtmaßnahme „Altstadt“ seit 2020 zu verzeichnen? Welcher Anteil des Gesamtvermögens ist hierbei aus den Beiträgen von Eigentümern aus der Innenstadt gespeist?

4. Gibt es eine Rechtspflicht, für Moisling ausgeliehene Mittel dem Sondervermögen zu erstatten? Wenn ja: Binnen welcher Frist?

5. Die eingangs genannte Vorlage führt aus, dass ggf. Ausleihen aus dem städtischen Haushalt auf das Treuhandkonto zurückgezahlt werden müssten. Würden diese Rückzahlungen zu Lasten des konsumtiven Haushalts gehen oder zu Lasten des Investitionshaushalts?

6. In einem Artikel der Druckausgabe der Lübecker Nachrichten vom 30.12.2018 unter dem Titel „Die Innenstadt soll schöner werden“ wird von einer Laufzeit des Sanierungsvorhabens bis 2035 und einem Investitionsvolumen von 75.000.000 Euro berichtet.

   a. Entspricht diese Darstellung noch dem aktuellen Stand?
   b. Welche größeren Projekte sind bis Ende 2030 geplant?
   c. Welche weiteren größeren Projekte sind noch bis zum Ende des Sanierungsvorhabens geplant?
   d. Erfolgt eine Koordinierung mit Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Masterplan Innenstadt?
   e. Besteht die Möglichkeit, die Sanierungsmittel auch für den Bau von Wärmenetzen einzusetzen?

7. Sieht der Bürgermeister die Gefahr, dass die Planung von Sanierungsmaßnahmen in der Altstadt zeitlich verzögert werden könnte, weil die ausgeliehenen Gelder (noch) nicht zurückerstattet werden konnten?

Antwort:

1. Wie ist der aktuelle Vermögensstand des Sondervermögens der Gesamtmaßnahme „Altstadt“?

Antwort:
Das Sonderkonto wies am 30.04.2025 ein Guthaben von gut 8,1 Mio. EUR aus.

2. Welche Maßnahmen wurden aus dem Vermögen der Gesamtmaßnahme seit 2020 finanziert? (Bitte um Angabe mit Jahreszahl und Fördervolumen; wenn mehr als 20 Maßnahmen gefördert wurden, genügt die Angabe der 20 Maßnahmen mit dem größten Fördervolumen)

Antwort:
In den vergangenen Jahren stand die Abrechnung der im Zuge der annährend fünf Jahrzehnte währenden und insgesamt 25 Sanierungsgebiete auf der Altstadtinsel umfassenden Sanierung im ausgelaufenen Städtebauförderungsprogramm „Sanierung und Entwicklung“ im Focus.
2021/2022 erfolgte die Erstellung eines Abbruchkonzeptes zur Freilegung des Grundstücks Dr.-Julius-Leber-Str. 52 (Abriss des Hochbunkers) nebst Kernbohrung (rd. 21.000,00 EUR).

Für die Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter wurde bisher mangels Nachfrage seitens der Eigentümer:innen keine Städtebauförderungsmittel eingesetzt.

3. Welche Zuflüsse hat das Sondervermögen der Gesamtmaßnahme „Altstadt“ seit 2020 zu verzeichnen? Welcher Anteil des Gesamtvermögens ist hierbei aus den Beiträgen von Eigentümern aus der Innenstadt gespeist?

Antwort:
Seit 2020 sind keine Zuwendungen im Zuge der Städtebauförderung beantragt worden; Mittelzuweisungen sind somit nicht erfolgt.

Während der Umsetzung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme zahlen Eigentümer:innen grundsätzlich nicht in das Sondervermögen ein. Erst nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme hat die Eigentümer:in eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegenden Grundstücks die, sofern erfolgte, sanierungsbedingte Erhöhung des Bodenwertes auszugleichen (§ 154 Baugesetzbuch (BauGB)).

4. Gibt es eine Rechtspflicht, für Moisling ausgeliehene Mittel dem Sondervermögen zu erstatten? Wenn ja: Binnen welcher Frist?

Antwort:
Ja. Die Verwendung der im Zuge der Städtebauförderung erfolgten Zuwendungen hat unter Anwendung der Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein (StBauFR SH 2015) zu erfolgen.

Demnach sind die dem Sondervermögen der Gesamtmaßnahme Altstadt entnommenen Mittel zur Deckung des Liquiditätsengpasses der Gesamtmaßnahme Moisling unverzüglich nach Beendigung des Engpasses zu erstatten, spätestens jedoch vor Vorlage der Schlussrechnung, d. h. vor Abschluss der Gesamtmaßnahme Altstadt.

5. Die eingangs genannte Vorlage führt aus, dass ggf. Ausleihen aus dem städtischen Haushalt auf das Treuhandkonto zurückgezahlt werden müssten. Würden diese Rückzahlungen zu Lasten des konsumtiven Haushalts gehen oder zu Lasten des Investitionshaushalts?

Antwort:
Die Rückzahlungen würden zu Lasten des Investitionshaushalts gehen. Dieser Fall tritt jedoch nur dann ein, wenn den weiteren Förderanträgen für die Gesamtmaßnahme Moisling keine finanziell hinreichenden Zuwendungsbescheide folgen.

6. In einem Artikel der Druckausgabe der Lübecker Nachrichten vom 30.12.2018 unter dem Titel „Die Innenstadt soll schöner werden“ wird von einer Laufzeit des Sanierungsvorhabens bis 2035 und einem Investitionsvolumen von 75.000.000 Euro berichtet.

a) Entspricht diese Darstellung noch dem aktuellen Stand?

Antwort:
Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ gemäß § 142 BauGB wurde am 30.01.2020 seitens der Bürgerschaft beschlossen (VO/2020/08602) und ist am 30.04.2020 in Kraft getreten. Unter Bezug auf § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB ist in § 3 der o.g. Satzung eine Laufzeit 15 Jahre festgelegt.

Mit Beschluss vom 26.09.2019 (VO/2019/08079) hat die Bürgerschaft die gemäß § 141 BauGB eingeleiteten vorbereitenden Untersuchungen (VU) (VO/2014/02153) ab- sowie das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzeptes (IEK) als Basis für die Umsetzung der Gesamtmaßnahme Altstadt beschlossen. Die Kosten der Gesamtmaßnahme wurden auf gut 110 Mio. Euro geschätzt (Stand: 2019), davon gut 90 Mio. EUR förderfähig.

b) Welche größeren Projekte sind bis 2030 geplant?

Antwort:

Mittelfristig stehen die Freilegung des Grundstücks Dr.-Julius-Leber-Straße 52 (Abriss des Hochbunkers), die Sanierung der Volkshochschule (Hüxstraße 118-120) sowie die Neugestaltung des Schrangen im Kontext mit dem Mixed-Use-Haus im Focus.

c) *Welche weiteren größeren Projekte sind noch bis zum Ende des Sanierungsvorhabens geplant?*

Antwort:
Grundsätzlich wird die Umsetzung möglichst vieler im integrierten Entwicklungskonzept dargestellter Einzelmaßnahmen der Gesamtmaßnahme Altstadt angestrebt. Als größere Projekte sind vorrangig die Umgestaltung des Kirchenumfeldes St. Marien und des Bereichs Krähenstraße/Eingangsbereich An der Mauer, Rehderbrücke, die Durchführung weitere Sanierungsmaßnahmen am Rathaus sowie die Erweiterung des Verwaltungsstandortes Dr.-Julius-Leber-Str. 46-50 zu nennen. Die Durchführung steht in Abhängigkeit vom Erhalt weiteren Zuwendungen.

d) *Erfolgt eine Koordinierung mit Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Masterplan Innenstadt?*

Antwort:
Ja.

e) *Besteht die Möglichkeit, die Sanierungsmittel auch für den Bau von Wärmenetzen einzusetzen?*

Antwort:
Nein. Die vorhandenen Städtebauförderungsmittel sind zweckgebunden zu verwenden. Sie dürfen nur zur Umsetzungen der innerhalb des Sanierungsgebiets liegenden und im Vorwege mit dem Fördergeber abgestimmten Einzelmaßnahmen der Gesamtmaßnahme eingesetzt werden.

Davon unabhängig, ist der Bau bzw. Ausbau von Wärmenetzen im Zuge der Städtebauförderung grundsätzlich nicht förderfähig.

7. Sieht der Bürgermeister die Gefahr, dass die Planung von Sanierungsmaßnahmen in der Altstadt zeitlich verzögert werden könnte, weil die ausgeliehenen Gelder (noch) nicht zurückerstattet werden konnten?

Antwort:
Die Zwischenfinanzierung erfolgt explizit auf Anraten des Fördermittelgebers. Dieser hat den Planungsfortschritt beider Gesamtmaßnahmen im Blick. Es wird insofern davon ausgegangen, dass den weiteren Förderanträgen entsprechend hinreichende Zuwendungsbescheide folgen, so dass die Umsetzung der Gesamtmaßnahme Altstadt ohne zeitliche Beeinträchtigung fortgesetzt werden kann.

Anlagen:

Senatorin Joanna Hagen

Hansestadt LÜBECK

► **Nr. VO/2025/14403**
öffentlich

Lübeck, 03.07.2025

Antwort
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.660 - Stadtgrün und Verkehr

Bearbeitung: Ulrike Schölkopf (E-Mail: ulrike.schoelkopf@luebeck.de Telefon: 122-6600)

Antwort auf die mündl. Anfrage des AM Dr. Flasbarth (Bündnis 90/Die Grünen): NDR-Dokumentation zur Situation rund um den Lindenteller

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
14.07.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
22.07.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Anfrage des AM Dr. Flasbarth (Bündnis 90/Die Grünen) im Hauptausschuss am 24.06.2025.

Schriftliche Beantwortung der folgenden Fragen: AM Dr. Flasbarth spricht die kürzlich gesendete NDR-Dokumentation zur verkehrlichen Situation rund um den Lindenteller, den „gefährlichsten Platz Deutschlands“, an. Er stellt dazu zwei Fragen:

1. Die Verwaltung habe laut NDR nicht für ein Interview zum Lindenteller zur Verfügung gestanden. Warum hat die HL kein Interview gegeben?

2. Die Bürgerschaft habe längst beschlossen, den Lindenteller zu überplanen und finanzielle Mittel dafür bereits bereitgestellt. Die Verwaltung habe sich zu der Situation am Lindenteller wie folgt geäußert: „[…] denkbar wäre eine verbesserte Anbindung unter der angrenzenden Puppenbrücke. Erste Ergebnisse sollen noch in diesem Jahr vorliegen.“ Er sei irritiert von dieser Aussage, da in 2024 beschlossen worden sei, die Variante unter Einbindung der Puppenbrücke nicht weiter zu verfolgen. Warum arbeitet die Verwaltung offensichtlich weiter an einer demokratisch abgelehnten Lösungsvariante?

Antwort:

1. Die Verwaltung habe laut NDR nicht für ein Interview zum Lindenteller zur Verfügung gestanden. Warum hat die HL kein Interview gegeben?

Antwort:
Es bestand auch die Möglichkeit schriftlich zu antworten.

Es handelte sich um aufeinanderfolgende Anfragen des NDR, der eine sehr umfangreiche Recherche und damit verbundene Hintergrundgespräche, Interviews mit Kolleg:innen aus

dem zuständigen Fachbereich sowie Drehstunden in den Archiven durchführen wollte. Da die Redaktion „Stories“ eher für aufwendige Beiträge zuständig ist, war hierzu ein gewisser Zeitaufwand absehbar. Die personelle Situation in den betroffenen Bereichen ist bekannt und der Aufwand für eine solche Anfrage muss überschaubar bleiben, da die Kolleg:innen entsprechend eingespannt sind und in erster Linie ihren eigenen Hauptaufgaben nachkommen müssen.

Daher hat die Stadt die Situation dargelegt und eine schriftliche Beantwortung von Fragen zugesagt. Hierfür hatte der NDR auch Verständnis und stellte die wichtigsten Fragen dann schriftlich.
Parallel erfolgte die schriftliche Beantwortung von Fragen der LN zum selben Thema.

Im Allgemeinen ist die Stadt bei Medienanfragen zudem nicht verpflichtet, vor die Kamera zu treten und kann jederzeit auf eine schriftliche Beantwortung verweisen.
Gleichwohl wird bestmöglich versucht, dem öffentlichen Interesse nachzukommen.

2. Die Bürgerschaft habe längst beschlossen, den Lindenteller zu überplanen und finanzielle Mittel dafür bereits bereitgestellt. Die Verwaltung habe sich zu der Situation am Lindenteller wie folgt geäußert: „[…] denkbar wäre eine verbesserte Anbindung unter der angrenzenden Puppenbrücke. Erste Ergebnisse sollen noch in diesem Jahr vorliegen.“ Er sei irritiert von dieser Aussage, da in 2024 beschlossen worden sei, die Variante unter Einbindung der Puppenbrücke nicht weiter zu verfolgen. Warum arbeitet die Verwaltung offensichtlich weiter an einer demokratisch abgelehnten Lösungsvariante?

Antwort:
Möglicherweise wurden hier 2 Sachverhalte miteinander vermischt (Wege unter der Puppenbrücke und Variantenuntersuchung Lindenplatz). Der Satz: „Erste Ergebnisse sollen noch dieses Jahr vorliegen“ bezieht sich auf die beauftragte Variantenuntersuchung zur Umgestaltung des Lindenplatzes. An Wegeführungen unterhalb der Puppenbrücke wird seitens der Verwaltung seit dem Tag des ablehnenden Beschlusses (26.09.2024, BÜ-Sitzung) nicht weitergearbeitet.

Anlagen:

Senatorin Joanna Hagen

► Nr. VO/2025/14445
öffentlich

Lübeck, 16.07.2025

Anfrage

Bearbeitung: Astrid Völker (E-Mail: astrid.voelker@luebeck.de Telefon: 122-1051)

Anfrage des AM Thorsten Fürter (FDP) zur Rückkehr von Straftätern und Gefährdern

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
22.07.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anfrage:
Am 15.07.2025 haben die Landesregierung Schleswig-Holsteins und die Kommunalen Landesverbände u. a. folgendes vereinbart:

“Land und Kommunen sind sich einig, dass straffällig gewordene, ausreisepflichtige Ausländerinnen und Ausländern sowie ausreisepflichtige sog. „Gefährder“, also Personen, von denen eine Gefahr für andere Personen oder sonstige wichtige Rechtsgüter ausgeht, möglichst schnell in ihre Heimatländer zurückkehren müssen. Zur verbesserten Durchsetzung der Ausreisepflicht, zur Entlastung der Kommunen und zum verbesserten Schutz der Bevölkerung hat das Land die Möglichkeit geschaffen, diese Fälle aufenthaltsrechtlich zentral beim Land zu bearbeiten und auch Abschiebungshaft oder Ausreisegewahrsam zu beantragen. Die Umsetzung erfolgt zum 01.09.2025.”

Hierzu frage ich den Bürgermeister:

1.
Wird die Stadt von der Möglichkeit Gebrauch machen, Fälle von Straftätern und Gefährdern aufenthaltsrechtlich zentral beim Land bearbeiten zu lassen?

2.
Wenn ja: Ab welchem Zeitpunkt? Wenn nein: Warum nicht?

3.
Wie viele Fälle betrifft dies aktuell?

4.
Auf meine Anfrage vom 11.01.2024 (VO/2024/12886) hat der Bürgermeister angegeben, dass zum damaligen Zeitpunkt 7 Sachbearbeitende und eine Sachgebietsleitung ausschließlich mit Fragen der Ausreise oder Rückführung oder Rücküberstellung beschäftigt seien (wobei damals 3 Stellen unbesetzt waren). Plant der Bürgermeister aufgrund der vorgenannten Vereinbarung mit verändertem Personalbedarf?

Es wird um schriftliche Beantwortung gebeten.

Begründung:

Anlagen:

► Nr. VO/2025/14455
öffentlich

Lübeck, 21.07.2025

Anfrage

Bearbeitung: Christiane Nimz (E-Mail: christiane.nimz@luebeck.de Telefon: 122-1013)

AM Voht: Überlastungsanzeigen 2023 bis 2025

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
22.07.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anfrage:

1. Wie viele Überlastungsanzeigen/Gefährdungsanzeigen wurden in den letzten Jahren (2023 – 2025) in allen Fachbereichen gestellt?
2. Wie viele Gefährdungsbeurteilung wurden in den letzten Jahren (2023 - 2025) durchgeführt?
3. Wie viele Gefährdungsbeurteilungen wurden in den letzten Jahren (2023 – 2025) nachträglich auf Wirksamkeit überprüft? Wie häufig wurden daraufhin neue Maßnahmen ergriffen?
4. Wie viele unbesetzte Stellen gibt es aktuell?

Begründung:

Anlagen:

Hansestadt LÜBECK

► **Nr. VO/2025/14311**
öffentlich

Lübeck, 04.06.2025

Bericht
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
2.021 - Fachbereichs-Dienste

Bearbeitung: Michael Mühleis (E-Mail: michael.muehleis@luebeck.de Telefon: 122-4461)

Mehrgenerationenhaus Eichholz

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
23.06.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
01.07.2025	Ausschuss für Soziales	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
22.07.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
24.07.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Berichtsauftrag aus VO/2024/13683-02 „CDU, Bü90/Die Grünen, FDP - Antrag zu: Umsetzung der Haushaltsbegleitbeschlüsse 2025“ in der Bürgerschaft am 28.11.2024.

„Bezüglich der Finanzierungslücke bei der städtischen Förderung für das Mehrgenerationenhaus Lübeck-Eichholz wird die Verwaltung gebeten, der Bürgerschaft bis zur Sitzung im Februar 2025 einen Bericht vorzulegen, der Vorschläge zur auskömmlichen Finanzierung aufzeigt.“

Bericht:

1. Situationsbeschreibung
2. Trägerschaft
3. Finanzielle Situation
4. Fazit

1. Situationsbeschreibung

Über das Mehrgenerationenhaus Eichholz (MGH) wurde umfassend mit der VO/2024/13467 berichtet. Dieser Bericht mit seinen Informationen stellt nach wie vor eine zutreffende Situationsbeschreibung dar. Insbesondere die mit dem Begriff MGH verbundenen Inhalte, die Zwecke der Bundesförderung und die Situation in Lübeck sind ausführlich beschrieben. Auf eine Wiederholung an dieser Stelle wird daher verzichtet.

In der Betrachtung ergibt sich das Bild eines im Stadtteil und darüber hinaus sehr gut vernetzten MGHs mit einem vielfältigen und gut genutzten Angebot. Dieses Angebot, getragen

von Vereinen und Ehrenamtlern sowie der AWO, findet nur in einem Teil des Gebäudes statt. Zur Thematik des leer stehenden Gebäudeteiles führt der o.g. Bericht ebenfalls aus.

2. Trägerschaft

Die BQL stellt für das Gebäude MGH in ihrem Budget die personelle Ressource bereit. Diese beträgt aktuell 20 Wochenstunden, entsprechend einer 0,5 VZÄ Stelle. Bereits im jetzt für das MGH genutzten Gebäudeteil stellt die personelle Ressource eine Begrenzung für eventuelle zusätzliche Angebote dar. Und bereits mit dieser Begrenzung ist die Förderung des MGH durch die HL nicht auskömmlich.

Um den Betrieb längerfristig sicherstellen zu können und die Möglichkeit zu bieten, die Angebote vor Ort ausweiten zu können, ist nach Aussage der BQL die Aufstockung der personellen Ressource auf 2 x 30 Wochenstunden erforderlich. Nur so kann eine ganztägige Betreuung erfolgen und eine Vertretung dauerhaft sichergestellt werden. In diesem Zusammenhang weist die BQL darauf hin, dass in den bundesweit 528 Mehrgenerationenhäusern in Deutschland in 2023 durchschnittlich 6,3 hauptamtliche Mitarbeitende eingesetzt wurden.

3. Finanzielle Situation

Eine Personalverstärkung im oben beschriebenen Umfang kommt aus Sicht der BQL aktuell nicht in Frage. Bei kalkulierten Gesamtkosten von rund 130.000 Euro, der HL Förderung von 10.000 Euro und der Bundesförderung von 40.000 Euro verbliebe ein Defizit von ca. 80.000 Euro im Unternehmen, welches sich durch den Haushaltsbegleitbeschluss 2025 um 30.000 Euro auf 50.000 Euro reduziert.

Bereits jetzt, im Rahmen der bereit gestellten 20 Wochenstunden, ergibt sich für die BQL eine Unterdeckung für den Betrieb des MGH. Trotzdem hat die BQL den erforderlichen Antrag zur weiteren Teilnahme am Bundesprogramm im September 2025 für das Programmjahr gestellt, weil aus dortiger Sicht die Trägerschaft des MGH nicht nur aus unternehmerischer Sicht zu betrachten ist.

Die BQL hat einmal auf der Grundlage des aktuellen Berichtes der KGSt „Kosten eines Arbeitsplatzes (2024/2025)“, mit welchem Kommunen die Kosten eines Arbeitsplatzes über ein vereinfachtes Verfahren ermitteln können, eine Kalkulation erstellt, die in der Anlage beigefügt ist.

Hiernach würden sich die jährlichen Gesamtkosten für den Betrieb des MGH auf 130.314,34 € belaufen. Die Kosten gliedern sich dabei wie folgt auf:

Personalkosten	70.577,98 €
Nebenkosten	47.262,42 €
Berufsgenossenschaft	275,25 €
Laufende Maßnahmekosten	5.198,69 €
Sonstige Aufwendungen	7.000,00 €

4. Fazit

Das Gesamtbudget für den Betrieb des MGH ist nach dieser Berechnung nach dem Abzug bewilligter Zuschüsse und Förderungen um rund 50T€ per anno unterdeckt.

Von Seiten des Bundes ist eine auskömmliche Erhöhung der Fördermittel nicht zu erwarten. Im Gegenteil: Kürzungsbestrebungen in der jüngeren Vergangenheit wurden vom Bund erst nach massiven Protesten der Mehrgenerationenhäuser wieder zurückgenommen.

Anderweitige Förderungen sind nicht in Sicht. Eine Erhöhung der städtischen Förderung des MGH kann angesichts der aktuellen Haushaltslage und den Vorgaben für Haushaltsanmeldungen für 2026 nicht in Aussicht gestellt werden.

Anlagen:
- Kalkulation BQL MGH 2025

Senatorin Pia Steinrücke

Kalkulation für das MGH 2025
nach dem KGSt-Bericht 2024/2025 "Kosten eines Arbeitsplatzes"
Anlage zum Berichtsauftrag aus VO/2024/13683-02

Dauer der Maßnahme in Monaten	12
Anzahl Mitarbeitende	4
davon mit IT-Ausstattung	3

Personalkosten

Funktion	Vollzeitäquivalent (VZÄ) bei 40 Wochenstunden	Tarifliches Grundgehalt einer VZÄ monatlich	Tarifliches Grundgehalt einer VZÄ jährlich	Arbeitgeber-Brutto einer VZÄ jährlich	Anteiliges Arbeitgeber-Brutto monatlich	Anteiliges Arbeitgeber-Brutto jährlich
Verwaltungskraft (30h)	0,75	2.695,29 €	32.343,48 €	39.135,61 €	2.445,98 €	29.351,71 €
Verwaltungskraft (30h)	0,75	2.695,29 €	32.343,48 €	39.135,61 €	2.445,98 €	29.351,71 €
Geschäftsleitung (5 St/Wo)	0,125	5.209,26 €	62.511,12 €	75.638,46 €	787,90 €	9.454,81 €
Reinigung (GFB 3 St./Wo)	0,075	2.222,00 €	26.664,00 €	32.263,44 €	201,65 €	2.419,76 €
Summen	**1,7**		**153.862,08 €**	**186.173,12 €**	**15.514,43 €**	**70.577,98 €**

Personalnebenkosten

			pro VZÄ und Jahr	Anteilige Pauschale	pro Monat	Jahrespauschale
Sachkostenpauschale	Verwaltungskraft (30h)		9.700,00 €	7.275,00 €	606,25 €	7.275,00 €
Sachkostenpauschale	Verwaltungskraft (30h)		9.700,00 €	7.275,00 €	606,25 €	7.275,00 €
Sachkostenpauschale	Geschäftsleitung (5 St/Wo)		9.700,00 €	1.212,50 €	101,04 €	1.212,50 €
Sachkostenpauschale	Reinigung (GFB 3 St./Wo)		9.700,00 €	727,50 €	60,63 €	727,50 €
Gemeinkostenpauschale	20% des jährlichen AG-Brutto					30.772,42 €
Summen			**38.800,00 €**	**16.490,00 €**	**1.374,17 €**	**47.262,42 €**

Berufsgenossenschaft

			Gesamtbrutto	Gefahrenklasse	Beitragsfuß	Beitrag
			70.577,98 €	1,00	3,90 €	**275,25 €**

Laufende Maßnahmekosten

Instandhaltungspauschale analog §28 II. BV		Nutzfläche in m²	191,19	Pauschale pro m²	11,5	2.198,69 €
Verbrauchsbedarf Getränke, Lebensmittel etc.				Pauschale pro Monat	250,00 €	3.000,00 €
Summe						**5.198,69 €**

Sonstige Aufwendungen

Aufwandsentschädigung Ehrenamt						3.000,00 €
Übungsleitungen						1.000,00 €
Sonstige Veranstaltungskosten				Pauschale pro Monat	250,00 €	3.000,00 €
Summe						**7.000,00 €**

Zusammenfassung	
Personalkosten	70.577,98 €
Nebenkosten	47.262,42 €
Berufsgenossenschaft	275,25 €
Laufende Maßnahmekosten	5.198,69 €
Sonstige Aufwendungen	7.000,00 €
Gesamtkosten	**130.314,34 €**

Förderung

Kofinanzierungsanteil der HL	-10.000,00 €
Förderung Bund (Festbetrag)	-40.000,00 €
Zuzsätzliche Förderung der HL gemäß Begleitbeschluss zum HH 2025	-30.000,00 €

Defizit und Förderbedarf	**50.314,34 €**

Hansestadt LÜBECK

► **Nr. VO/2025/14197**
öffentlich

Lübeck, 14.04.2025

Bericht
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
3.390 - Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz

Bearbeitung: Birte Fröhlich (E-Mail: birte.froehlich@luebeck.de Telefon: 122-3919)

Treibhausgasneutrale Verwaltung

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
14.07.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
15.07.2025	Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
22.07.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Der Senat nimmt den Sachstandsbericht I – Treibhausgasneutrale Verwaltung zur Kenntnis und stimmt dem darin skizzierten Vorgehen zu.
Der Senat stimmt für das Ziel Treibhausgasneutralität der Kernverwaltung vor dem Jahr 2035.

Bericht:
Die Verwaltung der Hansestadt Lübeck hat im Klimaschutz eine Vorbildfunktion und mit dem Masterplan Klimaschutz (MAKS) bereits einen ersten Schritt auf dem Weg zur Erfüllung der Klimaziele getan. Der European Energy Award hat diese Bemühung bereits 2021 mit einer ersten Zertifizierung gewürdigt. Für 2026 wird die Gold-Zertifizierung angestrebt. Eine Bedingung, um die Gold-Zertifizierung zu erhalten ist die sichtbare Bemühung eine treibhausgasneutrale Verwaltung anzustreben und die Einrichtung eines fachbereichsübergreifenden Projektteams, in dem die Datenerhebung, Maßnahmenentwicklung und Fortschritte im Prozess behandelt werden.

Um die Klimaschutzbemühungen der Verwaltung abzubilden ist eine eigene Treibhausgasbilanz sinnvoll. Diese unterscheidet sich von der bisherigen Bilanzierungssystematik, da ein genauerer Blick auf die Abläufe und Verbräuche der Kernverwaltung gelegt wird. Hierzu sind Daten zu erheben und auszuwerten, die bisher noch nicht in der Treibhausgasbilanz erfasst werden.

Ausgehend von der Verwaltungsbilanz können Zielpfade für die Treibhausgasemissionen berechnet und mit geeigneten Maßnahmen zur Reduzierung hinterlegt werden.

Anlagen:
Anlage 1 – Sachstandsbericht I

Senator Ludger Hinsen

Hansestadt LÜBECK

Treibhausgasneutrale Verwaltung

Sachstandsbericht I

Die Hansestadt Lübeck hat sich ein ehrgeiziges Ziel im Klimaschutz gesetzt: die Erreichung der Treibhausgasneutralität 2035. Als Vorbild und wichtige Akteurin hat die Kommunalverwaltung der Hansestadt Lübeck ihren Beitrag zur Zielerreichung konsequent zu leisten. Dieser Bericht bildet den Start hin zu einem gezielten Handlungsprogramm und somit der Zielerreichung.

Stand: Juli 2025

Hansestadt Lübeck
Umwelt, Sicherheit und Ordnung
Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
Klimaleitstelle
Kronsforder Allee 2-6 | 23560 Lübeck
klimaleitstelle@luebeck.de

Definition Treibhausgasneutrale Verwaltung

Darunter versteht sich das Absenken von Treibhausgasemissionen der Kommunalverwaltung auf Netto-Null. Ähnlich wie bei der Treibhausgasneutralität einer Stadt, wo jeder Person ein Restbudget an nicht vermeidbaren Treibhausgasemissionen zugestanden wird, kann es auch die Kommunalverwaltung nicht schaffen, den tatsächlichen Ausstoß auf null zu reduzieren. Denn auch hier gibt es nicht vermeidbare Emissionen. Um also Netto-Null zu erreichen, muss neben einer drastischen Reduktion der Treibhausgasemissionen in **letzter Instanz** kompensiert werden. In Lübeck stehen dafür CO_2-bindende Maßnahmen zur Verfügung beispielsweise durch den Aufbau von Humus in Böden und das Wachstum von Wäldern und anderen Pflanzen. Die CO_2-Bindung kann nur anteilig der Kommunalverwaltung zugeschrieben werden, denn für Emissionen der Stadtbevölkerung wird ebenfalls Kompensation benötigt.

Ausgangslage und Motivation

Eine besondere Rolle im Klimaschutz haben die Kommunen, da die globalen Probleme des Klimawandels individuell zugeschnittener Lösungen auf der lokalen Ebene bedürfen. Mit dem Masterplan Klimaschutz (MAKS) hat Lübeck die Verantwortung, einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, anerkannt und das ambitionierte Ziel der Treibhausgasneutralität bis zum Jahr 2035 beschlossen.

Ein wichtiger Baustein zur Zielerreichung ist die Treibhausgasneutralität der Kommunalverwaltung möglichst vor dem gesamtstädtischen Zieljahr. Eine treibhausgasneutrale Verwaltung dient aus verschiedenen Gründen dem Klimaschutz: Zum einen durch die direkt eingesparten Emissionen der Kommunalverwaltung selbst, zum anderen – mit einem mengenmäßig deutlich höheren Einsparpotential – durch die Wechselwirkungen mit den Bürger:innen und der Wirtschaft.[1]

Die kommunale Treibhausgasbilanz betrachtet alle Endenergieverbräuche und die daraus resultierenden Treibhausgas-Emissionen, die insgesamt auf dem Stadtgebiet anfallen (sog. Territorialprinzip). Dies umfasst Emissionen aus privaten Haushalten, der Industrie und Unternehmen, aus städtischen Liegenschaften sowie der Mobilität, die innerhalb der Stadtgrenzen erfolgt. Darauf angepasst wurden im MAKS[2] Klimaschutzmaßnahmen formuliert, die sich an verschiedene Zielgruppen innerhalb der Stadtgesellschaft richten. Der Einfluss der Stadt variiert je nach Handlungsfeld.

Zukünftig sollten zum Monitoring der treibhausgasneutralen Verwaltung lediglich die Endenergieverbräuche und die daraus resultierenden THG-Emissionen[3], die direkt auf das Handeln der Kommunalverwaltung zurückzuführen sind (sog. Verursacherprinzip) in einer eigenen Bilanz erfasst werden. Die daraus abgeleiteten Klimaschutzmaßnahmen beziehen sich auf

[1] Umweltbundesamt (2021): Der Weg zur treibhausgasneutralen Verwaltung;

[2] Masterplan Klimaschutz der Hansestadt Lübeck

[3] Abkürzung für Treibhausgase

verwaltungsinterne Abläufe, wodurch der Einfluss der Stadt beträchtlich ist. Die Abgrenzung zwischen der Kommunalbilanz und der Verwaltungsbilanz wird in Abbildung 1 verdeutlicht.

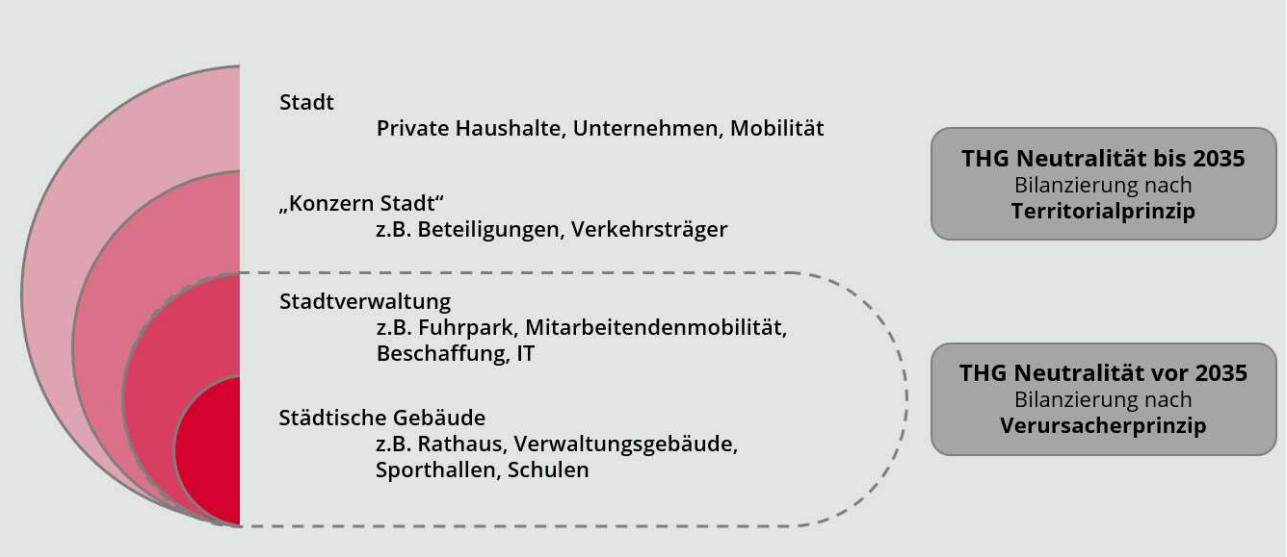


Abbildung 1: Abgrenzung der Bilanzierungsprinzipien und Klima-Zielsetzungen

Die Darstellung der Verwaltungsbilanz erfolgt in einem separaten Bericht, um den direkten Handlungsspielraum der Stadt in den Fokus zu stellen.

Die Nutzung von Gebäuden, die Beschaffung verschiedener Produkte oder die veranlasste Mobilität – verursacht THG-Emissionen. Wenngleich der Anteil der kommunalen Verwaltungen der an den Emissionen einer Kommune nur etwa zwei Prozent ausmachen, wurde die Bedeutung der Vorbildfunktion der öffentlichen Hand explizit im Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) und im Energiewende- und Klimaschutzgesetz Schleswig-Holstein (EWKG) festgehalten.

Kommunen werden durch das Energieeffizienzgesetzt (EnEfG) zusätzlich zur Einsparung beim Endenergieverbrauch verpflichtet (§6 EnEfG) und haben bei Planungen und Entscheidungen die Belange des Klimaschutzes und der Energiewende zu berücksichtigen (§7 EWKG SH).

Ein wichtiger Baustein eines Vorreiterkonzepts ist die Erarbeitung einer Handlungsstrategie für eine treibhausgasneutrale Verwaltung bis zum Jahr 2035.

Der Weg zur treibhausgasneutralen Verwaltung dient zuallererst dem Klimaschutz. Dabei geht es jedoch nicht ausschließlich um die reine Verringerung direkter THG-Emissionen, sondern es sprechen weitere zentrale Gründe dafür, den Verwaltungsbetrieb auf Treibhausgasneutralität auszurichten:

- **Glaubwürdigkeit** gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern sowie der Wirtschaft erhöhen: Die Kommunalverwaltung sollte klimafreundliches Verhalten zum Maßstab des eigenen Handelns machen, um die Glaubwürdigkeit und das Vertrauen in die Kommunalverwaltung zu stärken und die Akzeptanz für Klimaschutz zu erhöhen.

- **Vorbildfunktion** der öffentlichen Verwaltung im Klimaschutz stärken: Die Kommunalverwaltung nimmt eine wichtige Vorbildfunktion ein und kann durch glaubwürdiges Handeln die eigenen Bürgerinnen und Bürger sowie Unternehmen zum aktiven Handeln motivieren und inspirieren.

• **Nachfrage nach klimaverträglichen Produkten** erhöhen: Die Kommunalverwaltung hat ein großes Beschaffungsvolumen. Werden bei der Beschaffung strenge Klimaschutzanforderungen gestellt, wirkt die Kommunalverwaltung direkt und indirekt auf die Entwicklung klimaverträglicher Güter und Dienstleistungen ein.

• **Praxisnahe Erfahrungen** mit dem Klimaschutz machen: Durch die Umsetzung von internen Klimaschutzmaßnahmen entwickelt die Kommunalverwaltung ein praxisnahes und konkretes Verständnis davon, welche Herangehensweisen und Maßnahmen wirksam sind, aber auch welche Herausforderungen und Hemmnisse damit verbunden sind. Diese Erfahrungen können ein Verständnis und Lösungen für den Übergang zu einer treibhausgasneutralen Gesellschaft schaffen.

• **Langfristige Kosteneinsparung** durch Klimaschutz generieren: Die Senkung des Strom- und Wärmebedarfs und der Einsatz erneuerbarer Energien in den kommunalen Liegenschaften bringen letztlich auch finanzielle Vorteile. In Anbetracht der stark gestiegenen Energiekosten hat die Thematik der Energieeffizienz an Bedeutung gewonnen, ebenso wie der Aspekt der Versorgungssicherheit aufgrund der hohen Abhängigkeit von importierten fossilen Energieträgern. Die Bedeutung lokal erzeugter und selbst verbrauchter erneuerbarer Energie nimmt in diesem Zusammenhang weiter zu.

Anforderungen des European Energy Awards (eea)

Der European Energy Award begleitet die Hansestadt Lübeck seit 2019 bei der Umsetzung der Klimaziele. Durch die regelmäßige Überprüfung der durchgeführten Maßnahmen und den standardisierten Abgleich mit anderen europäischen Städten wird sichergestellt, dass die Hansestadt Lübeck sich auf dem richtigen Weg befindet oder nachjustiert werden sollte.

Mission Gold 2026: Der nächste Schritt ist die Auszeichnung mit der Gold-Zertifizierung. Dies wird in 2026 angestrebt.

Eine Bedingung, um die Gold-Zertifizierung zu erhalten ist die sichtbare Bemühung eine treibhausgasneutrale Verwaltung anzustreben und die Einrichtung eines fachbereichsübergreifenden Projektteams, in dem die Datenerhebung, Maßnahmenentwicklung und Fortschritte im Prozess behandelt werden.

Kommunale Treibhausgasbilanz

In der jährlichen kommunalen Treibhausgasbilanz (THG-Bilanz) werden die Emissionen nach dem Territorialprinzip für die gesamte Kommune in den Sektoren Mobilität, Strom und Wärme ermittelt. Auf Basis des BISKO-Standards sind die Datenquellen dabei die leitungsgebundenen Verbräuche und ein Verkehrsmodell für den Sektor Mobilität. Auch der Bereich „Kommunale Verwaltung“ und „Kommunaler Fuhrpark“ sind in der THG-Bilanz nach BISKO-Standard enthalten. Um eine genaue Aussage zu den Emissionen, die die Kommunalverwaltung verursacht zu machen, reicht diese Bilanzierungsart jedoch nicht aus, da sie zum einen eine hohe Ungenauigkeit aufweist und zum anderen wichtige Handlungsbereiche der Kommunalverwaltung, wie z.B. die Beschaffung, nicht abbildet.
In den Treibhausgasbilanzen nach BISKO-Standard ist in den Jahren von 2019 bis 2022 eine Steigerung des Endenergieverbrauchs der Verwaltung von 8,5% ersichtlich (siehe Abbildung 2).

Lediglich beim kommunalen Fuhrpark gab es Einsparungen. Diese Entwicklung kann mit den bisher vorliegenden Daten und der Berechnungsmethode nicht weiter untersucht werden.

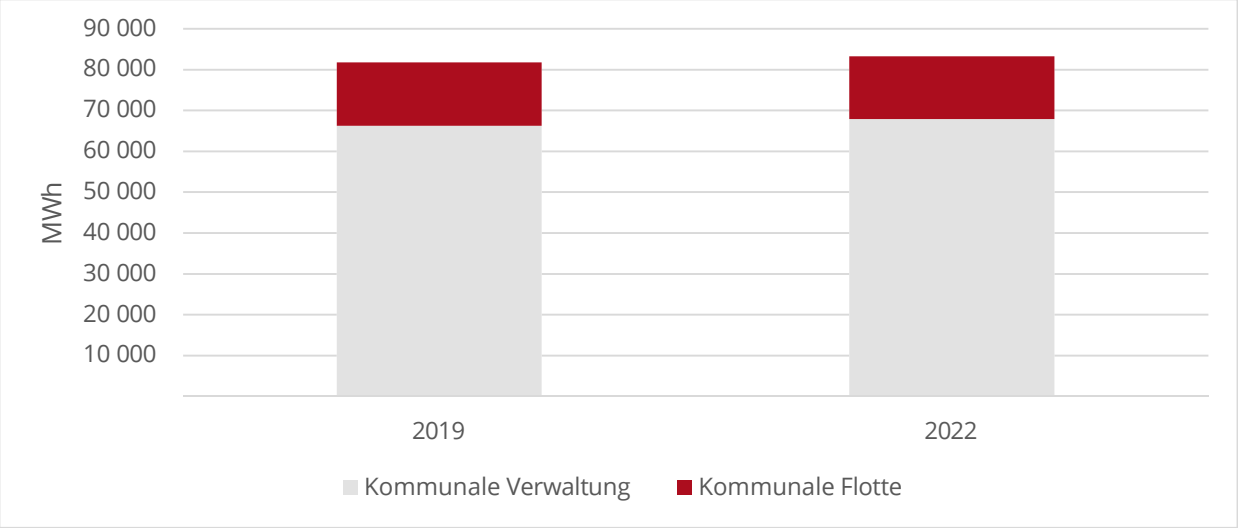


Abbildung 2: Endenergieverbrauch nach BISKO-Standard kommunale Verwaltung und Fuhrpark 2019 und 2022 (Nur Gebäude in GMHL-Eigentum, ohne Anmietungen)

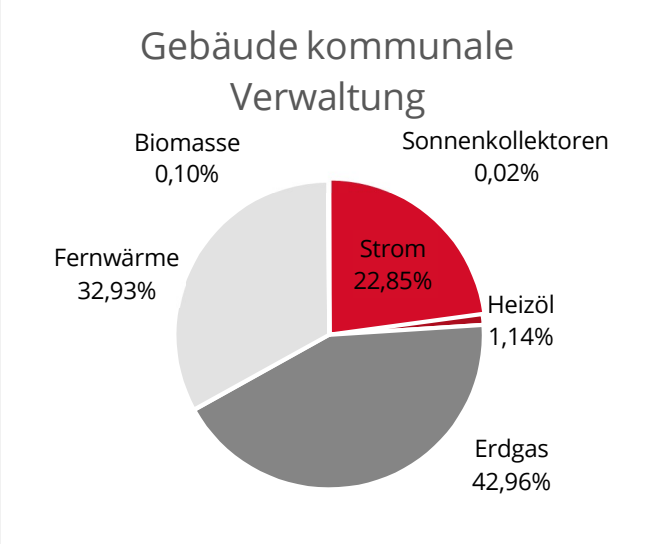


Abbildung 3 Verteilung Energieträger der Gebäude

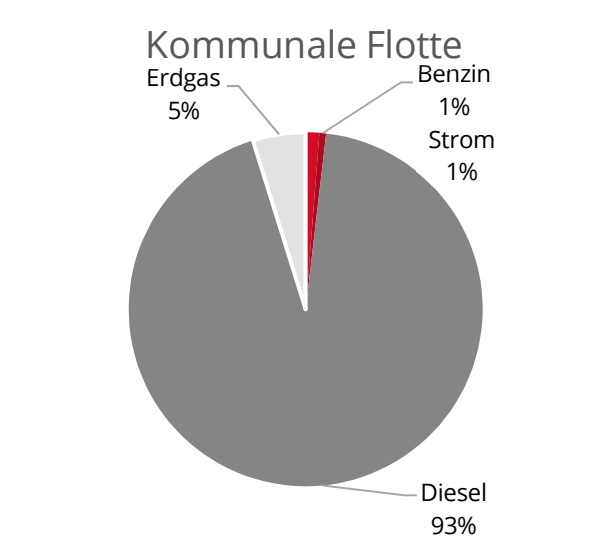


Abbildung 4 Verteilung Energieträger Fuhrpark

Im Masterplan Klimaschutz (kurz MAKS) wurde daher die Einrichtung eines umfassenden Monitoringsystems beschrieben. Dies ist erforderlich, um verlässliche Ist-Werte und Zielpfade zur Reduktion von Treibhausgasemissionen für die Kommunalverwaltung aufzustellen. Die Komplexität der Einführung eines vergleichbaren Monitoringsystems wird nachfolgend dargestellt:

Grundlage des Monitorings

Basis für das Aufstellen von Zielpfaden ist die Erfassung des Ist-Standes der Treibhausgasemissionen der Kommunalverwaltung. Die Klimaleitstelle empfiehlt sich bei der Bilanzierung an den Standard des Greenhouse-Gas-Protokoll zu halten, da dieser international anerkannt ist und weltweit von Unternehmen, Regierungen und Kommunen genutzt wird. Dieser Standard wird für die Bilanzierung von Treibhausgasemissionen von Kommunalverwaltungen empfohlen und bereits angewendet.[4] Eine Vergleichbarkeit zwischen Kommunen ist damit gegeben. Neben den direkt messbaren Größen (Stromverbrauch, Erdgasverbrauch) werden alle durch die Kommunalverwaltung anfallenden Emissionen aufgenommen. Diese werden unterschieden in:

- Direkte Emissionen (Scope 1): Kraftstoffverbrauch des Fuhrparks, stationäre Verbrennung in Gebäuden
- Indirekte Emissionen (Scope 2): Strombezug und Fernwärme
- Emissionen aus vor- und nachgelagerten Aktivitäten (Scope 3): Dienstreisen, Durchführen von Veranstaltungen, Beschaffung von Gütern und Dienstleistungen, Bau von Gebäuden, Energieverbrauch in angemieteten und vermieteten Gebäuden, Entsorgung.

Für die Bilanz der Kommunalverwaltung sind vor allem die Emissionen aus Scope 1 und 2 sowie wesentliche Emissionen aus Scope 3 zu berücksichtigen.

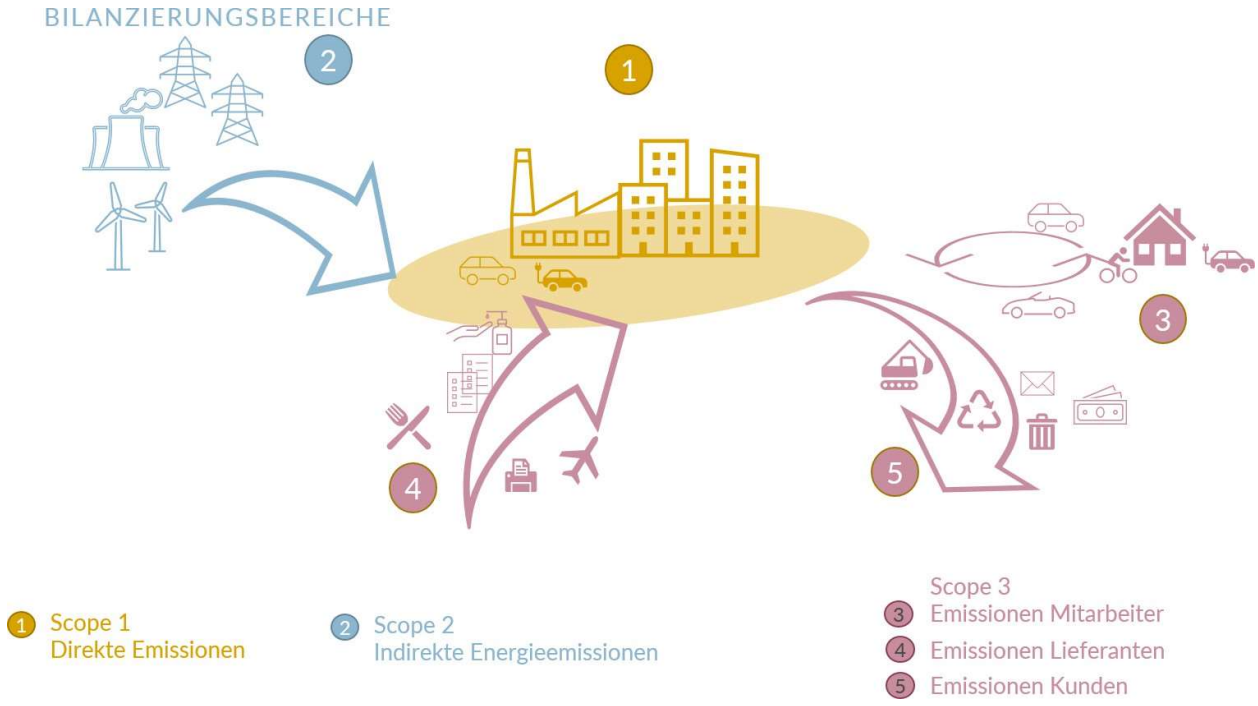


Abbildung 5: Unternehmensbilanzierung und Vorbildfunktion der Kommunalverwaltung (Quelle: European Energy Award, energielenker)

[4] Umweltbundesamt (2021): Der Weg zur treibhausgasneutralen Verwaltung

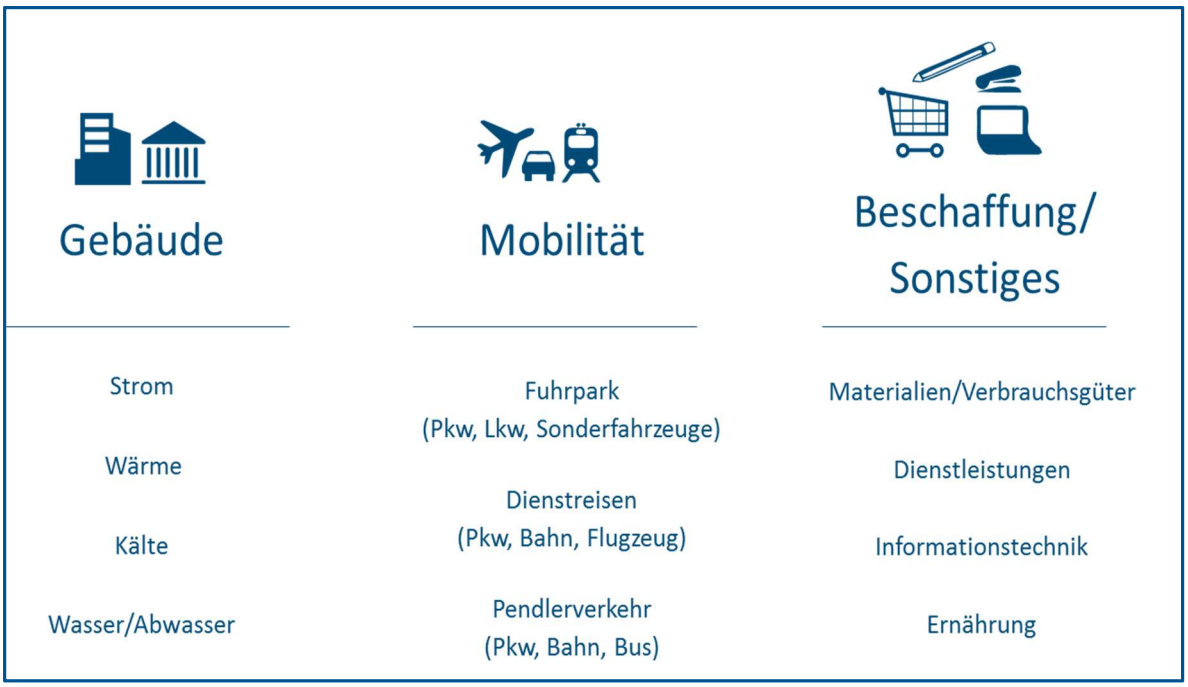


Abbildung 6: Übersicht der Emissionsursachen in drei Hauptkategorien (Quelle: European Energy Award, energielenker)

Systemgrenzen

In die Betrachtung der Treibhausgasneutralen Verwaltung gehen alle Treibhausgasemissionen ein, die im unmittelbaren Verantwortungsbereich der Kommunalverwaltung liegen. Die unmittelbaren Einfluss- und Umsetzungsmöglichkeiten sind in den kommunalen Liegenschaften und Verwaltungen am größten, und – sofern die finanziellen und personellen Ressourcen in ausreichendem Maße bereitgestellt werden können – im eigenen Handlungsbereich auch am schnellsten umsetzbar. Insbesondere in den folgenden Bereichen bestehen direkte, eigene Handlungsmöglichkeiten:

- eigene Liegenschaften (Gebäude, Anlagen und Flächen),
- eigener Fuhrpark und Straßenbeleuchtung/Signalanlagen,
- Beschaffung in der Verwaltung (inklusive Abfallvermeidung),
- Vergabe/Ausschreibungen,
- Dienstreisen und Mobilitätsmanagement für die eigenen Mitarbeiter:innen,
- Sensibilisierung der Mitarbeiter:innen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Energie[5]

[5] Aus Arbeitskreis Kommunaler Klimaschutz (2023): Wege zur treibhausgasneutralen Kommunalverwaltung

Herausforderungen im Monitoring

Direkte Emissionen (Scope 1)

Die Erfassung der direkten Emissionen (Scope 1) ist derzeit unzureichend, da kein zentrales Fuhrpark-Management existiert (Maßnahme MO_EMA_5 im MAKS) und die Fahrtenbücher der Fahrzeugflotte nicht ausgewertet werden.

Indirekte Emissionen (Scope 2)

Die Daten zu gebäudebezogenen Emissionen (Scope 1 und 2) werden vom Gebäudemanagement bereitgestellt und stehen somit für eine Auswertung zur Verfügung (Maßnahme EB_San_19 im MAKS, bereits in Umsetzung).

Emissionen aus vor- und nachgelagerten Aktivitäten (Scope 3)

Wesentliche Emissionen aus vor- und nachgelagerten Aktivitäten der Kommunalverwaltung (Scope 3) entstehen durch die Beschaffung von Gütern und Dienstleistungen. Derzeit werden keine entsprechenden Daten erfasst. Dies könnte in Zukunft durch den Aufbau einer strategischen Beschaffung (Maßnahme Ü_Stadt_12 MAKS) oder durch die Controllings der Fachbereiche (Maßnahme Ü_Stadt_9 MAKS) geschehen.
Auch die Mobilität der Mitarbeitenden insbesondere durch Dienstreisen und Arbeitswege werden aktuell nicht zentral erfasst, um daraus Rückschlüsse auf Emissionen erlangen zu können.
Ohne das Schaffen der oben genannten Monitoring-Werkzeuge ist das Aufstellen einer Treibhausgasbilanz für die Kommunalverwaltung mit entsprechender Aussagekraft nicht möglich.

Organisation des Prozesses

Rollen:

Klimaleitstelle: Stellt das Arbeitsprogramm (z.B. Zeitpunkt und Umfang der Datenabfrage für die einzelnen Bereiche, Workshops zur Maßnahmentwicklung) zusammen, koordiniert die Zusammenarbeit und den Austausch, Evaluiert die Zielerreichung durch Abfrage der Umsetzungsstände und Erstellung einer THG-Bilanz nach GHG[6]-Protocol, unterstützt bei der Beantragung von Fördergeldern zur Umsetzung von Maßnahmen, Informationsweitergabe an Senat, eea, Politik und Bevölkerung.
Zu Beginn des Projektes wird ein Auftakttreffen mit den Beteiligten Fachbereichen organisiert, um den Prozess und die Abläufe abzustimmen. Die Datenabfrage und weitere Abstimmungen finden bei Bedarf mit vertretbarem Aufwand bei den einzelnen Akteur:innen statt.

[6] Das **GHG Protocol** (*Greenhouse Gas Protocol*, dt. „Treibhausgasprotokoll“) ist eine private transnationale Standardreihe zur Bilanzierung von Treibhausgasemissionen und zum dazugehörigen Berichtswesen für Unternehmen und zunehmend für den öffentlichen Bereich.

Andere Bereiche: Erhebung relevanter Daten, Datenlieferung zur Treibhausgasbilanz, Erarbeitung von geeigneten Maßnahmen zur Senkung der Treibhausgasemissionen, Umsetzung der Maßnahmen, Berichterstattung an Klimaleitstelle.

Ablauf:

1. **Erster Sachstandsbericht (aktueller Bericht)**

Im ersten Schritt wurde ein Sachstandsbericht erstellt und dem Senat und in der Folge auch den politischen Gremien vorgelegt. Dieser Bericht dient dazu, eine Übersicht über den aktuellen Stand und die Rahmenbedingungen der Treibhausgasneutralität in der Verwaltung zu geben. Er schafft eine Grundlage für die weitere Diskussion und Entscheidungsfindung auf politischer Ebene.

2. **Festlegung des finalen Anwendungsbereichs und Bilanzierungsrahmens**

In diesem Schritt wird definiert, welche Bereiche und Aktivitäten der Verwaltung in die Bemühungen zur Treibhausgasneutralität einbezogen werden (jetzt und perspektivisch). Dies stellt sicher, dass der Prozess klar abgegrenzt und alle relevanten Aspekte berücksichtigt werden. Dafür wird die Beeinflussbarkeit (direkt, indirekt, gar nicht), die mengenmäßige Bedeutung, die Datenverfügbarkeit und die Stakeholderrelevanz abgewogen.[7]

Hierfür sind die Kenntnisse der Akteur:innen aus anderen Fachbereichen notwendig.

3. **Datensammlung für THG-Bilanz nach GHG-Protocol**

Für eine präzise Bestimmung des Status quo wird eine umfassende Datensammlung durchgeführt, die auf dem international anerkannten GHG-Protocol basiert. Diese Daten bilden die Grundlage für die Erstellung der Treibhausgasbilanz. Hierfür ist die Unterstützung und Datenlieferung der Akteur:innen aus anderen Fachbereichen notwendig.

4. **Erste verwaltungseigene THG-Bilanz (Scope 1 und 2)**

Anhand der gesammelten Daten wird die erste Treibhausgasbilanz der Verwaltung erstellt, die die direkten Emissionen (Scope 1) und die indirekten Emissionen aus dem Energieverbrauch (Scope 2) abdeckt. Angaben zum Scope 3, wie z.B. zur öffentlichen Beschaffung, werden für Lübeck zunächst nicht erhoben. Dies wird durch eine qualitative Beurteilung bewertet.

5. **Herleitung von Zielpfaden zur Treibhausgasreduktion**

Basierend auf der THG-Bilanz werden Zielpfade für die Reduktion der Emissionen definiert. Diese Zielpfade orientieren sich an wissenschaftlichen Erkenntnissen und politischen Vorgaben zur Erreichung der Klimaneutralität.

[7] Umweltbundesamt (2021): Der Weg zur treibhausgasneutralen Verwaltung; S.24

6. Erarbeitung von weiterführenden Maßnahmen für treibhausgasneutrale Verwaltung

In diesem Schritt werden konkrete Maßnahmen entwickelt, um die definierten Zielpfade umzusetzen. Dazu gehören sowohl technische als auch organisatorische Ansätze zur Emissionsreduktion.

Im Masterplan Klimaschutz (MAKS) sind neben den stadtweiten Aktivitäten etwa 50 Aktivitäten enthalten, die direkt auf die Treibhausgasneutralität der Verwaltung wirken (S.110-112, Masterplan Klimaschutz). Diese werden bezüglich der Wirksamkeit überprüft und gegebenenfalls angepasst oder konkretisiert.

Hierfür sind die Kenntnisse der Akteur:innen aus anderen Fachbereichen notwendig.

7. Zweiter Sachstandsbericht (Status Quo und Maßnahmensammlung)

Ein weiterer Sachstandsbericht wird ebenfalls dem Senat sowie den politischen Gremien vorgelegt. Dieser Bericht fasst den aktuellen Status und die vorgeschlagenen Maßnahmen zusammen, um die Entscheidungsträger:innen umfassend zu informieren. In diesem Bericht werden die benötigten personellen und finanziellen Ressourcen dargestellt.

8. Erstellung eines öffentlichen Berichts mit Kostenaufstellung

Um Transparenz zu gewährleisten, wird ein öffentlicher Bericht erstellt, der die politischen Gremien durchläuft. Dieser enthält eine Übersicht über den Prozess, die geplanten Maßnahmen sowie eine detaillierte Kostenaufstellung.

9. Umsetzung

Die beschlossenen Maßnahmen und Aktivitäten werden in die Praxis umgesetzt. Dies erfordert eine enge Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Abteilungen und externen Partnern.

10. Überprüfung

Die Fortschritte und die Wirkung der Maßnahmen werden regelmäßig überprüft. Dies ermöglicht eine Bewertung, ob die Ziele erreicht werden oder ob Nachsteuerungsbedarf besteht.

11. Anpassung

Auf Grundlage der Überprüfungsergebnisse werden die Maßnahmen und Zielpfade bei Bedarf angepasst. Dieser iterative Prozess stellt sicher, dass die Verwaltung auf dem Weg zur Treibhausgasneutralität bleibt

Hansestadt LÜBECK

► **Nr. VO/2025/14340**
öffentlich

Lübeck, 17.06.2025

Bericht
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
4.041.7 - Lübecker Museen

Bearbeitung: Silke Schulenburg (E-Mail: silke.schulenburg@luebeck.de Telefon: 122-7564)

Sammlungszentrum für die LÜBECKER MUSEEN

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
30.06.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
14.07.2025	Ausschuss für Kultur und Denkmalpflege	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
22.07.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
24.07.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Aufgrund der prekären Situation der musealen Sammlungsdepots (u.a. unzureichende Lagerkapazität, Lufthygiene, Klimastabilität, Brandschutz- und Diebstahlsicherheit) besteht für einige Sammlungsbestände eine akute Gefährdung bis hin zu drohendem Verlust. Aus diesem Grund ist für die Sammlungen der LÜBECKER MUSEEN dringend die Frage einer zukünftigen dauerhaften Lagerung zu klären, die konservatorischen Standardanforderungen gerecht wird und eine deutliche Verbesserung im Hinblick auf Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit darstellt. Forciert wird der Handlungsbedarf durch die mittelfristig anstehenden Sanierungsmaßnahmen in einigen Museen, die eine kostspielige Auslagerung von Sammlungsbeständen aus den aktuell als Depot genutzten Flächen notwendig machen.

Bericht:

1. Ausgangslage: Zur Depotsituation der LÜBECKER MUSEEN

In den Sammlungen der LÜBECKER MUSEEN werden äußerst wertvolle Kunstschätze und Kulturobjekte verwahrt, die für die Weltkulturerbe-Stadt Lübeck wichtige kulturelle, historische und politische Gedächtnisträger sind. Das Spektrum der Kunst und der kulturgeschichtlichen Sammlungen reicht vom frühen Mittelalter über die Klassische Moderne bis zur Moderne und zur Gegenwart, sie dokumentieren als unersetzlicher Kulturschatz die Lübecker Geschichte. Einige herausragende und einzigartige Objekte sind von nationaler Bedeutung, so beispielweise der Greverade-Altar von Hans Memling oder die berühmten Schnitzaltäre im St. Annen-Museum. Ebenso von großer Bedeutung ist die Sammlung Kulturen der Welt, die zu den ältesten ethnologischen Museen Deutschlands zählt. Sie ist Spiegel einer Tradition bürgerlichen Reisens und Sammelns, die bis in das 17. Jh. zurückreicht. Heute bewahrt sie rund 30.000 Objekte aus allen Erdteilen von der Altsteinzeit bis in die Gegenwart. Auf die

längste museale Geschichte der Stadt blickt die Sammlung des Museums für Natur und Umwelt zurück: Die Naturaliensammlung des Lübecker Arztes und Naturforschers Johann Julius Walbaum (1724—1799) bildete den Grundstock für den Ausbau der naturkundlichen Sammlungen, die heute zu umfangreichen Zoologischen Sammlungen, Geologischen Sammlungen und Botanischen Sammlungen angewachsen sind und angesichts der Veränderungen der Ökosysteme als Forschungssammlungen immer mehr an Bedeutung gewinnen. Auch sie stellen »Schatzkammern« des Lebens dar und sind ein integraler Teil des Kulturerbes der Menschheit.

Bislang sind die Sammlungen der LÜBECKER MUSEEN in kleineren, zerstreuten und meist überfüllten Depots in den jeweiligen Häusern untergebracht, in denen die Flächenkapazitäten ebenso wie die Sicherheitsstandards überwiegend unzureichend und die konservatorischen Bedingungen größtenteils katastrophal sind. Insbesondere im St. Annen-Museum, in dessen Räumen auch die Depots der Kunsthalle und des Museums Behnhaus Drägerhaus beherbergt sind, ist der Brandschutz als vollkommen unzulänglich zu bezeichnen, der gesamte Bestand der Kunst ist dort akut gefährdet. Wegen schlechter konservatorischer Bedingungen haben einzelne Sammlungsbestände bereits Schaden genommen und zu unwiederbringlichen Bilanzverlusten der Hansestadt Lübeck geführt.

Die meisten dort lagernden Objekte stehen zudem weder der Forschung noch der Allgemeinheit zur Verfügung, da es nicht möglich ist, an sie heranzukommen. Die aktuelle Digitalisierung der Sammlungsbestände kann folglich nur unter erschwerten Bedingungen durchgeführt werden, da nicht in Räumen gearbeitet werden kann, in denen die Objekte durch biologischen Befall belastet sind und/oder die schadhafte Bausubstanz als gesundheitsgefährdend einzustufen ist.

Die Dringlichkeit, hier Abhilfe zu schaffen, wurde von Verwaltung und Politik gleichermaßen in den vergangenen Jahren immer wieder thematisiert und auch im Museumsentwicklungsplan 2020-2030 noch einmal als eine zentrale Aufgabe des Museumsverbundes definiert. Bereits 2008/2009 hatten die Museen gemeinsam mit der Stadtbibliothek und dem Archiv die Projektidee eines »Wissensspeichers« entwickelt, in dem die Bestände der drei Einrichtungen konservatorisch angemessen untergebracht werden könnten. In den Folgejahren wurden hierzu die jeweiligen Raumbedarfe und Bedingungen ermittelt und das Projekt gemeinsam mit der KWL und dem Bereich Liegenschaften umsetzungsreif vorbereitet. Der Großteil der für eine Nutzung als »Wissensspeicher« geprüften Gebäude erwies sich jedoch als nicht geeignet, weil die notwendigen klimatechnisch-baulichen Voraussetzungen nicht erfüllt wurden, der erforderliche Platz nicht vorhanden war und/oder die bauliche Herrichtung nicht wirtschaftlich gewesen wäre. Mit dem Grundstück »Am Herrendamm« wurde schließlich ein Standort gefunden, den die Verwaltung 2014 als geeignet einordnen konnte. Die für die Finanzplanung 2015-2018 angemeldeten Baukosten (damals: 10,36 Mio. Euro) wurden im Haushaltsentwurf aus finanzwirtschaftlichen Gründen jedoch immer wieder verschoben, da die Finanzierung im Rahmen des gedeckelten Investitionsprogramms der Hansestadt nicht gesichert war, sodass das Grundstück am Herrendamm zwischenzeitlich veräußert wurde. Nachdem auch eine weitere Lösung in dem ehemaligen Praktiker-Baumarkt in der Geniner Straße 2016 nicht als gemeinsames Projekt realisiert werden konnte, wurde aufgrund der zunehmenden Dringlichkeit für die Stadtbibliothek, die aus den Gebäuden auf dem Priwall ausziehen musste, sowie aufgrund der größeren Wahrscheinlichkeit, Teilflächen für die drei Institutionen zu finden, von der ursprünglichen Idee einer »großen« gemeinsamen Lösung Abstand genommen.

Die Stadtbibliothek konnte im Jahr 2020 mit ihrem Magazin langfristig in Räumlichkeiten der Einsiedelstraße 6 umziehen. Für das Archiv sieht der aktuelle »Zwischenbericht Raumplanung IV« für die Kernverwaltung der Hansestadt Lübeck (VO/2025/14014) eine räumliche

Erweiterung im Zeughaus vor. Dies bedingt jedoch den dauerhaften Auszug der Sammlung Kulturen der Welt aus dem Zeughaus. Aufgrund der auch im Zeughaus notwendigen Sanierungsarbeiten muss eine Auslagerung der Sammlung aus dem Haus allerdings ohnehin mittelfristig erfolgen (geplanter Sanierungsbeginn: 2029).

Gleichwohl mögliche Synergien durch die gemeinsame Nutzung von Depotflächen weiter im Blick behalten werden, ist somit für die Stadtbibliothek eine Lösung gefunden und für das Archiv eine sinnvolle Option aufgezeigt, die im weiteren Planungsprozess zu überprüfen ist. Lediglich für die Sammlungen der Museen wurde noch kein konkreter Plan zur adäquaten Unterbringung entwickelt. Die aufgrund der nicht mehr tragbaren Zustände in den Depots ohnehin schon dringliche Klärung dieser Frage wird aufgrund der anstehenden Sanierungen einiger Häuser nun jedoch immer virulenter.

2. Aktueller Handlungsbedarf: Sanierung der Museen

Besonders akut stellt sich die Situation für das Hauptdepot der Kunstsammlungen im Museumsquartier St. Annen dar. Für den gesamten Gebäudekomplex des Museumsquartiers besteht ein dringender Sanierungsbedarf, der in den vergangenen Jahren mithilfe einer umfassenden Untersuchung in Form einer Machbarkeitsstudie durch das Gebäudemanagement der Stadt ermittelt wurde. Es werden umfängliche Maßnahmen von den Gewölbekellern bis zu den Dächern notwendig sein, deren Umsetzung einige Jahre in Anspruch nehmen wird. Für die aktuell als Depot genutzten Flächen hat die Studie festgestellt, dass die Depotbestände nicht nur für den Zeitraum der Sanierung, sondern dauerhaft aus dem denkmalgeschützten Gebäude ausgelagert werden müssen, da die Dachbereiche der historischen Bauten im Museumsquartier aus Gründen des Brandschutzes, des Denkmalschutzes und der statischen Tragfähigkeit zukünftig nicht mehr mit Lager- oder Funktionsflächen belegt werden dürfen.

Neben dem Zeughaus und dem St. Annen-Komplex stehen auch in anderen Häusern der Museen mittelfristig Sanierungen und/oder Modernisierungen an, die eine Klärung der Depotfrage notwendig machen. Bei den Planungen für das neue Museum für Natur und Umwelt würde etwa eine Auslagerung der Sammlungsbestände zu einem geringeren Erweiterungsbedarf der Gesamtflächen am jetzigen Standort führen. Auch für das Holstentor sind im Rahmen des Bauunterhalts in nächster Zeit bauliche Maßnahmen geplant (u.a. Erneuerung der Heizungsanlage), die eine Auslagerung der Ausstellungsobjekte notwendig machen. Die in den vergangenen Jahren immer wieder aufgeschobene, mittelfristig aber weiterhin geplante Generalsanierung des Industriemuseums wird schließlich auch die Klärung der ebenfalls sehr schwierigen Depotsituation in Herrenwyk erfordern.

Unabhängig von zukünftigen dauerhaften Lösungen müssen die Kunstobjekte bzw. die naturkundlichen Objekte während jeglicher Baumaßnahmen in den Häusern sicher ausgelagert werden. Ein Halten der Bestände auf den Baustellen ist aus Sicherheitsgründen unbedingt auszuschließen.

3. Empfehlung aus der externen Voruntersuchung: Ganzheitliche Lösung eines Sammlungszentrums

Im Zuge erster dringender Bauunterhaltungsmaßnahmen im St. Annen-Museum mussten bereits Teilflächen des Dachgeschosses geräumt werden. Für einige der ausgelagerten Bestände wurden Depotflächen der Firma Hasenkamp in Hamburg angemietet. Weitere Bestände können in dem ebenfalls zum Zweck der Zwischenlagerung angemieteten ehemaligen Archiv der Lübecker Nachrichten in Herrenholz untergebracht werden. Da solche exter-

nen Zwischenlagerungen relativ hohe Kosten verursachen und vor allem das generelle Problem einer sachgemäßen und sicheren Lagerung von Kulturgut nicht dauerhaft lösen, hat die Kulturstiftung das auf Depot- und Archivbauten spezialisierte Planungsbüro Iconyk aus München beauftragt, ein qualifiziertes Mengengerüst für alle musealen Sammlungen zu ermitteln, um belastbare Planungsgrößen für die zukünftige Magazinierung zu gewinnen und einen Raum- und Funktionsplan für ein Sammlungszentrum zu entwickeln.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Depotsituation der LÜBECKER MUSEEN insgesamt als prekär zu bezeichnen ist und es – unabhängig von der notwendigen Auslagerung von Sammlungen während der Sanierungsarbeiten – auch langfristig wenig zielführend und nicht wirtschaftlich ist, einzelne Standorte in den Häusern provisorisch zu ertüchtigen. Um die diversen Defizite nicht weiter in die Zukunft zu »verschleppen« und damit weitere irreversible Schäden oder gar Verluste zu riskieren, empfiehlt die Studie folglich die ganzheitliche Lösung eines neuen zentralen Depots, das die Probleme der Lagerkapazität, der Lufthygiene und Klimastabilität ebenso wie der fehlenden Funktionsbereiche löst.

Im Hinblick auf die benötige Depotfläche ermittelt die Untersuchung einen gesamten Mengenbedarf von rund 7.180 m² NUF (BGF: 9.872,50 m²) für alle Sammlungen der LÜBECKER MUSEEN. Für die Realisierung dieser Fläche als Neubau wird in einer Kostenprognose ein Volumen von rund 21 Mio. Euro angenommen (Stand: 9.8.2024). Hier beruft sich Iconyk auf Vergleichsprojekte innerhalb der Bundesrepublik Deutschland, die in den letzten Jahren realisiert worden sind.

Von der Agentur wurde ebenso berechnet, welche Mehrkosten der Hansestadt entstehen, wenn während der Sanierungsprojekte St. Annen und Museum für Natur und Umwelt für die Auslagerung kein zentrales Sammlungszentrum zur Verfügung steht. Nach diesen Berechnungen beliefen sich die Mehrkosten für eine Interimslagerung der Kunstsammlungen sowie der naturkundlichen Sammlungen auf rund 5,5 Mio. Euro. Dabei gehen die Berechnungen von einer vierjährigen Zwischenlagerung und den anschließenden Umzug in ein zentrales Depot aus. Nicht berechnet wurden die erheblichen Mehrkosten, die für eine Wiedereinrichtung von Depotflächen in den Häusern verursacht würden, da Iconyk diese Möglichkeit als nicht wirtschaftlich und nicht nachhaltig erachtet.

Ein Blick auf die Vergleichsobjekte in anderen deutschen Städten stützt diese Betrachtung: Da zahlreiche Museen in historischen Gebäuden verortet sind und die Einrichtung moderner Depots, die optimal den Funktionen und Aufgaben angepasst werden können und zudem den Erfordernissen einer hohen Energieeffizienz entsprechen, innerhalb historischer Bauten nahezu unmöglich ist, wurde bei den meisten aktuellen Bauprojekten im Bereich der Museumsdepots die Entscheidung gefällt, einen Neubau zu errichten und kein Bestandsgebäude zu ertüchtigen. Nach dem Neubau eines modernen Passivdepots für die Städtischen Museen in Freiburg im Breisgau im Jahr 2012 sind nun in den letzten Jahren neue Depots in Münster, Potsdam, Regensburg, Schleswig, Schwerin, Stralsund und in Ulm errichtet worden, weitere Projekte sind im Bau oder in Planung, so beispielsweise in Bielefeld, Osnabrück und in Kempten. Interessanterweise haben auch mittlere Städte wie Lörrach (50.000 Einwohner:innen) die Notwendigkeit erkannt, ihre Museumsbestände in einem modernen Depot für die Zukunft zu bewahren.

4. Zielsetzungen und Vorteile eines Sammlungszentrums

Erste Priorität ist es, mit einem modernen Depot die Sammlungsobjekte sicher und geschützt für die Zukunft zu verwahren – und das so energieeffizient, nachhaltig und kostengünstig wie möglich. Neben den Zielen der konservatorischen Sicherheit, der Wirtschaftlichkeit und der

Nachhaltigkeit sind mit der Errichtung eines neuen Sammlungszentrums weitere Zielsetzungen bzw. Vorteile verbunden:

Zuwachs dringend benötigter Ausstellungsflächen:
Durch die Auflösung einiger aktueller Depotflächen im zentral und attraktiv gelgenen St. Annen-Museum können diese für andere Funktionen bereitgestellt werden, z.B. als dringend benötigte Ausstellungsfläche oder aber als Vermittlungsräume. Nachdem die Bundesbank nicht mehr als Standort für die Sammlung Kulturen der Welt in Frage kommt, könnte etwa die im interfraktionellen Arbeitsausschuss diskutierte Option einer öffentlichen Präsentation der Sammlung Kulturen der Welt im St. Annen-Museum wieder aktuell werden. Diese wurde aufgrund mangelnder Flächen zum damaligen Zeitpunkt nicht weiter verfolgt. Ebenso ist es denkbar, der archäologischen Sammlung im Museumsquartier temporäre Flächen für Sonderausstellungen anzubieten.

Stärkung der Forschung:
Ein modernes Depot mit zeitgemäßem digitalen Standortmanagement ermöglicht das jederzeitige Auffinden und den Zugang zu den Objekten – eine Notwendigkeit, die für die museale Arbeit eigentlich selbstverständlich, bislang aber leider nicht gegeben ist. Die Zugänglichkeit zu den Objekten ist nicht nur Voraussetzung für die Entwicklung spannender neuer Ausstellungen und Präsentationen aus dem eigenen Sammlungsbestand, sondern auch für die aktuelle umfassende und systematische Digitalisierung der Bestände. Eine solche digitale Transparenz ist – ebenso wie die Auffindbarkeit und die Zugänglichkeit – wiederum Grundlage für die wissenschaftliche Arbeit mit den Sammlungen. In einem modernen Depot ermöglichen Funktionsbereiche wie ein Foto/Digitalisierungsstudio, ein Vorlege- und Seminarraum und eine effiziente Logistik die wissenschaftliche Aufarbeitung der Sammlungsbestände ebenso wie externe wissenschaftliche Forschungen an den Objekten.

Effizientere Organisation von (interdisziplinären) Arbeitsprozessen:
Die Planung und Errichtung eines neuen zentralen Depots bietet den Museen die einmalige Möglichkeit, Nutzerbedarfe gut miteinander abzustimmen, Synergien zu schaffen und eine effiziente Arbeitsinfrastruktur zu etablieren. Dies ist vor allem dann der Fall, wenn das Depot als Sammlungszentrum realisiert wird, d.h. neben den Sammlungen weitere Funktionsräume wie Werkstätten, Inventarisierungsbüros und auch öffentlichkeitsorientierte Räume wie Konferenz- und Vorlegeräume vorhält. Auf diese Weise kann die sehr facettenreiche Arbeit mit den Sammlungen »hinter den Kulissen«, die in hohem Maße von Interdisziplinarität geprägt ist, an einem zentralen Ort konzentriert werden, so dass verschiedene Fach- und Sachgebiete kurze Wege für eine direkte Kommunikation erhalten und auch komplexe konservatorische und kuratorische Fragestellungen interdisziplinär bearbeiten könnten.

Stärkung des öffentlichen Zugangs zu den Sammlungen:
Ein weiterer Vorteil der digitalen und analogen Zugänglichkeit zu den Objekten sowie unterschiedlicher Funktionsbereiche unter einem Dach ist die Möglichkeit der Entwicklung (analoger und digitaler) Partizipationsräume und »Schaufenster«-Konzepte, die einer möglichst breiten Öffentlichkeit Einblicke in die Sammlungen selbst, aber auch in die vielfältigen Prozesse der Sammlungsarbeit gewähren. Damit kann auch die öffentliche Unterstützung für die Kultureinrichtungen und für die Investition in den Kulturerhalt weiter ausgebaut werden. Somit können die Museen ihrer gesellschaftlichen Verpflichtung, die Sammlungsbestände nicht nur vor Schaden zu bewahren, sondern auch transparent zu machen und ihre Geschichte zu erzählen, sehr viel besser nachkommen.

Flexibilität in der Erweiterung:

Bei neuen Depot- und Archivbauten besteht – je nach Standortvoraussetzung – die Möglichkeit, zukünftige Erweiterungsoptionen des Gebäudes einzuplanen. Sollten beispielsweise dem Archiv der Hansestadt Lübeck am angedachten zukünftigen Standort im Zeughaus nicht ausreichend Flächen zur Verfügung stehen, so ließe sich das Sammlungszentrum auch noch zu einem späteren Zeitpunkt zu einer »Wissensspeicher«-Variante ausbauen, bei der Synergien genutzt werden könnten.

5. Nächste Schritte

Um die Errichtung eines Sammlungszentrums weiter prüfen zu können, sind als nächste Schritte die Ermittlung eines potentiellen Standortes sowie die Klärung der Bauherrschaft und der Kosten- und Finanzierungsfrage notwendig.

Hinsichtlich eines Standortes haben die LÜBECKER MUSEEN bereits eine geregelte Grundstücksanfrage an den Bereich Liegenschaften gerichtet. Grundsätzlich wird ein Standort in zentraler und/oder verkehrlich gut erreichbarer Lage favorisiert, dessen Grundstücksgröße idealerweise auch die Möglichkeit bietet, die o.g. eventuelle Erweiterung für andere wertvolle Bestände der Hansestadt Lübeck bei der Planung zu berücksichtigen. Näher geprüft wird derzeit ein Grundstück auf einem ehemaligen Kleingartengelände in Eichholz.

Im Hinblick auf die Bauherrschaft sind die unterschiedlichen Optionen zu prüfen und zu bewerten (z.B. Bau durch die Hansestadt Lübeck, durch eine städtische Tochtergesellschaft, durch einen privaten Anbieter oder durch die Kulturstiftung Hansestadt Lübeck).

Parallel zur Klärung der Standortfrage und der Bauherrschaft ist ein Finanzierungskonzept zu erstellen, das eine überwiegende Finanzierung durch Drittmittel vorsieht. Hierzu haben erste Sondierungsgespräche mit Stiftungen stattgefunden, die grundsätzlich ihre Bereitschaft zur Unterstützung signalisiert haben.

Von einer größeren überregionalen Privatstiftung konnte die Kulturstiftung Hansestadt Lübeck bereits Mittel für eine:n Projektplaner:in einwerben, der/die den weiteren Prüf- und Realisierungsprozess begleiten und steuern soll und – im Falle eines positiven politischen Beschlusses über das Projekt – das Bauvorhaben bis zur Leistungsphase 3 planen und Kostenberechnungen anstellen kann. Die Ergebnisse der Prüfungen und weiteren Sondierungen werden den politischen Gremien zur Entscheidung vorgelegt.

Anlagen:
keine

Senatorin Monika Frank

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2025/14168
öffentlich

Lübeck, 01.04.2025

Bericht
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Arnd Babendererde (E-Mail: arnd.babendererde@luebeck.de Telefon: 122-6510)

Ergebnis der Organisationsuntersuchung Technisches Gebäudemanagement

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
30.06.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
21.07.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
22.07.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
24.07.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Auf Grundlage des Haushaltsbegleitbeschlusses (VO/2022/11299-03) vom 29.09.2022 wurde das Gebäudemanagement der Hansestadt Lübeck (GMHL) ermächtigt, eine externe Organisationsuntersuchung der Abteilung 5.651.1 Technisches Gebäudemanagement zu beauftragen. Ziel der Organisationsuntersuchung ist es, die technische Abteilung des GMHL so zu entwickeln, dass sie effektiv und effizient in der Lage ist, die heutigen und zukünftigen Aufgaben der HL als fachkundige Bauherrenverwaltung umzusetzen. Kerninhalte sind dabei die Identifizierung und Bewertung der Aufbauorganisation und der bestehenden Prozesse sowie die Ausarbeitung von Konzepten zu Inhalten und zur Umsetzung empfohlener Anpassungen. Nach Durchführung des Vergabeverfahrens wurde im Frühjahr 2024 das Beratungsunternehmen Drees & Sommer SE mit der Durchführung der Organisationsuntersuchung betraut (VO/2024/13072).
Im diesem Zuge wurden in 2024/25 auch die Schnittstellen zum Hausmeisterdienst und deren Optimierungspotenziale untersucht. Aktuell ist vorgesehen, den Objektbetrieb durch eine effizientere Zusammenarbeit mit den technischen Teams des GMHL durch Organisationsanpassungen, Prozessoptimierungen und das Heben von Synergien, zu erreichen. Hiervon wird auch der Hausmeisterdienst im Sinne einer Optimierung der Aufgabenwahrnehmungen betroffen sein, sodass mit den nachfolgenden Ausführungen auch zu VO/2016/03422 berichtet wird.

Bericht:

Drees & Sommer SE führte unter Beteiligung der Mitarbeitenden des GMHL, der Fachbereiche 1 – 5, des Personalrates FB5 sowie des Bereichs Digitalisierung, Organisation und Strategie im Zeitraum April 2024 bis Januar 2025 die Organisationsuntersuchung, mit dem Ziel Optimierungspotentiale in der technischen Abteilung des GMHL zu identifizieren und Vorschläge zur Behebung aufzuzeigen, durch.

Auf Grundlage eines 3-phasigen Projektaufbaus wurden die vorliegenden Ergebnisse und Empfehlungen entwickelt (Anlage 1). Diese werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt:

A. Analyse des Status quo und Bewertung aus Marktsicht

Der Bereich GMHL ist Eigentümer und Betreiber der städtischen Immobilen und zugleich vielseitiger Dienstleister für technische, kaufmännische und infrastrukturelle Gebäudemanagement Services. In der aktuellen Aufbauorganisation ist der Bereich in drei Abteilungen (Technisches Gebäudemanagement, Kaufmännisches Gebäudemanagement und Infrastrukturelles Gebäudemanagement) aufgebaut. Insgesamt stehen dem Bereich 447 Vollzeitäquivalente (VZÄ) zur Verfügung. Das Gebäudeportfolio umfasst ca. 900 Gebäude mit in Summe rund 830.000 m² Bruttogrundfläche. Das konsumtive Urbudget für das Jahr 2025 liegt bei rund 17,5 Mio. EUR für den Bauunterhalt. Nach dem Benchmark der KGSt müssten für die Regelinstandhaltung des Gebäudeportfolios der HL ohne Substanzverbesserung – ein durchschnittlicher Gebäudezustand vorausgesetzt – jährlich 42 Mio. EUR zur Verfügung stehen. Der Referenzwert der KGSt resultiert aus 1,2 % des Gebäudeneuwertes (3,5 Milliarden EUR). Das investive Urbudget für das Jahr 2025 beträgt 17,2 Mio. EUR verteilt auf 58 Projekte. Basierend auf der hohen Umsetzungsquote in 2024 (2024: ca.100 %) ist eine deutliche Verstärkung des Investivbudgets in 2025 gemäß VO/2024/13494-12 beschlossen worden.

Mit dem Bericht des GMHL als Betreiber von städtischen Immobilien zur aktuellen Bewirtschaftungssituation (Stand August 2015; VO/2015/02936) und dem fortgeschriebenen, fachbereichsinternen Entwicklungskonzept GMHL (Stand April 2020) fanden bereits Voruntersuchungen statt, die die kritischen Herausforderungen des GMHL dargestellt haben. Basierend auf der Analyse des Status quo sowie der Bewertung aus Marktsicht ergeben sich folgende Handlungsthemen:

- **Interne Prozesse modernisieren:** die internen Prozesse sind nicht ausreichend dokumentiert und oft überholt, was zu ineffizienten Abläufen führt; eine umfassende Prozessdokumentation und -optimierung ist – inkl. der Erfassung und Modellierung im PICTURE Prozessmanagement Tool – notwendig

- **Betreiberverantwortung und Personalausstattung:** die Situation im Bereich der Betreiberverantwortung ist aufgrund baulich kritischer Infrastruktur sehr bedenklich; die Bündelung des Gebäudebetriebs in einer Organisationseinheit zur Effizienzsteigerung ist notwendig; zudem ist vorhandenes Personal fachlich weiterzuentwickeln

- **Transparenz und Steuerung verbessern:** es fehlen detaillierte und aktuelle Daten über Gebäudezustände und Flächendaten (Portfoliomanagement), was die Planbarkeit und Steuerungsfähigkeit erheblich beeinträchtigt; ein umfassendes Datenmanagementsystem sollte implementiert werden, um diese Lücken zu schließen

- **Kostensteuerung und strategisches Projektmanagement optimieren:** derzeit gibt es erhebliche Defizite in der Kostensteuerung und im strategischen Projektmanagement aufgrund eines fehlenden ganzheitlichen Controlling-Ansatzes; die Einführung eines integrierten, IT-gestützen Controlling-Systems ist dringend erforderlich

- **Digitale Unterstützung ausbauen:** die digitale Unterstützung ist unzureichend; es sollten moderne IT-Lösungen und ein Ticket-System implementiert werden, um die Effizienz und Transparenz zu verbessern

- **Kommunikation und Nutzendenschnittstelle verbessern:** es besteht ein erhebliches Kommunikationsproblem in der Nutzendenschnittstelle mit unklaren Zuständigkeiten; die Prozesse und Strukturen müssen sich zukünftig stärker an den Erfordernissen der Nutzenden ausrichten

- **Anpassung der Organisation an Aufgabenentwicklung:** die Organisation konnte sich bisher aufgrund diverser Hemmnisse und Herausforderungen nicht der Aufgabenentwicklung anpassen, was zu einer erhöhten Belastung der Mitarbeitenden mit administrativen Aufgaben führt und die Leistung bei den Kernprozessen einschränkt

- **Nachhaltige Entwicklung immobilienbezogener Strategien:** es fehlen Arbeitsmittel, Ressourcen und organisatorische Funktionen zur nachhaltigen Entwicklung immobilienbezogener Strategien

- **Mittelausstattung:** es werden dringend zusätzliche finanzielle und personelle Ressourcen benötigt, um den bestehenden Instandhaltungsstau zu bewältigen und die Betreiberverantwortung umfassend wahrzunehmen

B. Handlungsoptionen

Zur Begegnung der analysierten Handlungsthemen wurden im Rahmen der Organisationsuntersuchung verschiedene Gestaltungsalternativen für die zukünftige Neuausrichtung des GMHL im Abgleich mit marktüblichen Ansätzen und den konkreten Aufgabenstellungen des GMHL beleuchtet und diskutiert.

Option 1: „Weiter wie bisher“ – Status quo beibehalten

Das GMHL setzt die bestehende Organisation unverändert fort. Es werden keine grundlegenden strukturellen oder personellen Änderungen vorgenommen und die Prozesse sowie Strukturen bleiben wie bisher bestehen

Vorteile	Nachteile
• Keine unmittelbaren Kosten oder Investitionen notwendig • Vertraute Abläufe und Strukturen bleiben erhalten; keine Anpassungserfordernisse für die Mitarbeitenden • Kein Change-Aufwand, da keine bzw. nur marginale Maßnahmen umgesetzt werden	• Die Verkehrssicherheit für die Immobilien der Hansestadt Lübeck kann nicht sichergestellt werden und die Zahl der Objektschließungen sowie die Gefahr von Personenschäden steigt weiter an • Bestehende Probleme und Ineffizienzen bleiben bestehen • Gebäudezustände werden sich weiter verschlechtern und der Instandsetzungsstau wächst kontinuierlich an • Potenzieller Motivationsverlust der Mitarbeitenden durch fehlende Optimierung • Keine Verbesserung der digitalen Unterstützung • Intransparenz und mangelhafte Kommunikation zum Nutzenden bleibt bestehen • Risiken durch Überlastung der Ressourcen werden erhöht

Fazit: Aufgrund der zunehmenden Verkehrssicherheitsrisiken und nachteiligen Prozesse in der Aufgabenwahrnehmung wird Handlungsoption 1 nicht empfohlen.

Option 2: „Mehr Personal in aktuellen Strukturen“ – Problembehandlung nur durch zusätzliche Ressourcen
Das GMHL erhöht die personellen Ressourcen in den bestehenden Organisationsstrukturen, um bestehende Engpässe zu beheben und die Arbeitssituation zu entlasten. Diese Maßnahme erfolgt ohne grundlegende Änderung der bestehenden Organisation.

Vorteile	Nachteile
• Entlastung der Mitarbeitenden durch zusätzliche Kapazitäten • Schnelle Implementierung, da keine umfassenden organisatorischen Anpassungen notwendig sind • Verbesserung der Leistungsfähigkeit in besonders überlasteten Bereichen	• Keine langfristige Lösung, da strukturelle Probleme und Ineffizienzen nicht behoben werden • Höhere laufende Kosten durch hohen Personalaufwand • Risiko eines wachsenden Personalbestands ohne entsprechende Steigerung der Produktivität • Ineffizienzen in den Prozessabläufen bleiben bestehen • Keine Verbesserung der digitalen Unterstützung • Intransparenz und mangelhafte Kommunikation zum Nutzenden bleibt bestehen

Fazit: Gefahr von „Symptombekämpfung“, ohne die zugrundeliegenden Ursachen anzugehen. Verbesserung der kurzfristigen Leistungsfähigkeit, jedoch keine nachhaltige Nutzung der bekannten Optimierungspotenziale in Bezug auf die Effizienz mit dem Risiko eines stetig weiterwachsenden Personalbedarfs.

Option 3: „Neu aufgestellt“ – Umsetzung der favorisierten Organisationsalternativen
Das GMHL setzt die favorisierte Organisationsalternative um. Hierbei werden die Prozesse und Strukturen entsprechend den Analyseergebnissen angepasst. Dies erfordert eine initiale Mittel- und Ressourcenbereitstellung sowie eine konsequente Umsetzungsstrategie. Der Umfang der Steigerung des Personalbedarfs wird hierbei deutlich geringer eingeschätzt als in Variante 2, da Ineffizienzen beseitigt und eine Digitalisierung vorangetrieben werden.

Vorteile	Nachteile
• Nachhaltige Lösung der identifizierten Probleme durch strukturelle und prozessuale Verbesserungen • Steigerung der Effizienz und Produktivität • Bessere Ressourcennutzung durch klare Prozesse und Zuständigkeiten • Anpassung an marktübliche Strukturen • Sukzessive Verbesserung der Gebäudezustände • Erhöhung der Transparenz, Kommunikation und Reduzierung der Betreiberrisiken • Verbesserung von IT-Systemen und Erhöhung Digitalisierungsgrad • Verbesserung der Zufriedenheit der Nutzenden • Besetzung von strategischen Themen • Stärkung der Motivation der Mitarbeitenden	• Höhere Anfangsinvestitionen für Umsetzungsprojekt erforderlich • Hoher Change-Management-Aufwand • Möglicher Widerstand gegen Veränderungen und temporäre Leistungsbeeinträchtigung während der Umstellungsphase • Höherer Planungsaufwand für die Umsetzung

Fazit: Das GMHL entwickelt sich zu einer modernen und zukunftsfesten Immobilienorganisation. Risiken werden reduziert bei gleichzeitiger Verbesserung der Gebäudezustände, Zufriedenheit der Nutzenden und besserer Nutzung der bestehenden Ressourcen durch effizientere Prozesse mit langfristigen Kostenersparnissen.

Neben den Handlungsoptionen wurde auch die Verringerung der Eigenleistungstiefe durch externe Vergabe von Dienstleistungen (Outsourcing) bewertet. Im Ergebnis wurde diese Option als risikobehaftet eingestuft, da langfristig negative Auswirkungen auf Qualität, Effizienz und Kundenzufriedenheit gesehen werden.

C. Zielbild der zukünftigen Organisation des GMHL

Die Organisation des GMHL wird auch zukünftig dem Lebenszyklusansatz Planen-Bauen-Betreiben folgen mit einer deutlich stärker an den Nutzenden ausgerichteten Organisation und einer Bündelung der Funktionen des technischen Gebäudebetriebs in einer neu strukturierten Abteilung Gebäudebetrieb. Zudem erfolgt der Aufbau der neuen Organisationsstruktur entlang immobilienspezifischer Rollen und Prozessen sowie einer funktionsfähigen Führungsspanne. Übergeordnete administrative Aufgaben sowie strategische Immobilienaufgaben werden in der neuen Organisation an zentralen Stelle gebündelt.

Der Schwerpunkt der Untersuchung lag auf der Abteilung Technisches Gebäudemanagement. Die Abteilungen Kaufmännisches Gebäudemanagement und Infrastrukturelles Gebäudemanagement wurden nur in der Schnittstelle betrachtet. Das neue Zielbild führt im Wesentlichen zu folgenden Änderungsbedarfen in der Aufbauorganisation sowie Aufgabenwahrnehmung:

BL GEBÄUDEMANAGEMENT			
AL Planung und Bau	**AL Gebäudebetrieb**	**AL KGM**	**AL IGM**
TGM-Support	Bauunterhaltsprojekte	Zentrale Services	Reinigung
Projektmanagement (3 Sachgebiete)	Gebäudeservices (3 Sachgebiete)	Finanzen	
TGA	Strategische Gebäudeinstandhaltung	Flächenmanagement	
Nachhaltigkeit und Energiemanagement			

Abbildung 1: Zielbild Organisation Gebäudemanagement

Nachfolgend werden die wesentlichen Kernaspekte der Neuausrichtung des Gebäudemanagements vorgestellt:

Stärkung des Gebäudebetriebs
Durch den Aufbau der Abteilung Gebäudebetrieb erfolgt eine ganzheitliche Bewirtschaftung der Gebäude sowie Übernahme der Betreiberverantwortung aus einer Organisationseinheit.

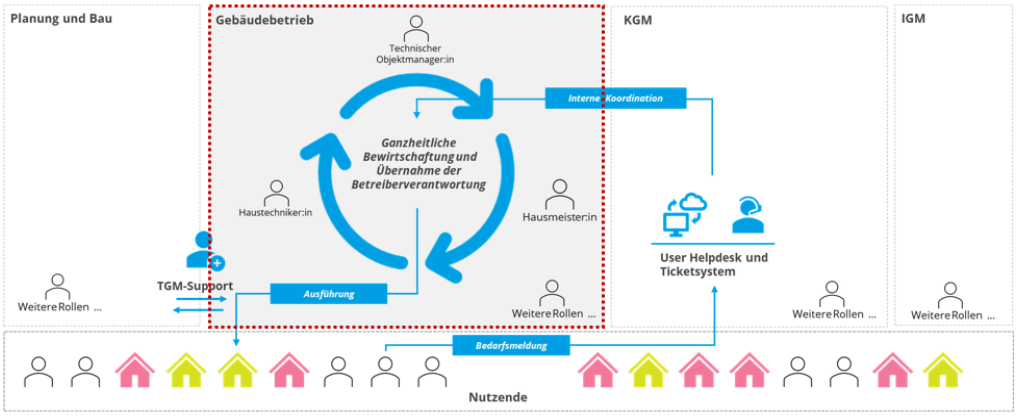


Abbildung 2: Zielbild Stärkung des Gebäudebetriebs

Neben Aufgaben der regulären Gebäudebewirtschaftung werden auch kleinere Instandhaltungsmaßnahmen und –projekte umgesetzt. Die Taskforce Notfallprogramme wird zunächst zur Abarbeitung des Instandhaltungsstaus eingesetzt und später in die bestehenden Strukturen der Abteilung integriert. Durch die neue Funktion der Technischen Objektmanager:innen sowie der Integration der Hausmeisterdienste erfolgt eine lückenlose Wahrnehmung der Betreiberverantwortung bei gleichzeitiger Erhöhung der Eigenleistungstiefe. Die Ausrichtung der Gebäudebewirtschaftung erfolgt entlang der Strukturen und Bedarfe der Nutzenden in Form von Nutzendenclustern.



Abbildung 3: Zielbild Aufgabenschwerpunkte und Funktionen Abteilung Gebäudebetrieb

Optimierung der Kommunikation mit den Nutzenden

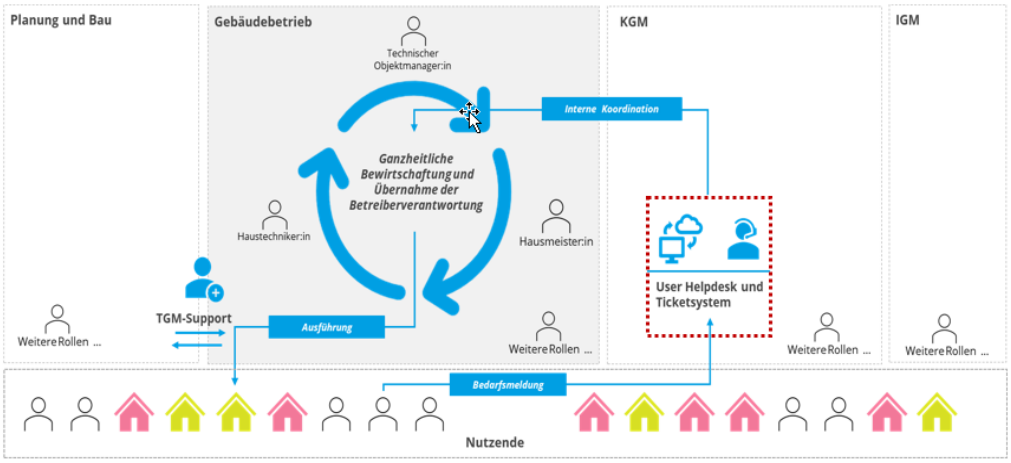


Abbildung 4: Zielbild Optimierung der Kommunikation mit den Nutzenden

Die Nutzenden melden zukünftig ihre Anfragen (u. a. Bedarfe, Störungen, Mängel) per E-Mail, Telefon oder über das Ticketsystem dem User-Helpdesk. Die interne Koordination der Meldungen erfolgt über die Technischen Objektmanager:innen in Form eines Single-Point-of-Contact. Dies ermöglicht nicht nur eine strukturierte und effiziente Bearbeitung der Anfragen im GMHL, sondern auch eine transparente Nachverfolgung der Meldungen für den Nutzenden. Die Analyse der eingehenden Tickets dient zukünftig der Ressourcenplanung.

Schaffung von Supportfunktionen

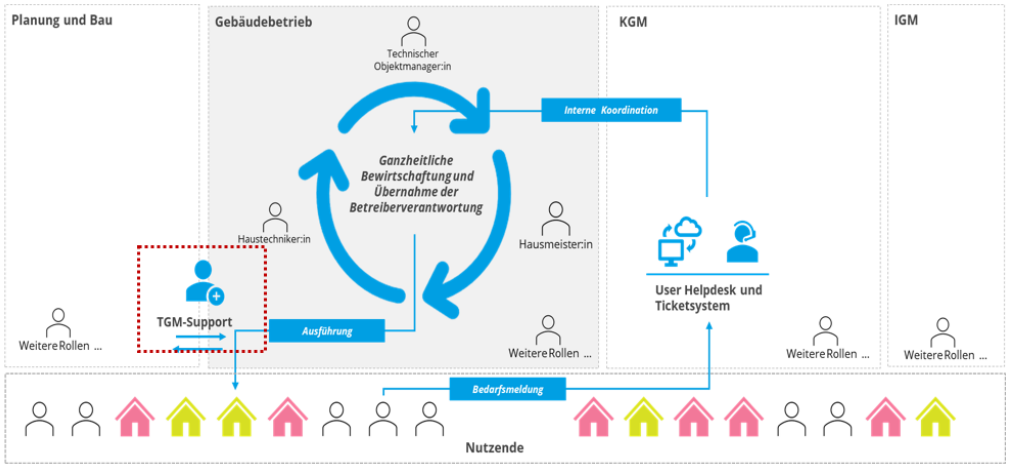


Abbildung 5: Zielbild Schaffung von Supportfunktionen

In der Abteilung Planung und Bau werden durch den Aufbau des Sachgebiets TGM-Support übergreifende und unterstützende Funktionen gebündelt (TGM=Technisches Gebäudemanagement). Durch die Übernahme strategischer Aufgaben wie dem Portfolio-Management, dem Fördermittelscouting sowie dem BIM-Management erfolgt eine Entlastung der operativen Ebene sowie Unterstützung der Führungskräfte in der strategischen Steuerung.

Durch die Funktion des Bauprojektcontrollings erfolgt eine übergeordnete, zentrale Planung, Steuerung und Überwachung der investiven Bauprojekte. Das Bauprojektcontrolling hat zum Ziel, die Projektleitungen und Sachgebietsleitungen hinsichtlich Kosten, Termine und Qualitäten der Bauprojekte zu unterstützen und an der Erreichung der Projektziele mitzuwirken.
Das Bauprojektcontrolling stellt den Sachgebietsleitungen relevante Informationen zur Wahrnehmung ihrer Führungsaufgaben in ihrem Sachgebiet zur Verfügung. Zudem liefert es Zahlen, Daten und Fakten zur strategischen Ausrichtung und Steuerung der Sachgebiete bzw. der Abteilung. Die zur Verfügung stehenden investiven Mittel der kommenden Jahre werden weiterhin nicht auskömmlich für die Anzahl der zu realisierenden Bauprojekte sein. Dadurch werden Führungskräfte und Projektleitungen zunehmend strategische Entscheidungen über den Fortschritt der einzelnen Bauprojekte treffen müssen. Das Bauprojektcontrolling erarbeitet dafür nicht nur die relevanten Entscheidungsinformationen, sondern kann durch geeignete Analysen Aussagen über die Folgen der Entscheidungen treffen und damit Handlungsoptionen erarbeiten und bewerten.

Die Projektleitungen sind für die Planung, Steuerung und Überwachung ihrer konkreten Bauprojekte verantwortlich. Sie haben die Projekte so zu leiten, dass das Projektziel durch eine qualitäts-, termin- und kostengerechte Projektabwicklung bedarfsgerecht und unter den Vorgaben von „Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit“ erzielt wird. Das Erreichen der Projektziele liegt in der Verantwortung der Projektleitungen. Dafür bedarf es neben fachlichen Kompetenzen auch weiterer Schlüsselkompetenzen hinsichtlich Konflikt- und Risikomanagement.

Für diese operative Ebene übernimmt das Bauprojektcontrolling eine beratende Funktion: Daten für die Planungsaufgaben der Projektleitungen werden zur Verfügung gestellt (u. a. Leistungskennzahlen, Benchmarks), sich stetig verändernde gesetzliche und interne Rah-

menbedingungen werden analysiert und aufbereitet und Abweichungen im Projektverlauf werden durch regelmäßige Soll-Ist-Vergleiche frühzeitig erkannt.

Dem bereits bestehenden Baukostencontrolling obliegt dagegen die Steuerung und Überwachung der unterjährigen, insbesondere investiven Haushaltsbewirtschaftung sowie die Sicherstellung der Verfügbarkeit investiver Mittel im notwendigen Umfang. Die beiden Controllingfunktionen unterstützen die jeweiligen Führungskräfte sowie die operative Ebene in der Wahrnehmung ihrer Aufgaben und Verantwortung. Im Sinne dieses ganzheitlichen und integrierten Controllingansatzes ist das bestehende Berichtswesen mit dem Bereich Haushalt und Steuerung weiterzuentwickeln.

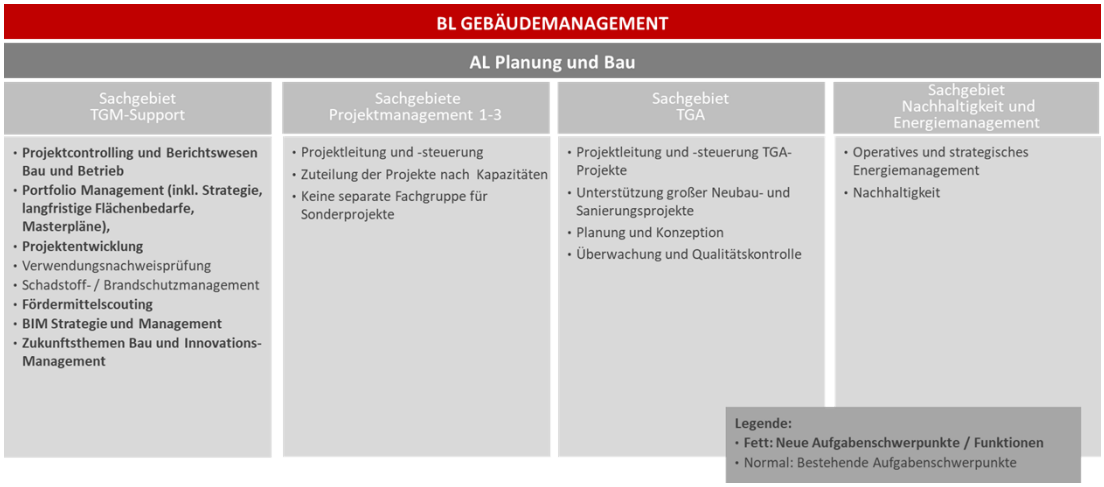


Abbildung 6: Zielbild Abteilung Planung und Bau (TGM = Technisches Gebäudemanagement; TGA = Technische Gebäudeausrüstung)

Aufbau digitales Gebäudeportfolio

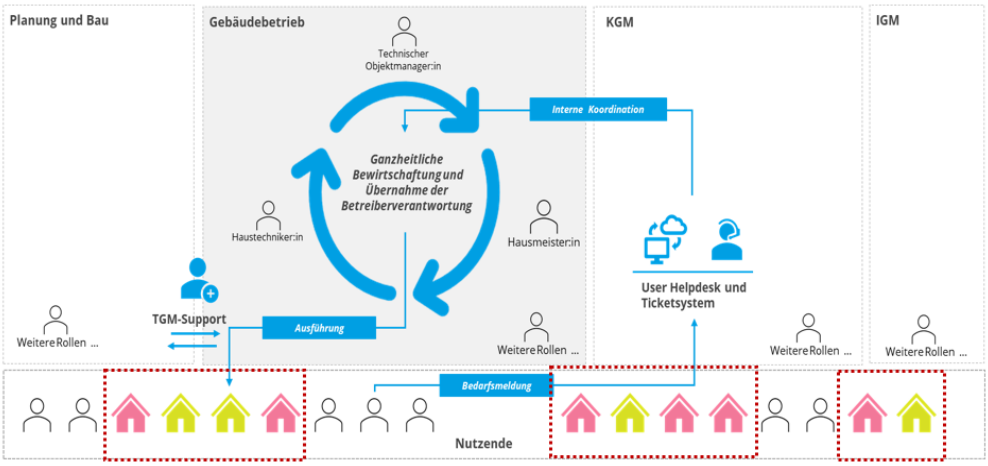


Abbildung 7: Zielbild Aufbau digitales Gebäudeportfolio

Durch die Durchführung einer ganzheitlichen Immobilienbestandsaufnahme wird ein digitales Gebäudeportfolio aufgebaut. Die Daten sind in das CAFM-System zu integrieren (CAFM=Computer-Aided-Facility-Management). Durch die Einführung neuer Funktionen zur Stammdatenpflege wird das Gebäudeportfolio fortlaufend auf aktuellem Stand gehalten.

Optimierung interner Prozesse

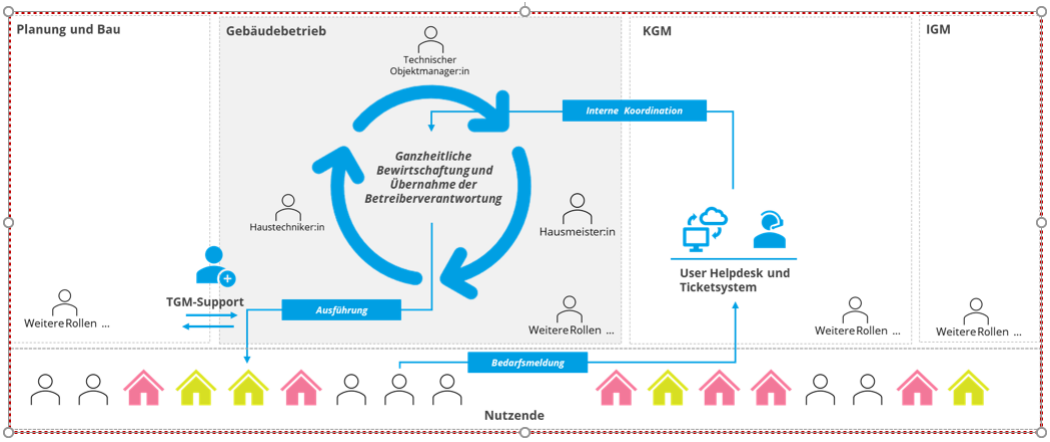


Abbildung 8: Zielbild Optimierung interner Prozesse

Das zukünftige Prozessmodell des GMHL orientiert sich am Lebenszyklusansatz eines Gebäudes (Planen, Bauen und Betreiben). Die neue Aufbauorganisation des Bereichs bedingt eine Analyse der Schnittstellen und Synergieeffekte der Abteilungen, zudem sind Entscheidungswege und –kompetenzen zu überprüfen.

Abteilung Kaufmännisches Gebäudemanagement

BL GEBÄUDEMANAGEMENT

AL Kaufmännisches Gebäudemanagement

Sachgebiet Zentrale Services	Sachgebiet Finanzen	Sachgebiet Flächenmanagement
• Querschnitt- und Supportaufgaben (Büroservices, Registratur) • Übergeordnete Aufgaben (Arbeitsschutz, Personalwesen, IT/Digitalisierung) • **Qualitätsmanager:in**	• Kaufmännische Sachbearbeitung • Finanzwesen • Baukostencontrolling **(enge Verzahnung zum Projektcontrolling und Berichtswesen Bau und Betrieb)** • **Betriebskosten** • **Zentrales Beschaffung**	• Vertragswesen • Raumplanung/ Flächenmanager:in • **Betreuung User-Help-Desk und Ticketsystem** • **Stammdatenpflege CAFM-System (LuGM)**

Legende:
- **Fett: Neue Aufgabenschwerpunkte / Funktionen**
- Normal: Bestehende Aufgabenschwerpunkte

Abbildung 9: Zielbild Aufgabenschwerpunkte und Funktionen Abteilung Kaufmännisches Gebäudemanagement

Das Kaufmännische Gebäudemanagement stellt interne Serviceleistungen für den Bereich zur Verfügung. Aus diesem Grund wird die Betreuung des User-Help-Desk und der Stammdatenpflege im Flächenmanagement des Bereichs verortet. Zudem sollen langfristig Funktionen für das Zentrale Beschaffungswesen und das Qualitätsmanagement des Bereichs zur Entlastung der Fachabteilungen führen.

Abteilung Infrastrukturelles Gebäudemanagement

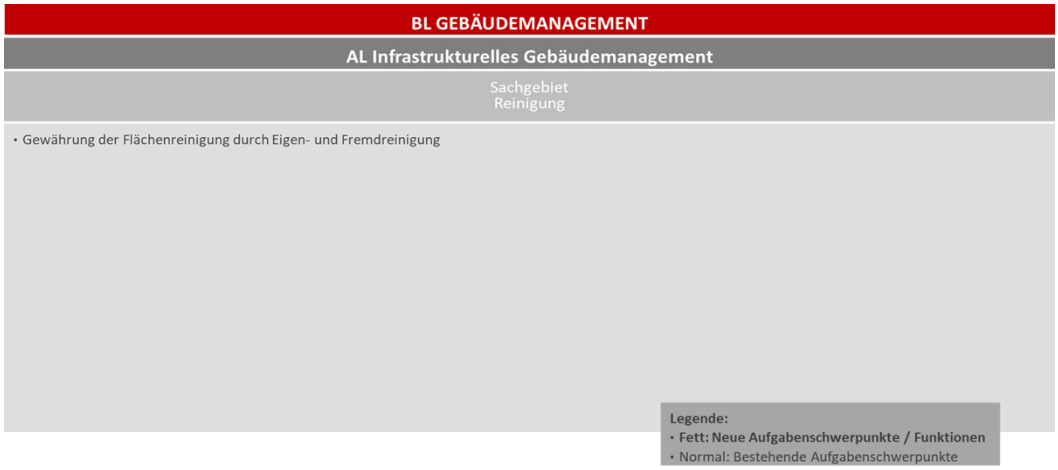


Abbildung 10: Zielbild Aufgabenschwerpunkte und Funktionen Abteilung Infrastrukturelles Gebäudemanagement

Auf Grund der Integration der Hausmeisterdienste in die Abteilung Gebäudebetrieb, bedarf es einer separaten Überprüfung der vorhandenen Aufbauorganisation dieser Abteilung.

D. Umsetzungsfahrplan

Für die Umsetzung der organisatorischen Neuausrichtung des Technischen Gebäudemanagement wurde von dem Beratungsunternehmen ein Fahrplan inkl. Maßnahmenliste basierend auf dem Zielbild 2026 - 2029 entwickelt (Anlage 1 Abschlussbericht). Dieser umfasst neben kleineren und mittelgroßen Maßnahmen – die teilweise ohne zusätzliche Ressourcenbedarfe umgesetzt werden können – folgende Kernmaßnahmen und externe Begleitungen:

- Durchführung der Immobilienbestandsaufnahme
- Implementierung eines Ticketsystems
- Modellierung der Geschäftsprozesse
- Implementierung Change-Management
- Projektsteuerung für die Umsetzungsbegleitung

Die Umsetzung der Maßnahmenliste ist nicht vollständig zusätzlich zum Tagesgeschäft der Mitarbeitenden im GMHL zu bewältigen. Aus diesem Grund bedarf es für die Umsetzung der organisatorischen Neuausrichtung einen separaten Projektauftrag mit entsprechender Mittelbereitstellung. Die Maßnahmenliste und der Projektzeitplan sind in diesem Rahmen mit den beteiligten Bereichen anzupassen. Der Bereich GMHL strebt einen Projektstart zum 01.01.2026 mit folgender Umsetzungsstrategie (Grobplanung) an:

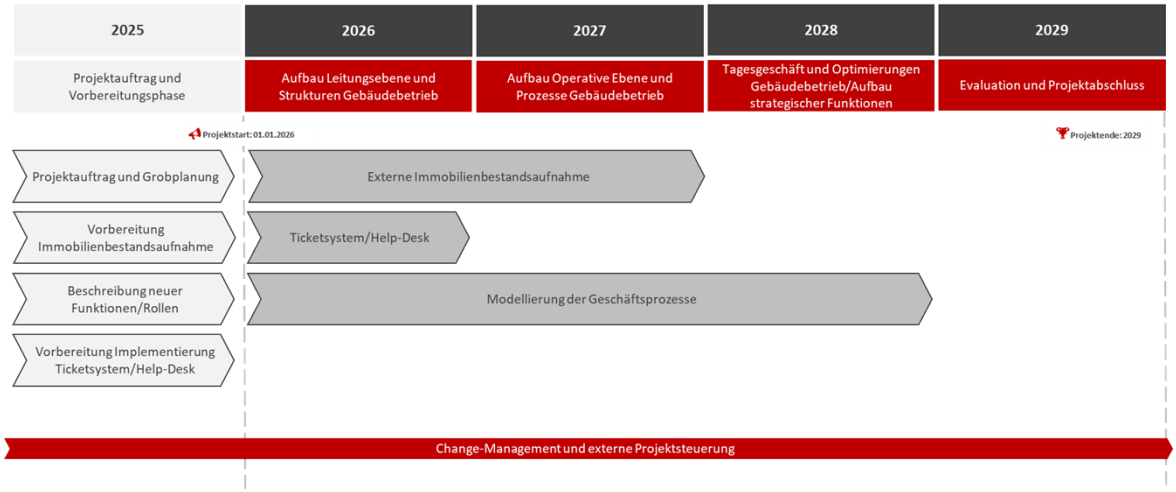


Abbildung 11: Umsetzungsstrategie (Grobplanung)

Aktuell arbeitet der Bereich GMHL bereits an ersten kleineren Maßnahmen, wie zum Beispiel Nr. 0.7 Review interner Entscheidungswege und –kompetenzen oder 0.9 Konzept einer Fachkarriere. Zudem werden erste Abstimmungsgespräche mit beteiligten Bereichen zum weiteren Vorgehen geführt.

E. Abschätzung der Ressourcendimensionierung

Personalbemessung

Für die Ressourcendimensionierung (Anlage 2 Abschlussbericht) wurde das zu betreuende Immobilienportfolio, unter Berücksichtigung objektbezogener Besonderheiten, als Grundlage herangezogen.

Zur Umsetzung der organisatorischen Neuausrichtung des Bereichs GMHL, wird in Summe eine Erhöhung des aktuellen Personalbestands um 25 VZÄ erwartet. Auch wenn es zunächst einer sukzessiven Erhöhung der Kapazitäten um 44 VZÄ bedarf, erfolgt bis zum Zielbild 2029 eine sozialverträgliche Verschlankung um rund 19 VZÄ. Dies wird durch Effizienzsteigerungen infolge der erfolgreichen Steigerung der Transparenz und der Digitalisierung sowie der Abnahme des Instandsetzungsstaus/der Maßnahmen des Notfallprogramms erwartet. Die künftig wegfallenden Funktionen sollen möglichst im Rahmen von Personalentwicklungsmaßnahmen in die neuen Funktionen überführt werden (überwiegend Hausmeister:innen zu Haustechniker:innen; Haustechniker:innen zu technischen Objektmanager:innen). Die Stellenreduzierung soll durch geplante altersbedingte Austritte im GMHL sowie kritischer Prüfung von Neubesetzungen erreicht werden.

Zudem führen die erforderlichen Anpassungen in einzelnen Sachgebieten zu einer Erhöhung der tarifrechtlichen Eingruppierung nach TVöD. Dies resultiert zum Beispiel aus der Einführung der neuen Rolle Objektmanager:in, welche Verantwortlichkeiten für den technischen Immobilienbetrieb bündelt sowie der Aufwertung einzelner Aufgaben der aktuellen Hausmeister:innen. Dies soll im Rahmen der Stellenbewertungsverfahren überprüft werden.

Die Stellenplanveränderungen sollen sukzessiv entsprechend der Umsetzungsstrategie der organisatorischen Neuausrichtung erfolgen (Anlage 2).

Umsetzung der wesentlichen Maßnahmen
Für die Umsetzung der wesentlichen Maßnahmen und die externe Begleitung kalkuliert das Beratungsunternehmen folgenden Aufwand:

Maßnahme	Aufwand	Jahr
Durchführung der Immobilienbestands-aufnahme	rund 1.000.000 EUR	2026 – 2027
Implementierung eines Ticketsystems	rund 150.000 EUR	2026
Modellierung der Geschäftsprozesse	rund 150.000 EUR	2026 – 2028
Implementierung Change-Management	rund 100.000 EUR	2026 – 2029
Projektsteuerung für die Umsetzungs-begleitung	rund 200.000 EUR	2026 – 2029

F. Fazit

Beratungsunternehmen Drees & Sommer SE
Die Organisationsuntersuchung hat verschiedene strukturelle und organisatorische Defizite identifiziert, die die Leistungsfähigkeit der Abteilung des Technischen Gebäudemanagement und des GMHL insgesamt erheblich beeinträchtigen. Die bestehenden Strukturen und Prozesse im Gebäudemanagement sind oft veraltet und nicht ausreichend dokumentiert, was zu Ineffizienzen und Verzögerungen führt. Aufgrund der hohen Instandhaltungsrückstände und der intransparenten Gebäudeinformationen, verbunden mit zu knapp bemessenen Personalressourcen und Finanzmitteln besteht ein hohes Risiko bei der Wahrnehmung der Betreiberverantwortung. Neben zunehmenden Haftungsrisiken werden sich dadurch die Gebäudezustände weiterhin verschlechtern, mit der Folge von Ausfällen technischer Anlagen und drohenden Schließungen. Es besteht ein erheblicher Handlungsbedarf in der Digitalisierung und IT-Unterstützung, um die Effizienz und Transparenz zu verbessern. Zudem sind zusätzliche finanzielle und personelle Ressourcen notwendig, um den Instandhaltungsstau zu bewältigen und die Betreiberverantwortung umfassend wahrzunehmen.

Das Beratungsunternehmen empfiehlt die organisatorische Neuausrichtung des GMHL, um der aktuellen Notsituation des Bereichs zu begegnen und das GMHL als zukunftsfähigen und verlässlichen städtischen Immobiliendienstleister aufzustellen.

Verwaltung
Das Gebäudemanagement der HL befindet sich in einer Notlage. Die Bausubstanz der städtischen Gebäude ist überwiegend mangelhaft und die Anzahl der verkehrssicherheitsrelevanten Mängel nimmt täglich zu. Aufgrund fehlender Immobiliendaten ist das Ausmaß an insbesondere solchen Mängeln, welche konkrete Gefahren darstellen, nicht bekannt. Das Gebäudemanagement verfügt nicht über die für eine anforderungsgemäße Wahrnehmung der Betreiberverantwortung erforderlichen Gebäudeinformationen. Das Abarbeiten von Prioritätenlisten zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit gehört zum Arbeitsalltag der Mitarbeitenden im Bereich. Bisher konnten Sach- und Personenschäden abgewendet werden. Dafür mussten in der Vergangenheit jedoch sofortige Teil- und Komplettsperrungen von Gebäuden der kommunalen Daseinsvorsorge vorgenommen werden, um insbesondere Personenschäden infolge attestierter, konkreter Gefahren abzuwenden.

> *Ein aktueller Fall: In der Sporthalle der Ahorn-Schule, Förderzentrum Geistige Entwicklung der Hansestadt Lübeck (ehem. Maria-Montessori-Förderschule), wurden in 2024 durch das Nachholen von eigentlich wiederkehrend erforderlichen Pflichtaufgaben der Tragwerksbeurteilung nach aktuellen Vorschriften (hier: VDI 6.200: „Bauwerksprüfungen“, eingeführt in 2010) sehr spät solche Schäden an weit gespannten Hallenbindern festgestellt, welche eine konkrete, bestehende Gefahr des jederzeit möglichen Spontanversagens der gesamten Hallendachkonstruktion aufwiesen.*

Das GMHL nimmt die bestehende Verantwortung ernst – gegenüber den Mitarbeitenden der Stadtverwaltung sowie den Bürgerinnen und Bürgern der Hansestadt. Es besteht akuter Handlungsbedarf, um die Verkehrssicherheit der städtischen Gebäude sicherzustellen und den Gebäudebestand der HL zukunftsstark aufzustellen. Gegenwärtig kann das GMHL, der ihr vom Bürgermeister übertragenen rechtlichen Verpflichtung in der Rolle als Betreiber der ihr zugeordneten Gebäude im Eigentum der Hansestadt Lübeck nicht ordnungsgemäß gerecht werden. Unser Ziel ist es, das Gebäudemanagement so zu entwickeln, dass die aktuelle Notlage bewältigt und der Bereich als verlässlicher und moderner Partner für den Gebäudebetrieb und die –nutzung der städtischen Gebäude nachhaltig wahrgenommen wird.

Dafür braucht es eine organisatorische Neuausrichtung des GMHL. Denn die Vergangenheit zeigt, dass trotz Aufstockung der personellen sowie finanziellen Ressourcen Handlungsmöglichkeiten auf Organisationsebene nicht ausreichend verbessert werden konnten. Die Mitarbeitenden im Bereich stehen unter enormen Druck, diese Notlage zu bewältigen. Die Ausfallzeiten wegen Krankheit nehmen zu und auch Kündigungen der Beschäftigten, aus Angst der Verantwortung nicht mehr gerecht zu werden, sind Realität.

In Anbetracht der Notlage und der Unzufriedenheit der Nutzenden kann ein weiterer, zeitlicher Aufschub nicht verantwortet werden, und macht es unausweichlich, den Gebäudebetrieb umgehend zu stärken und in eine eigenständige Organisationseinheit zu überführen. Diese Neuausrichtung führt zwangsläufig zur Überprüfung und Anpassung der Prozesse im Bereich, da neue Funktionen und Zuständigkeiten etabliert werden. Aus Sicht der Nutzenden ist die Einführung eines User-Helpdesks mit Ticketsystem längst überfällig. Die Verwaltung ist gewillt die Umsetzung der organisatorischen Neuausrichtung des GMHL entsprechend des vorliegenden Berichtes ab 2026 umzusetzen.

Wie geht es weiter?
Die Maßnahmen (Teilprojekte) der Maßnahmenliste (Anlage 1 des Abschlussberichtes) sind mit den zu beteiligten Bereichen abzustimmen. Für jedes Teilprojekt ist eine Soll-/Ist-Analyse durchzuführen, um zu entscheiden, ob diese Maßnahme im Gesamtprojektverlauf verfolgt werden soll. Ein entsprechender Meilensteinplan ist zu entwickeln. Die unter Buchstabe D. beschriebenen Kernmaßnahmen sind entsprechend der Grobplanung in Abbildung 11 zu planen und umzusetzen. Die dafür notwendigen Mittel sind in den Haushaltsplanungen 2026 eingeplant.

Die Veränderung der Aufbauorganisation erfolgt sukzessive. Entsprechende Stellenplananträge sind für 2026 gestellt (siehe Anlage 2). Im Jahr 2026 ist die operative Struktur und Leitungsebene der neuen Abteilung Gebäudebetrieb aufzubauen. Ab dem Jahr 2027 erfolgt die Integration der operativen Ebene in die neue Abteilung. Zudem sind die Prozesse anzupassen. Um die organisatorische Neuausrichtung des GMHL im Zielbild 2029 zu erreichen, ist externe Unterstützung – insbesondere im Changemanagement sowie der Projektsteuerung für die Umsetzungsbegleitung – erforderlich.

Der Veränderungswille und die -bereitschaft der Mitarbeiter:innen im GMHL ist groß. Erste kleinere Maßnahmen wie die Anpassung von Entscheidungswegen, Aufbau einer Prozessmanagementstruktur sowie Schaffung von internen Informationsstrukturen befinden sich bereits in Bearbeitung. Zudem wird die Umsetzung der Kernmaßnahmen vorbereitet. So steht das GMHL bereits im Austausch mit dem Bereich IT zur Implementierung eines Ticketsystems. Erste Use-Cases werden modelliert und die Bedarfe der Nutzer:innen identifiziert. Das Thema Fachkarriere und Weiterentwicklungsmöglichkeiten des Bestandspersonals in die neuen Funktionen wird mit dem Bereich Personal bearbeitet.

Anlagen:

Anlage 1	Abschlussbericht Anlage 1 Maßnahmenliste Anlage 2 Ressourcendimensionierung
Anlage 2	Fahrplan sukzessive Stellenplanveränderungen
Anlage 3	PowerPoint-Präsentation

Senatorin Joanna Hagen

Abschlussbericht Organisationsuntersuchung Gebäudemanagement der Hansestadt Lübeck



Drees & Sommer SE
Obere Waldplätze 13, 70569 Stuttgart
Telefon: +49 711 1317-0

Datum: 26.03.2025

Inhaltsverzeichnis

1 Management Summary 5
2 Einführung 6
2.1 Ausgangssituation 6
2.1.1 Strukturen, Zahlen, Daten, Fakten 6
2.1.2 Herausforderungen und Hemmnisse 8
2.2 Bisherige Untersuchungen in der Vergangenheit 11
3 Vorgehensweise, Methodik und Terminschiene 12
4 Analyse Status quo und Bewertung aus Marktsicht 13
4.1 Transparenz, Steuerung und Standards 14
4.2 Prozesse und Strukturen 14
4.3 Tools, IT und Digitalisierung 15
4.4 Betreiberverantwortung 16
5 Externe Faktoren und Marktblick 17
6 Zwischenfazit 20
7 Mission und Anspruch GMHL 22
8 Handlungsoptionen 22
9 Zielbild der zukünftigen Organisation 25
9.1 Prozess- und Leistungsmodell 26
9.2 Rollenmodell 27
9.3 Organisationsmodell 28
9.4 Abteilung Planung und Bau 30
9.4.1 Sachgebiet TGM Support 31
9.4.2 Sachgebiete Projektmanagement 32
9.4.3 Sachgebiet TGA 33
9.4.4 Sachgebiet Nachhaltigkeit und Energiemanagement 33
9.5 Abteilung Gebäudebetrieb 34
9.5.1 Sachgebiet Bauunterhaltprojekte 35
9.5.2 Sachgebiete Gebäudeservices 35
9.5.3 Sachgebiet Strategische Gebäudeinstandhaltung 38
9.6 Abteilung Kaufmännisches Gebäudemanagement 39

9.7 Abteilung Infrastrukturelles Gebäudemanagement 41
10 Abschätzung Ressourcendimensionierung 42
10.1 Datengrundlage 42
10.2 Abteilung Planung und Bau 43
10.3 Abteilung Gebäudebetrieb 44
10.4 Abteilung Kaufmännisches Gebäudemanagement 48
10.5 Abteilung Infrastrukturelles Gebäudemanagement 49
10.6 Zusammenfassung auf der Bereichsebene 49
10.7 Kritische Würdigung einer Outsourcingbetrachtung 50
11 Umsetzungsempfehlung 52
11.1 Fahrplan 52
11.2 Veränderungsbedarf und Maßnahmen 54
12 Fazit 57
13 Abkürzungsverzeichnis 58
14 Anlagen 59

DREES & SOMMER

Abschlussbericht Organisationsuntersuchung Gebäudemanagement
der Hansestadt Lübeck

Auftraggeber:	Hansestadt Lübeck Gebäudemanagement (GMHL)
Ansprechpartner: E-Mail:	Arnd Babendererde arnd.babendererde@luebeck.de
Auftrag:	Organisationsuntersuchung der technischen Abteilung des GMHL Lübeck
Auftragnehmer:	Drees & Sommer SE Obere Waldplätze 13 70569 Stuttgart Vertreten durch das Büro Stuttgart: Drees & Sommer SE Obere Waldplätze 12, 70569 Stuttgart Telefon: +49 711 687070-0 Telefax: +49 711 1317-101
Ansprechpartner:	Christoph Zimmer Eike Wenning Dr. Chris Richter

1 Management Summary

Der vorliegende Abschlussbericht behandelt die Organisationsuntersuchung des Gebäudemanagements der Hansestadt Lübeck (GMHL), die seit Frühjahr 2024 von Drees & Sommer SE durchgeführt wurde. Ziel der Untersuchung war es, Optimierungspotentiale in der technischen Abteilung des GMHL zu identifizieren und Vorschläge zur Behebung aufzuzeigen.

Die **Abteilung Technisches Gebäudemanagement** steht vor erheblichen organisatorischen und prozessualen Herausforderungen. Es besteht strategischer Handlungsbedarf in Bezug auf Themen wie Digitalisierung und einer übergreifenden Portfoliostrategie. Die Untersuchung wurde in drei Phasen durchgeführt: Transparenzschaffung zum Status Quo, Konzeption der zukünftigen Ausrichtung und Operationalisierung der Umsetzungsthemen. Die Analyse ergab, dass fehlende Transparenz und Datentiefe über Gebäudezustände ein Kernproblem darstellen. Es fehlen adäquate Tools und Standards, was zu erheblichem Mehraufwand und ineffizienten Abläufen führt. Die Prozesse innerhalb des GMHL sind nur in Ansätzen schriftlich dokumentiert und müssen transparenter werden. Zudem gibt es ein erhebliches Kommunikationsdefizit zwischen GMHL und den Nutzenden. Die Handlungsempfehlungen liegen neben der organisatorischen Neuausrichtung, der Etablierung von klaren immobilienwirtschaftlichen Rollenbildern verbunden mit effizienten und durchgängigen Prozessabläufen insbesondere auf der Durchführung einer ganzheitlichen Immobilienbestandsaufnahme und der Einführung einer optimierten Nutzendenschnittstelle in Verbindung mit einem Ticketsystem. Die notwendige Stärkung des Objektbetriebes und die fehlenden, internen Unterstützungstätigkeiten für die Kernprozesse erfordern eine weitere Veränderung. Zudem ist festzustellen, dass die Handlungsfähigkeit des GMHL derzeit erheblich durch die Diskrepanz zwischen den bereitgestellten und den tatsächlich notwendigen Finanzmitteln eingeschränkt ist. Insgesamt weist die aktuelle Aufstellung des GMHL im Marktvergleich erhebliche operative und strategische Defizite auf, verbunden mit einem hohen Umsetzungsaufwand zur Sicherstellung der Zukunftsfähigkeit und Schlagkräftigkeit der Organisation. Der Schwerpunkt der Organisationsuntersuchung lag auf der **Abteilung 1 des Technischen Gebäudemanagements**. Aufgrund der notwendigen Verzahnung der betrieblichen Abläufe innerhalb des GMHL wurden die empfohlenen Anpassungen auch unter Einbeziehung der **Abteilung 2 Kaufmännisches Gebäudemanagement** und Verwaltung sowie **Abteilung 3 Infrastrukturelles Gebäudemanagement** ausformuliert.

2 Einführung

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat mit dem Haushaltsbegleitbeschluss Nr. 5.4 in der Sitzung am 29.09.2022 den politischen Auftrag ausgelöst, eine Organisationsuntersuchung des Gebäudemanagements durchführen zu lassen. Der Wortlaut des Auftrags lautet: „Der Bereich für Instandsetzung / Sanierung / Neubau ist in seiner Organisationsstruktur zu prüfen. Ziel ist es, Optimierungspotentiale zu identifizieren und anschließend zu beheben."

Das Beratungsunternehmen Drees & Sommer SE hat im Frühjahr des Jahres 2024 den Auftrag für die Durchführung der Organisationsuntersuchung erhalten und als Ergebnis den vorliegenden Bericht erstellt.

2.1 Ausgangssituation

2.1.1 Strukturen, Zahlen, Daten, Fakten

Das GMHL ist Eigentümer und Betreiber der städtischen Immobilen und zugleich vielseitiger Dienstleister für technische, kaufmännische und infrastrukturelle Gebäudemanagement Services. In diesem Zusammenhang übernimmt das GMHL vielfältige Aufgaben im Bereich des Immobilienmanagements, darunter die Projektleitung und -steuerung für Bauprojekte, Instandhaltung und Instandsetzung, sowie die technische Betreiberverantwortung zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit. Zudem umfasst das Leistungsportfolio das Energiemanagement, Schadstoffmanagement, Gebäudebewertung, Flächenmanagement, Anmietung und Vermietung, sowie die Bewirtschaftung der Stromerzeugung. Weitere Aufgaben sind die interne Leistungsabrechnung, Ausschreibung und Verwaltung von Lieferleistungen, Eigen- und Fremdreinigung, Hausmeister:innendienste und Winterdienste.

- **Personalbestand:**
  Das GMHL ist in drei Abteilungen unterteilt: das **Technische Gebäudemanagement**, das **Kaufmännische Gebäudemanagement** und Verwaltung und das **Infrastrukturelle Gebäudemanagement** (s. Abbildung 1) mit insgesamt 447 Vollzeitäquivalenten (Stand Januar 2025).

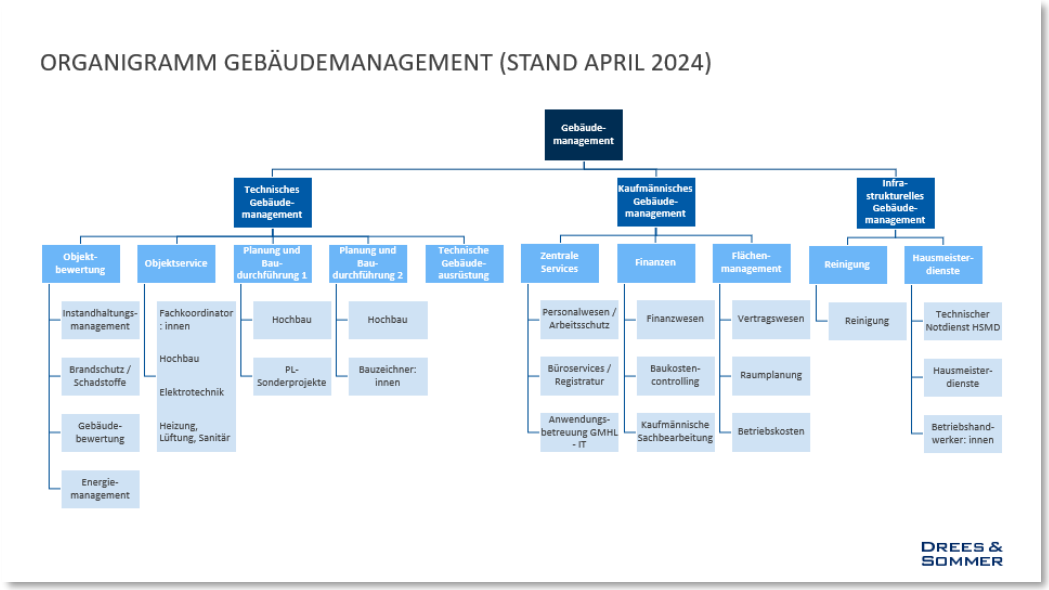


Abbildung 1: Organigramm Gebäudemanagement (Stand April 2024)

- **Gebäudebestand:**
  Insgesamt hat das GMHL rund 900 Gebäude mit in Summe rund 800.000 m² Bruttogrundfläche in seinem Betreuungsumfang, die Wiederbeschaffungswerte liegen bei rund 3,5 Mrd. €
- **Finanzielle Mittel:**
  Das konsumtive Urbudget für das Jahr 2025 liegt bei rund 17,5 Mio. € (konsumtives Budget 2024 = 13,5 Mio. €) für den Bauunterhalt. Die Umsetzungsquote für konsumtive Maßnahmen und Bauunterhaltungsaufgaben lag im Jahr 2024 bei 157% (Auszahlungen 2024: 21,2 Mio. €); für die Regelinstandhaltung müssten, ein durchschnittlicher Gebäudezustand vorausgesetzt, für das bestehende Gebäudeportfolio der Hansestadt Lübeck (800.000 m² Bruttogrundfläche) nach dem Benchmark des KGSt ca. 42 Mio. € jährlich zur Verfügung stehen. Der Referenzwert der KGSt resultiert aus 1,2 % des Gebäudeneuwertes (3,5 Milliarden €) und zielt nur auf die Instandhaltung kommunaler Gebäude ohne Substanzverbesserung ab. Für die Abarbeitung des Sanierungs- und Instandhaltungsstaus sind darüber hinaus zusätzlich Mittel jährlich für die nächsten 15 Jahre erforderlich.

  Das investive Urbudget für das Jahr 2025 beträgt 17,2 Mio. (investives Budget 2024 = 22,3 Mio. €, mit Haushaltsresten 27,8 Mio. €) verteilt auf insgesamt 58 Projekte. Die Umsetzungsquote für investive Projekte lag im Jahr 2024 bei ca. 120% (mit Haushaltsresten ca. 96%), die Auszahlungen investiv im Jahr 2024 betragen 26,6 Mio. €). Basierend auf der hohen Umsetzungsquote in 2024 (2024: ca.100 %) ist eine deutliche Verstärkung des Investivbudgets in 2025 gemäß VO/2024/13494-12 beschlossen worden.

2.1.2 Herausforderungen und Hemmnisse

In der **Abteilung 1 TGM** sind verschiedene Hemmnisse in der Leistungsfähigkeit der Organisation festzustellen.

Diese umfassen insbesondere die Einschränkung einer planbaren Aufgabenerledigung und die Zunahme häufiger Neusetzungen von Prioritäten. Dies ist oftmals bedingt durch „Akutmaßnahmen“ bei drohenden Standortschließungen, unterjährige Zusatzprojekte aus Haushaltsbegleitbeschlüssen sowie durch dringende Handlungszwänge, die sich aus Wünschen der Nutzenden, Veränderung der Bausubstanz oder der zu beachtenden Regelwerke ergeben. Hinzu kommen erforderliche Sofortmaßnahmen aufgrund höherer Gewalt sowie Planungs- und Bauzeitverschiebungen infolge unzureichender externer Kapazitäten bei Planern und Fachbetrieben. Zudem nimmt das Berichtswesen gegenüber politischen Ausschüssen, der Verwaltung und den Gebäudenutzenden stetig zu.

Zusätzlich werden innerhalb **der Abteilung 1 TGM** administrative Aufgaben bei den technischen Mitarbeitenden wahrgenommen, die nicht in die direkte Zuständigkeit fallen oder ohne notwendigen technischen Sachverstand bearbeitet werden könnten. Dies führt zu starken und dauerhaften zeitlichen Überlastungen bei den technischen Sachbearbeitungen und den Führungskräften. Zudem sind erhebliche und langzeitig andauernde zeitliche Überlastungen und Langzeiterkrankungen mehrerer Mitarbeitender festzustellen, insbesondere in den Sachgebieten 11.2, 12.1 und 12.2.

Es fehlt teilweise an ausreichenden Festlegungen fester Prozessvorgaben für wiederkehrende Abläufe. Die Aufarbeitung von in der Vergangenheit ausgebliebenen, gesetzlich geforderten Sachverständigenprüfungen an sicherheitsrelevanten Anlagen der Gebäudetechnik hat einen Bedarf an dringend abzustellenden, verkehrssicherheitsrelevanten Mängeln aufgezeigt, was zu erheblichem Handlungsdruck im Zuge der Betreiberverantwortung und Verkehrssicherheitspflicht führt. Offene Mängel können derzeit nicht bearbeitet werden, was das Risiko weiterer Anlagenausfälle, Teil- und Ganzschließungen von Objekten erhöht. Aktuell sind dazu 731 sicherheitsrelevante Anlagen der Gebäudetechnik bekannt. Aufgrund fehlender Daten ist ein exakter Anlagenbestand aktuell nicht ausweisbar. Bezogen auf diese 731 Anlagen konnten aktuell 476 Anlagen geprüft werden, mit dem Ergebnis, dass 45% hiervon mängelbehaftet sind. Bei 255 Anlagen konnte bislang noch keine Prüfungen erfolgen. Zusätzlich ist mit einem weiteren Anstieg der Mängel zu rechnen, da durch das Erfassen weiterer Anlagen sowie deren Wartung und Prüfung zusätzliche sicherheitsrelevante Mängel erkannt werden, die abgearbeitet werden müssen. Ein genauerer Bearbeitungsstand kann aufgrund fehlender Ressourcen zurzeit nicht ermittelt werden. Insgesamt ist festzustellen, dass mit der aktuellen Personalausstattung und ohne Anpassung der Organisation die Mängelquote nicht abgebaut werden kann.

Zugespitzt wird die Situation durch einen Sanierungsstau und das Fehlen einer ganzheitlichen Immobilienstrategie (wie bspw. Schulbau- und Kitabaustrategie). Bezogen auf Schulen weisen zum Beispiel von insgesamt 67 Schulgebäuden rund 80% einen Sanierungsbedarf auf. Nur bei 13 Schulen liegt kein Sanierungsbedarf vor (s. Abbildung 2). Absolut betrachtet liegt der Sanierungsbedarf bei Schulen bei ca. 1,5 Mrd. €.

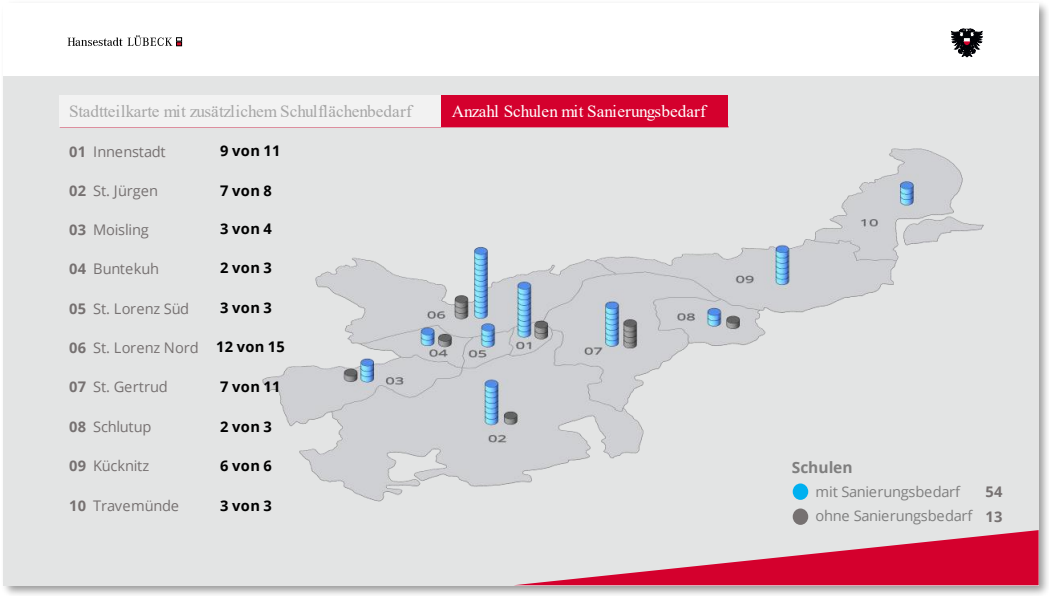


Abbildung 2: Anzahl Schulen mit Sanierungsbedarf

Die Folgen dieser Hemmnisse sind vielfältig. Es zeigt sich eine unzureichende Geschwindigkeit in der Abarbeitung ermittelter verkehrssicherheitsrelevanter Mängel. Dies führt teilweise zu Unzufriedenheit bei Nutzenden über die Arbeitsergebnisse und die Kommunikation. Zudem mangelt es an ausreichendem Marketing zur eigenen Leistungsfähigkeit und zu Arbeitsergebnissen gegenüber Nutzenden und der Öffentlichkeit.

Über die organisatorischen Aspekte hinaus steht das Technische Gebäudemanagement vor strategischen Herausforderungen wie zum Beispiel der Sicherung des Betriebs systemrelevanter Objekte (z. B. elementare Verwaltungsstandorte und Notfallzentren), Entwicklung einer Nachhaltigkeitsstrategie, Digitalisierung und einer übergreifenden Portfoliostrategie zur Sicherstellung zukünftiger Flächen- und Sanierungsbedarfe. Hier besteht zum Beispiel ein erheblicher Raumbedarf an Lübecks Schulen aufgrund von Bevölkerungswachstum und neuen Bebauungsplänen, dem Wechsel von G8 auf G9 und dem Ausbau des Ganztages. Die Stadt wächst und neue Wohnräume erfordern zusätzliche Bildungsinfrastruktur, beginnend mit Kitas und Grundschulen. Parallel besteht ab dem Schuljahr 2026/2027 ein gesetzlicher Anspruch auf Ganztagsbetreuung an Grundschulen und der Wechsel von G8 auf G9 verursacht an den Gymnasien einen

zusätzlichen Raumbedarf. Allein bezogen auf die Schulen beträgt der aktuelle, zusätzliche Flächenbedarf 16.387 m² (s. Abbildung 3).

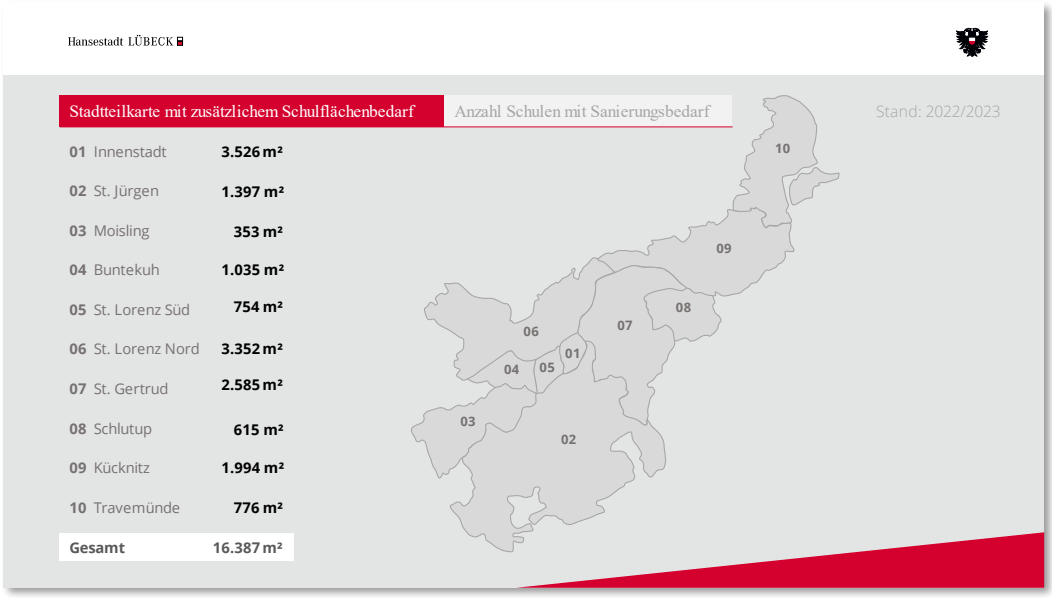


Abbildung 3: Stadteile mit zusätzlichem Schulflächenbedarf

Erschwerend wirken sich die aktuellen Hemmnisse und Herausforderungen im Kontext folgender, bestehender Rahmenbedingungen aus:

- Masterplan Schulimmobilien (VO/2023/12084-3 vom 28.09.2023) zur Beseitigung des Sanierungsstaus an den Schulen bis 2034 unter Beachtung der Klimaschutzziele (aktuell nach VO/2023/12644)
- “Lübeck klimaneutral bis 2035” (VO/2023/12644 vom 30.11.2023)
- Gesetzlicher Anspruch bis 2026 auf Ganztagesbetreuung in Schulen
- Erweiterung des Klassenraumbedarfs an den Lübecker Gymnasien zur Umsetzung G- 9 bis zum Schuljahr 2026/2027
- Dringend abzustellende, verkehrssicherheitsrelevante Mängel durch rechtliche Verpflichtungen in der Rolle der Hansestadt Lübeck als Betreiberin (aktuell sind 255 Mängel bezogen auf die geprüften Anlagenbestand bekannt)
- Fehlende Digitalisierung zur Gewährleistung eines zukunftsfesten Gebäudebetriebs (bspw. perspektivisch für Kommunen verpflichtende Einführung von BIM)
- Fachkräftemangel und langwierige Verfahren bei den Stellenbesetzungen
- Fehlendes aktives Portfoliomanagement zur Sicherstellung aktueller und zukünftiger Flächenbedarfe
- Fehlende Standards im Bereich des Klimaschutzes

2.2 Bisherige Untersuchungen in der Vergangenheit

Mit dem Bericht des GMHL als Betreiber von städtischen Immobilien zur aktuellen Bewirtschaftungssituation (Stand August 2015) und dem fortgeschriebenen Entwicklungskonzept GMHL (Stand April 2020) fanden bereits Voruntersuchungen statt, die die kritischen Herausforderungen des GMHL dargestellt haben.

Die Berichte beschreiben die bereits damals vorliegende Gefährdungssituation und Nutzungseinschränkungen der städtischen Immobilien in Lübeck. Es gab erhebliche Probleme bei der Bauunterhaltung und Instandsetzung der Gebäude, was zu eingeschränkten Nutzungen und Teilsperrungen führte. Besonders betroffen waren Schulgebäude, von denen ein Fünftel bereits Nutzungseinschränkungen aufwies. Es bestand bereits ein erheblicher Instandhaltungsrückstand, viele Gebäude waren in einem schlechten Zustand, und es kam vermehrt zu Betriebsausfällen aufgrund akuter Verkehrssicherheitsgefährdungen. Besonders die veraltete Anlagentechnik und die geschädigte Bausubstanz waren Hauptursachen für diese Probleme.

Die finanziellen Mittel für die Bauunterhaltung waren unzureichend, was zu einem erheblichen Instandhaltungsstau führte, der 2015 bereits auf 270 Mio. Euro geschätzt wurde. Dies hatte zur Folge, dass nur notdürftige Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden konnten, und viele Gebäude drohten geschlossen zu werden. Über die sicherheitsrelevanten Mängel war die Funktionalität so stark beeinträchtigt, dass z. B. Gebäude aufgrund unzureichender hygienischer oder technischer Zustände die Schließung drohte.

Ein weiteres Problem war die unzureichende personelle Ausstattung des GMHL, was die Wahrnehmung der Betreiberpflichten erschwerte. Die damalige Gefährdungssituation erforderte dringend zusätzliche finanzielle und personelle Ressourcen. Zusätzlich wies das GMHL einen hohen Krankenstand auf, der auf die permanente Dauerbelastung vieler Mitarbeiter:innen zurückzuführen war.

Neben dem Zustand der Gebäude, der mangelnden Ressourcenausstattung und finanziellen Mitteln bestanden zum damaligen Zeitpunkt auch schon übergreifende Herausforderungen, die bis zum heutigen Tage noch bestehen. Es gab keinen flächendeckenden Bestandskataster für die städtischen Gebäude, was die Instandhaltungsplanung erschwerte. Der Fachkräftemangel, insbesondere im technischen Bereich, stellte eine große Herausforderung dar. Die Einführung eines Key-Account-Managements wurde vorgeschlagen, um die Kommunikation und Abläufe zu optimieren. Ein Qualitätssicherungssystem im Gebäudemanagement war notwendig, um den steigenden Anforderungen gerecht zu werden. Die Einrichtung eines strategischen Immobilienmanagements und eines Instandhaltungsmanagements wurde als notwendige Maßnahmen aufgezeigt, um Zukunftsthemen zu besetzen und einen werterhaltenden Gebäudezustand sicherzustellen.

Grundsätzlich konnte schon damals deutlich gemacht werden, dass das GMHL regelmäßig unzureichend mit den für die Betriebssicherheit erforderlichen und für die Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Gebäude nötigen Mitteln und Ressourcen ausgestattet war. Das GMHL konnte damit der ihr vom Bürgermeister übertragenen rechtlichen Verpflichtung in der Rolle als Betreiber der Gebäude im Eigentum der Hansestadt Lübeck, mit der ausschlaggebenden wirtschaftlichen Verfügungsmacht über den technischen Betrieb der Anlage/Immobilie, nicht gerecht werden.

Resultierend aus den vorgenannten Berichten aus 2015 und 2020 wurde das GMHL in der Vergangenheit mit ersten zusätzlichen personellen und finanziellen Ressourcen ausgestattet. Dennoch ist festzustellen, dass die aktuellen Ressourcen nicht ausreichen, damit das GMHL seiner Aufgabe als fachkundiger Eigentümer und Betreiber der städtischen Gebäude in ausreichendem und ordnungsgemäßem Maße nachkommen kann.

3 Vorgehensweise, Methodik und Terminschiene

Um das Zielbild für das **Technische Gebäudemanagement** zu erarbeiten, wurde die Vorgehensweise in drei zeitlich aufeinanderfolgenden Phasen gegliedert. Die Konzeption des Immobilienmanagements erfolgte in 6 Modulen (s. Abbildung 4). Das Projektteam setzte sich aus Vertreter:innen seitens des GMHL und dem externen Berater Drees & Sommer zusammen. Begleitet wurde das Projekt von DOS uns dem Personalrat. Die Projektlaufzeit betrug zehn Monate von April 2024 bis Januar 2025.

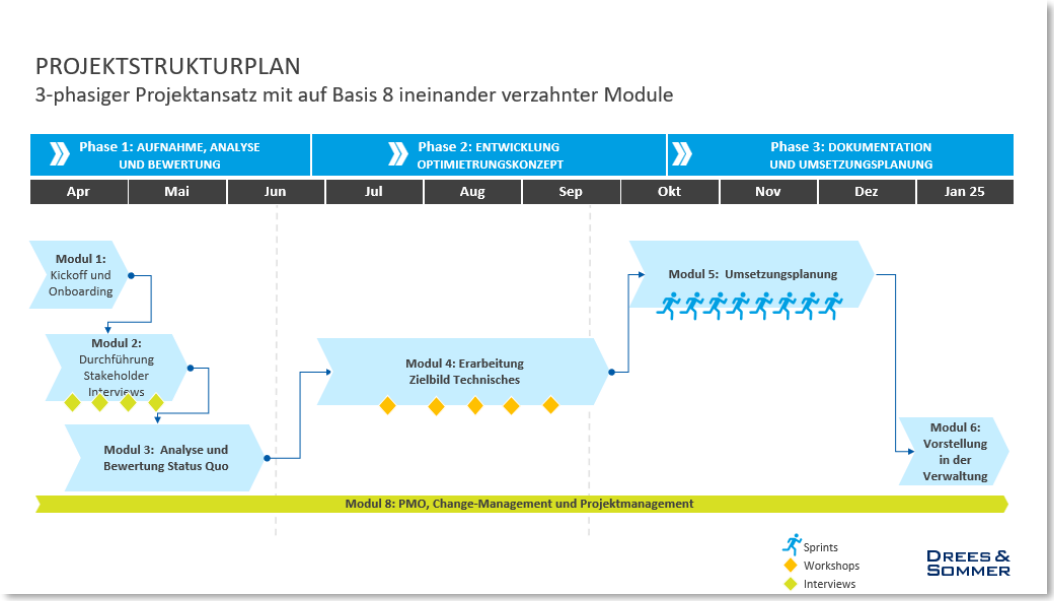


Abbildung 4: Projektstrukturplan

In der Phase 1 erfolgte Transparenzschaffung zum Status Quo mit einem besonderen Schwerpunkt auf die Aufnahme der Sichtweise der relevanten Stakeholder, sowohl intern als auch seitens der Nutzenden und Schnittstellenpartnern. Insgesamt wurden 15 Interviews mit 31 Teilnehmenden geführt. Ergänzend wurde eine Online-Umfrage mit den Mitarbeiter:innen des GMHL exkl. Raumpfleger:innen und Hausmeister:innen sowie Hospitationen durchgeführt.

Die Stakeholder-Interviews wurden durchgeführt, um wesentliche „Pain Points“, potenzielle Konfliktthemen, Störgefühle und Befindlichkeiten zu identifizieren. Zudem wurden unklare oder nicht ausreichend transparente Themen sowie nicht geregelte oder abgedeckte Themen untersucht sowie die Erwartungshaltungen der Stakeholder erfasst.

In der Phase 2 erfolgte die Konzeption der zukünftigen Ausrichtung des **Technischen Gebäudemanagements** in themenspezifischen Konzeptworkshops. Schwerpunkte waren dabei die Erarbeitung der Nutzendenanforderungen und Vision als Grundlage für die Entwicklung der organisatorischen Ausrichtung in Bezug auf Rollen, Verantwortlichkeiten, Prozesse und Strukturen inklusive der Dimensionierung der Organisation auf Basis von Benchmarking.

In der Phase 3 wurden in Rahmen von Themensprints die Umsetzungsthemen weiter operationalisiert und daraus die Maßnahmen für eine erfolgreiche Umsetzung abgeleitet. Die Maßnahmenbeschreibung beinhaltete neben einer inhaltlichen Beschreibung auch die Abschätzung der erforderlichen Umsetzungsressourcen.

Eine Information des Bürgermeisters und der Bausenatorin zu den Zwischenergebnissen der Organisationsuntersuchung fand im November 2024 statt. Darauf erfolgte die Finalisierung des hier vorliegenden Abschlussberichts mit einer Vorstellung der finalen Projektergebnisse in der Bürgerschaft.

4 Analyse Status quo und Bewertung aus Marktsicht

Die Analyse des Status quo basiert auf den Erkenntnissen der Unterlagensichtung, geführter Stakeholder-Interviews mit den verschiedenen Beteiligten sowie den Erkenntnissen einer Hospitation im **Sachgebiet Objektservice**.

Die Analyse hat hierbei die folgenden Schwerpunkte ergeben, die in den nächsten Unterkapiteln separat dargestellt werden.

4.1 Transparenz, Steuerung und Standards

Die fehlende Transparenz und Datentiefe über Gebäudezustände und Flächendaten stellt ein Kernproblem der Steuerungsfähigkeit dar. Das Raumbuch, das in Form einer Excel-Liste geführt wird und in dem jeder seine Änderungen einträgt stellt kein adäquates Tool für die notwendige Datentransparenz dar. Ein Datenblatt, welches die Gebäudestruktur und die Bewertung der einzelnen Gewerke für jedes Gebäude detailliert darstellt, wäre von großem Nutzen, existiert jedoch derzeit nicht. Auch die Aktualität der Daten ist unzureichend. Es fehlt an detaillierten und ganzheitlichen Kenntnissen zu den Gebäudezuständen. Erste Schritte in Bezug auf Transparenzschaffung wurden eingeleitet, es bedarf jedoch einer intensivierten Gebäudebestands- und Zustandsaufnahme.

Neben der fehlenden Transparenz führen teilweise fehlende Standards darüber hinaus zu erheblichem Mehraufwand und erhöhtem Fehlerpotential, da das GMHL vergleichbare Sachverhalte mit einer unterschiedlichen Herangehensweise bearbeitet. Die aktuellen Geschäfts- und Dienstanweisungen sind in Teilen veraltet und überholt, was den reibungslosen Ablauf erschwert. Welche internen Arbeitsanweisungen existieren, ist aus der Sicht einzelner GMHL-Mitarbeiter:innen nicht immer transparent. Ein weiterer kritischer Punkt ist, dass Mitarbeiter:innen bei der Einholung von Entscheidungen an umfangreiche formale Anforderungen und eine Vielzahl von notwendigen Unterschriften gebunden sind und nicht in eigener Verantwortung treffen können, was auf Nutzendenseite wiederum zu einer hohen Unzufriedenheit führt. Sowohl aus Nutzendensicht als auch aus GMHL interner Sicht sieht man bei vielen Themen konzeptionellen Optimierungsbedarf wie z. B. in den Handlungsfeldern allgemeine Kommunikation zu den Nutzenden, Vergabestelle, BIM, Standards, Rahmenverträge, Qualitätsmanagement.

Weiterer Handlungsbedarf besteht in der Steuerung von Investitions- und Instandhaltungsprojekten. Es gibt kein umfassendes, kaufmännisches Projektmanagement. Das Baukostencontrolling legt vorwiegend den Fokus auf die Steuerung des Mittelabflusses und stellt keinen ganzheitlichen Controlling-Ansatz dar. Die Anwendung von steuerungsrelevanten Kennzahlen in Bezug auf Kosten, Qualität und Zeit ist erforderlich, um Projekterfolge und Zufriedenheiten der Nutzenden messen und steuern zu können.

4.2 Prozesse und Strukturen

Viele GMHL-Prozesse sind nicht schriftlich dokumentiert beziehungsweise noch nicht formuliert. Die Prozesse innerhalb des GMHL müssen transparenter werden und ineinandergreifen. Interne Prozesse werden aus Sicht der Nutzenden als zu langwierig und die Befugnisse auf der operativen Entscheidungsebene als nicht ausreichend wahrgenommen. Lange Entscheidungsprozesse in Kombination mit komplexer Steuerung von Maßnahmen führen dazu, dass Anliegen und Bedarfe sich zeitlich verzögern oder in Vergessenheit geraten, mit der Folge einer hohen Unzufriedenheit seitens der Nutzenden also auch der Mitarbeiter:innen. In der Schnittstelle zum GMHL besteht seitens der

Nutzenden ein wahrgenommenes Kommunikationsproblem. GHML ist im Intranet nicht vertreten, Ansprechpartner:innen für die unterschiedlichen Aufgaben des GMHL sind nicht zusammengeführt und daher schwer aufzufinden. Aufgrund eines fehlenden Ticket-Systems und User Helpdesk ist das GMHL einer E-Mail-Flut der Nutzenden über viele verschiedene Kanäle ausgesetzt. Die Sachgebietsleiter:innen haben aufgrund von Notfallmaßnahmen im Rahmen der Sicherstellung der Betreiberverantwortung oftmals keine Zeit für ihre originären Aufgaben und sind zusätzlich getrieben von Reporting, Maßnahmenverschiebungen und wechselnden Projektleitungszuständigkeiten. Es gibt Bedarf an der Optimierung der Schnittstellen in der regulären Bewirtschaftung, wie Hausmeister:innen, Objektservice und Instandhaltungsmanagement. Ein wesentlicher Faktor für die Arbeitsbelastung der Hausmeister:innen wird darin gesehen, dass diese täglich mehrere Stunden mit der Erfüllung von Prüfganglisten verbringen müssen, die "Prüfgangliste" aber eine nicht abwendbare Pflichtaufgabe der unterwiesenen Personen in der Betreiberverantwortung darstellt. Dies führt dazu, dass für eigentliche Reparaturarbeiten kaum noch Zeit bleibt. Darüber hinaus sind die Aufgabentrennung und Verantwortlichkeiten für die Hausmeister:innen seitens der GMHL-Hausmeister:innen und der teilweise eigenen Hausmeister:innen einzelner Fachbereiche aus Nutzendensicht unklar beziehungsweise nicht transparent beschrieben.

Es wurde auch berichtet, dass es an Akzeptanz und Verständnis zwischen den GMHL-Sachgebieten fehlt, die Vernetzung der Sachgebiete findet noch nicht in ausreichendem Ausmaß statt, um Synergien zu erzielen und Effizienz und Effektivität in den Abläufen sicherzustellen. Entscheidungsprozesse sind nicht klar geregelt und kosten daher oft viel Zeit. Der hierarchische Aufbau des GHML und die vielen „Unterschriftsleisten“ erzeugen ein Flaschenhals bei Entscheidungen. Insbesondere Rechnungsprozesse sind langwierig und unnötig kompliziert. Verzögerung in der Bearbeitung und Freigabe von Rechnungen führen zu erheblichen Problemen in der finanziellen Abwicklung und Transparenz.

4.3 Tools, IT und Digitalisierung

Sowohl bei der Analyse der GMHL-internen Arbeitsweise als auch in der Schnittstelle zu den Nutzenden wurde das Fehlen einer IT-basierten Lösung zur Bedarfserfassung, Bearbeitung und Verfolgung als eines der maßgeblichen Probleme identifiziert. Seitens der Nutzenden wird ein Ticket-System verbunden mit einem User Helpdesk erwartet, dass die Bedarfe am Eingangskanal der Nutzenden erfasst, priorisiert, den verantwortlichen GMHL Sachgebieten zuweist und für die Nutzenden den Arbeitsfortschritt transparent macht. Wunsch ist eine deutlich höhere Reaktionsgeschwindigkeit sowie eine proaktive und transparente interne und externe Kommunikation.

Hinsichtlich des Datenmanagements müssen Mitarbeiter:innen häufig Daten manuell von einer Excel-Liste in eine andere übertragen, um den Reporting-Anforderungen gerecht zu werden. Dies weist auf einen dringenden Bedarf an verbesserter digitaler Unterstützung und effizienterem Datenmanagement hin. Auch wenn Daten vorhanden sind – was in vielen Fällen heute noch nicht sichergestellt ist – können Daten aktuell aufgrund

fehlender IT-Lösungen nicht effizient und optimal genutzt werden. Zusätzlich wird die Einführung eines Dokumenten Management System (DMS) als dringend erforderlich gesehen.

Obwohl eine Prozesssoftware (Picture Prozessmanagement) vorhanden ist, sind insbesondere wesentliche Kernprozesse nicht erfasst und werden in der Praxis unterschiedlich gehandhabt. Die digitale Unterstützung in den Prozessen, wie zum Beispiel beim Rechnungslauf oder bei Unterschriften, ist unzureichend, und es fehlen Schnittstellen zwischen den Systemen, wie LuGM (Axians Infoma) und MACH.

Die Erfassung der Anlagen und der technischen Gebäudeausstattung hinsichtlich der Verkehrssicherheit wurde zwar angestoßen, jedoch weist das vorhandene CAFM-System noch erhebliche Informationslücken auf bzw. werden eingetragene Daten als nicht valide eingestuft. Weitere IT-Unterstützung hinsichtlich einer Projektmanagement-Software und BIM-Software (Building Solutions Modelling) werden für die Zukunft als notwendige Voraussetzung für ein effizientes Arbeiten betrachtet. Ebenso fehlen digitale Lösungen wie z. B. Smartphone App, die die Hausmeister:innen bei der Erfassung der Informationen und Abarbeitung der festgestellten Mängel aus den Rundgängen unterstützen. Sinnvoll ist hier auch eine direkte Verknüpfung mit dem Auftragswesen, um Bedarfe schnell abzuwickeln.

4.4 Betreiberverantwortung

Die Stakeholder Interviews haben ergeben, dass die Betreiberverantwortung zwar im Grundsatz geregelt ist, jedoch erhebliche Herausforderungen in der praktischen Umsetzung bestehen. Ein zentrales Problem ist der akute Personalmangel, der es den Verantwortlichen nicht ermöglicht, die Aufgaben und Anforderungen regelkonform zu erfüllen. Ein besonders kritischer Punkt ist der fehlende Überblick über den Zustand der Immobilien und der damit einhergehende fehlende Nutzen des bestehenden CAFM-Systems LuGM. Mängel bleiben über Jahre hinweg unbemerkt oder werden nicht behoben, wodurch die Gefahr von sicherheitsrelevanten Vorfällen deutlich wächst. Der anhaltende Wartungs- und Instandsetzungsstau verschärft die Lage zusätzlich. In der Folge ist heute schon der Fall, dass Nutzungsuntersagungen oder Stilllegungen von Gebäuden zum Beispiel aufgrund von sicherheits- und Statik relevanten Mängeln notwendig werden. Aktuelle Fälle dazu sind zum Beispiel die Albert-Schweitzer-Schule, die Maria-Montessori-Schule und andere. Ein weiteres Risiko ergibt sich aus unzureichenden Informationen zu den technischen Anlagen. Der Personalmangel sowie fehlende Datenaufnahmen der Gebäude und deren technischer Anlagen, nicht vorhandene Dokumentationen und Transparenz führen dazu, dass notwendige Wartungen und Prüfungen nicht durchgeführt werden. Dies steigert nicht nur die Haftungsrisiken, sondern löst Gefährdungen insbesondere in Brandschutz, Anlagensicherheit und Standsicherheit aus. Besonders problematisch ist, dass dringend benötigte personelle Verstärkung in den vergangenen Stellenplänen nicht ausreichend berücksichtigt werden konnte, was die Situation weiter verschärft. Bereits jetzt dokumentieren Rückstandsanzeigen den wachsenden Handlungsdruck. Die

Wahrnehmung der Betreiberverantwortung kann aktuell nicht umfassend und regelkonform erfolgen. Es ist dringend erforderlich, diese Missstände zu beheben, um die Sicherheit der Nutzenden und die rechtskonforme Erfüllung der Betreiberpflichten der Hansestadt Lübeck sicherzustellen.

5 Externe Faktoren und Marktblick

Das Immobilienmanagement in Unternehmen und öffentlichen Institutionen hat sich in den letzten Jahrzehnten als feste Management-Disziplin etabliert. Die Schwerpunkte, die vor der COVID-19-Pandemie auf Kosten- und Flächenoptimierung lagen, haben sich verschoben. Das Immobilienmanagement steht aktuell vor strategischen Herausforderungen, getrieben von technologischem Fortschritt, Unternehmenswandel, Energiepolitik und veränderten Arbeitswelten. Bestehende Strukturen und Prozesse müssen an neue Anforderungen angepasst werden. Die folgenden Themenfelder stellen die aktuellen Trendthemen im Immobilienmanagement dar und wurden bei der Modellierung des Zielbilds als Leitlinien berücksichtigt.

Strategie und Governance
Das Immobilienmanagement hat sich im Laufe der Zeit professionalisiert. Große Unternehmen und öffentliche Organisationen haben sich über die Zeit jedoch oft sperrige Strukturen aufgebaut, die unter Druck geraten, wenn ein Unternehmenswandel stattfindet oder Kosten eingespart werden müssen. Agile Strukturen und Prozesse sind entscheidend, um das Immobilienmanagement widerstandsfähig zu machen. Das Immobilienmanagement steht vor der Herausforderung, flexibel auf die Bedürfnisse der internen Nutzenden zu reagieren, was aufgrund der langfristigen Natur von Immobilien oftmals eine besondere Schwierigkeit darstellt.

Eine wichtige Aufgabe des Immobilienmanagements besteht darin, seine Rolle zu überdenken und weiterzuentwickeln, indem Governance-Funktion für den Immobilienbestand und die Immobilienleistungen des Unternehmens übernommen wird. Effiziente, digitalisierte Prozesse sind entscheidend, um Immobilienvorhaben zu steuern und Kosten transparent zu machen. Die Steuerungssysteme für Immobilienprozesse müssen sich verändern, hin zu Leistungsindikatoren anstelle von reiner Budgetsteuerung und Kostenkontrolle. Die zentrale Verantwortung für das Budget und die strategische Steuerung des Immobilienbestands in der Funktion der Eigentümerrolle sind dabei vorteilhaft.

In der Praxis zeigt sich heute schon, dass dem Aufbau von zentralen, aber schlanken Governance-Strukturen mit Richtlinienkompetenz eine zentrale Bedeutung zukommt. Regionale und lokale Immobilieneinheiten werden in diesem Fall über ein geschäftsbereichsübergreifendes Steuerungs- und Zusammenarbeitsmodell effizient geführt. Dieses unterscheidet klar zwischen strategisch steuernden Aufgaben auf zentraler Ebene und operativ ausführenden Aufgaben auf regionaler und lokaler Ebene.

Digitalisierung und Transformation

Die digitale Transformation wird das Immobilienmanagement maßgeblich beeinflussen. Die Digitalisierung des Immobilienmanagements ermöglicht eine bessere Verknüpfung von Wissensarbeit und praktischer Umsetzung. Kopfarbeit produziert Wissen zur Entwicklung digitaler Prozesse, die die Effizienz der Körperarbeit steigern. Digitale Prozesse ermöglichen Echtzeit-Informationen, was die Transparenz im Immobilienmanagement verbessert. Die digitale Erfassung von Verträgen und Daten in Informationssystemen bietet Vorteile, wie die Anzeige steuerungsrelevanter Kennzahlen auf einem Dashboard zur proaktiven Steuerung. Effizienz und Transparenz im Immobilienmanagement erfordern ein gegenseitiges Verständnis zwischen Immobilienmanagement und dem Kerngeschäft. Das Immobilienmanagement muss erklären können, warum es Informationen und Daten benötigt und welche Vorteile dadurch entstehen. Die Herausforderung besteht darin, Immobilienprozesse in den Schnittstellen zum Kerngeschäft zu digitalisieren und Ressourcen sinnvoll zu harmonisieren. Durch eine geschickte Anpassung und Koordination der verschiedenen Managementebenen und Regionen im Immobilienmanagement können Prozesse verbessert werden, ohne bewährte Abläufe zu gefährden. Die Qualität der Daten bestimmt die Effizienz und den Erfolg in digitalgestützten Organisationen. Intelligente Schnittstellen und die Vernetzung von Anwendungen im Sinne eines Ökosystems ermöglichen Agilität und Flexibilität. Eine klare Datenstruktur und intelligente Datenhaltung sind entscheidend, um die Qualität, Vollständigkeit und Validität der Daten sicherzustellen.

New Work

Das veränderte Verhalten der Nutzenden mit dem Wunsch nach einem Mix aus Bürozeiten und mobilem Arbeiten, stellt das Immobilienmanagement vor die Herausforderung, flexible Flächenmanagement-Lösungen für die Mitarbeitenden bereitzustellen. Arbeiten von zu Hause ist längst kein Ausnahmemodell mehr. Umfragen zeigen deutlich, dass die Mehrheit der Mitarbeitenden sich einen Mix aus Bürozeiten und Home-Office wünscht, was in der Praxis auch bereits häufig umgesetzt ist.

Ein zukunftsgerichtetes Immobilienmanagement erfordert einen kreativen und flexiblen Umgang mit Büroflächen. Das Immobilienmanagement sollte die Qualität der Arbeitsumgebung an den Bedarfen der Nutzenden ausrichten, digitale Prozesse und intelligente Gebäudetechnik nutzen. Das bloße Reduzieren von Büroflächen zur Kosteneinsparung ist nicht ausreichend. Innovation erfordert Vernetzung in attraktiven Büroräumen, die Teamarbeit und zufällige Begegnungen ermöglichen. Die Zukunft sollte mehr Umbau und weniger Abbau bedeuten. Unternehmen müssen die Bedürfnisse der Mitarbeitenden berücksichtigen. Flexibilität Mitarbeiterzufriedenheit und Wohlbefinden müssen gefördert werden. Mit effizient genutzten Flächen und proaktiver Steuerung kann das Immobilienmanagement auf Unwägbarkeiten und sich ändernde Rahmenbedingungen schnell reagieren. Es geht nicht nur um die Bereitstellung von Flächen, sondern auch um die Gestaltung von Arbeitsumgebungen, die zur Unternehmenskultur beitragen. Mitarbeitenden schätzen die Freiheit, im Büro zu arbeiten, wenn sie es wünschen, und zeigen dafür Loyalität und Engagement. Die

Flexibilität der Arbeitsmodelle führt zu Herausforderungen im Immobilienmanagement, die innovationsorientierte Lösungen erfordern, wie beispielsweise die Buchung von Arbeitsplätzen per Smartphone-App und die Optimierung von Ressourcen basierend auf der Auslastung. Dies ermöglicht ein proaktives Flächenmanagement. Das Immobilienmanagement der Zukunft hat nicht nur die Aufgabe Flächen und Dienstleistungen für die Nutzenden bereitzustellen, sondern kann durch die intelligente Gestaltung von Arbeitswelten zur Unternehmenskultur beitragen. Trotz des zunehmenden Anteils an Telearbeit, Co-Working und Desk-Sharing-Flächen ist es sinnvoll, einen Identifikationsort für eine Organisationseinheit zu schaffen. Dies fördert die Zusammenarbeit und die informelle Kommunikation. Soweit Abteilungen und Sachgebiete räumlich getrennt arbeiten, ist es üblich Bereiche mit einer inhaltlichen Nähe unter einem „Dach“ zu vereinen und somit eine „Heimat“ zu schaffen.

ESG und Nachhaltigkeit

Die ESG-Diskussion (Environment, Social, Governance) hat sich in den Unternehmen und kommunalen Verwaltungen etabliert und beeinflusst auch auf die Entwicklung des Immobilienmanagements maßgeblich. ESG umfasst eine breite Palette von Kriterien und Regularien, die darauf abzielen, wirtschaftliches Handeln nachhaltiger zu gestalten. Dies führt zu einem komplexen Regelwerk, einschließlich EU-Taxonomie, Corporate Sustainability Reporting Directive (CRSD), European Sustainability Reporting Standards (ERSD) Lieferketten-Gesetze und mehr. Obwohl diese Richtlinien nicht direkt auf öffentliche Verwaltungen abzielen, wächst der gesellschaftliche und politische Druck, dass auch Städte und Kommunen ihre Nachhaltigkeitsstrategien und -erfolge transparenter machen. Nachhaltigkeit erstreckt sich über ökologische, wirtschaftliche und soziale Dimensionen. Das Immobilienmanagement muss analysieren, wie seine Aktivitäten mögliche Auswirkungen auf Umwelt, Gesellschaft und Unternehmensentwicklung haben und spielt dabei eine entscheidende Rolle bei der Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele. Eine umfassende Analyse der Ausgangssituation auf Portfolioebene ist der Ausgangspunkt für die Einführung von Nachhaltigkeitsmaßnahmen. Das Immobilienmanagement muss erkennen können, welchen Beitrag es zur Nachhaltigkeit leisten kann und dabei die Interessen der Stakeholder berücksichtigen. Die ökologische Dimension erfordert die Berücksichtigung von Umweltfaktoren wie Materialität, Wasserverbrauch und Biodiversität neben dem CO2-Fußabdruck. Die soziale Dimension betrifft die Gesundheit und Zufriedenheit der Mitarbeitenden und erfordert eine enge Zusammenarbeit mit dem Personalbereich. Governance bezieht sich innerhalb von ESG im Immobilienmanagement auf die organisatorischen Strukturen und Prozesse zur Erfüllung von Offenlegungs- und Berichtspflichten. Die Nutzung von Daten ist entscheidend für die Transformation hin zur Nachhaltigkeit. Dem Immobilienmanagement stehen zahlreiche Datenquellen zur Verfügung, die in das Nachhaltigkeits-Reporting integriert werden können. Eine integrierte IT-Struktur und konsistente Datenstrukturen sind notwendig, um den Fortschritt in Richtung Nachhaltigkeit zu messen. Eine erfolgreiche Nachhaltigkeitsstrategie erfordert eine Operationalisierung, klare Ziele, messbare Zwischenschritte und eine gute Vernetzung mit verschiedenen Unternehmensbereichen.

Fachkräftemangel
Der Fachkräftemangel stellt auch in Zukunft eine erhebliche Herausforderung für das Betreiben und die Instandhaltung von Immobilien dar. Insbesondere in den Bereichen Facility Management und Technische Gebäudeausrüstung fehlen qualifizierte Arbeitskräfte. Ein zentraler Effekt ist die Verzögerung von Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten. Aufgrund fehlender externer Fachkräfte können Reparaturen und regelmäßige Inspektionen nicht zeitgerecht durchgeführt werden, was zu einer Verschlechterung des Zustands und Nutzungseinschränkungen der Immobilien führen kann. Langfristig kann der Fachkräftemangel dazu führen, dass die Lebensdauer von Gebäuden verkürzt wird und deren Attraktivität für die Nutzenden sinkt. Gleichzeitig kann der Mangel an Personal dazu führen, dass innovative Technologien wie Smart-Building-Systeme langsamer implementiert werden, da es an Spezialisten fehlt, die solche Systeme planen, installieren und warten können. Zudem steigen die Kosten für Dienstleistungen, da die wenigen verfügbaren Fachkräfte stark nachgefragt sind und die Löhne beziehungsweise die Gehälter für diese Ressourcen weiter steigen. Dies stellt insbesondere Organisationen, die an Tarifverträge für den öffentlichen Dienst gebunden sind, vor enorme Herausforderung bei dem Recruiting von qualifiziertem Personal. Aufgrund der stetig steigenden Kosten, Abhängigkeiten und Steuerungsaufwendungen von externen Nachunternehmern in der Instandhaltung rücken wieder verstärkt Eigenleistungen/In-Sourcing Ansätze in den Vordergrund.

6 Zwischenfazit

Aus Marktsicht steht die Organisation des GMHL vor erheblichen Herausforderungen, insbesondere in den Bereichen Transparenz, Steuerung und interne Prozesse. Es fehlt an detaillierten und aktuellen Daten, was die Steuerungsfähigkeit beeinträchtigt. Zudem gibt es Defizite in der Kostensteuerung, Finanzmittelbereitstellung und im strategischen Projektmanagement. Die internen Prozesse sind oft überholt und nicht ausreichend dokumentiert, was zu langen Entscheidungsprozessen und hoher Unzufriedenheit bei den Nutzenden führt. Auch die Kommunikation und digitale Unterstützung sind unzureichend. Um diesen Herausforderungen zu begegnen, sind umfassende Modernisierungen und die Einführung agiler Strukturen notwendig. Die Digitalisierung spielt dabei eine zentrale Rolle, um Effizienz und Transparenz zu verbessern und die Qualität der Daten sicherzustellen. Insgesamt muss die Organisation erhebliche Anstrengungen unternehmen, um ihre Prozesse zu modernisieren und an die aktuellen Marktanforderungen anzupassen.

Eine zusammenfassende Empfehlung und kritische Würdigung der Organisation des GMHL aus Sicht Drees & Sommer setzt sich aus den folgenden Handlungsthemen zusammen:

- **Interne Prozesse modernisieren**: die internen Prozesse sind nicht ausreichend dokumentiert und oft überholt, was zu ineffizienten Abläufen führt; eine umfassende Prozessdokumentation und -optimierung ist - inkl. der Erfassung und Modellierung im PICTURE Prozessmanagement Tool - notwendig

- **Betreiberverantwortung und Personalausstattung**: die Situation im Bereich der Betreiberverantwortung ist aufgrund baulich kritischer Infrastruktur sehr bedenklich; die Bündelung des Gebäudebetriebs in einer Organisationseinheit zur Effizienzsteigerung ist notwendig; zudem ist vorhandenes Personal fachlich weiterzuentwickeln
- **Transparenz und Steuerung verbessern**: es fehlen detaillierte und aktuelle Daten über Gebäudezustände und Flächendaten (Portfoliomanagement), was die Planbarkeit und Steuerungsfähigkeit erheblich beeinträchtigt; ein umfassendes Datenmanagementsystem sollte implementiert werden, um diese Lücken zu schließen
- **Kostensteuerung und strategischen Projektmanagement optimieren**: derzeit gibt es erhebliche Defizite in der Kostensteuerung und im strategischen Projektmanagement aufgrund eines fehlenden ganzheitlichen Controlling-Ansatzes; die Einführung eines integrierten Controlling-Systems ist dringend erforderlich
- **Digitale Unterstützung ausbauen**: die digitale Unterstützung ist unzureichend; es sollten moderne IT-Lösungen und ein Ticket-System implementiert werden, um die Effizienz und Transparenz zu verbessern
- **Kommunikation und Nutzendenschnittstelle verbessern**: es besteht ein erhebliches Kommunikationsproblem in der Nutzendenschnittstelle mit unklaren Zuständigkeiten; die Prozesse und Strukturen müssen sich zukünftig stärker an den Erfordernissen der Nutzenden ausrichten
- **Anpassung der Organisation an Aufgabenentwicklung**: die Organisation konnte sich bisher aufgrund diverser Hemmnisse und Herausforderungen nicht der Aufgabenentwicklung anpassen, was zu einer erhöhten Belastung der Mitarbeitenden mit administrativen Aufgaben führt und die Leistung bei den Kernprozessen einschränkt
- **Nachhaltige Entwicklung immobilienbezogener Strategien**: es fehlen Arbeitsmittel, Ressourcen und organisatorische Funktionen zur nachhaltigen Entwicklung immobilienbezogener Strategien
- **Mittelausstattung:** es werden dringend zusätzliche finanzielle und personelle Ressourcen benötigt, um den bestehenden Instandhaltungsstau zu bewältigen und die Betreiberverantwortung umfassend wahrzunehmen

7 Mission und Anspruch GMHL

Die in der „Ist-Analyse“ ermittelten, strukturellen und operativen Herausforderungen des GMHL zeigen deutlich, dass fehlende Transparenz, unzureichende Ressourcen und ein erheblicher Sanierungsstau verbunden mit zunehmenden Betreiberrisiken die größten Hauptprobleme der technischen Abteilung darstellen. Verstärkt durch langwierige und intransparent empfundene Leistungsprozesse entsteht dadurch eine mitunter hohe Unzufriedenheit der Nutzenden.

Diese Erkenntnisse führen im Rahmen der Organisationuntersuchung zu der Notwendigkeit, eine „Mission und Vision“ des GMHL als Umsetzungsstrategie und Zielbild für eine zukünftige Ausrichtung zu schaffen, um die identifizierten Herausforderungen gezielt anzugehen.

Das GMHL sieht seine Mission darin, durch effizientes Immobilienmanagement verkehrssichere, optimal auf Nutzerbedarfe angepasste sowie wirtschaftlich und ressourcenschonend zu betreibende Gebäude zu gewährleisten. Der Anspruch liegt dabei in einer transparenten, effizienten und rechtsicheren Arbeitsweise, um ein sauberes, sicheres und nachhaltiges Umfeld für die Nutzenden zu schaffen. Die Vision ist, als verlässlicher Partner für den Gebäudebetrieb und die -nutzung wahrgenommen zu werden, wobei die Zufriedenheit der Nutzenden einen besonderen Stellenwert einnimmt.

8 Handlungsoptionen

Im Rahmen der Organisationsuntersuchung wurden verschiedene Gestaltungsalternativen für die zukünftige Neuausrichtung des GMHL im Abgleich mit marktüblichen Ansätzen und den konkreten Aufgabenstellungen des GMHL beleuchtet und diskutiert. Aus diesem Prozess ergab sich ein favorisiertes Organisationsmodell, welches in den Kapiteln 9 bis 10 im Detail behandelt wird und im Folgenden als dritte Handlungsoption dargestellt ist.

Alternativ zu der Umsetzung der empfohlenen Lösung (nachfolgend Option 3) bestehen grundlegend zwei alternative Handlungsoptionen. Jede Option wird nachfolgend kurz beschrieben, mit ihren jeweiligen Vor- und Nachteilen analysiert und in Bezug auf die potenziellen Folgen bewertet.

Option 1 „Weiter wie bisher“ – Status quo beibehalten: das GMHL setzt die bestehende Organisation unverändert fort. Es werden keine grundlegenden strukturellen oder personellen Änderungen vorgenommen und die Prozesse sowie Strukturen bleiben wie bisher bestehen.

Vorteile

- Keine unmittelbaren Kosten oder Investitionen notwendig
- Vertraute Abläufe und Strukturen bleiben erhalten, keine Anpassungserfordernisse für die Mitarbeitenden
- Kein Change-Aufwand, da keine bzw. nur marginale Maßnahmen umgesetzt werden

Nachteile

- Die Verkehrssicherheit für die Immobilien der Hansestadt Lübeck kann nicht sichergestellt werden und die Zahl der Objektschließungen sowie die Gefahr von Personenschäden steigt weiter an
- Bestehende Probleme und Ineffizienzen bleiben bestehen
- Gebäudezustände werden sich weiter verschlechtern und der Instandsetzungsstau wächst kontinuierlich an
- Potenzieller Motivationsverlust der Mitarbeitenden durch fehlende Optimierung
- Keine Verbesserung der digitalen Unterstützung
- Intransparenz und mangelhafte Kommunikation zum Nutzenden bleibt bestehen
- Risiken durch Überlastung der Ressourcen werden erhöht

Fazit: Aufgrund der zunehmenden Verkehrssicherheitsrisiken und nachteiligen Prozesse in der Aufgabenwahrnehmung wird Handlungsoption 1 nicht empfohlen und somit nicht weiter detailliert.

Option 2 „Mehr Personal in aktuellen Strukturen“ – Problembehandlung nur durch zusätzliche Ressourcen: das GMHL erhöht die personellen Ressourcen in den bestehenden Organisationsstrukturen, um bestehende Engpässe zu beheben und die Arbeitssituation zu entlasten. Diese Maßnahme erfolgt ohne grundlegende Änderung der bestehenden Organisation.

Vorteile

- Entlastung der Mitarbeitenden durch zusätzliche Kapazitäten
- Schnelle Implementierung, da keine umfassenden organisatorischen Anpassungen notwendig sind
- Verbesserung der Leistungsfähigkeit in besonders überlasteten Bereichen

Nachteile

- Keine langfristige Lösung, da strukturelle Probleme und Ineffizienzen nicht behoben werden
- Höhere laufende Kosten durch hohen Personalaufwand
- Risiko eines wachsenden Personalbestands ohne entsprechende Steigerung der Produktivität
- Ineffizienzen in den Prozessabläufen bleiben bestehen
- Keine Verbesserung der digitalen Unterstützung
- Intransparenz und mangelhafte Kommunikation zum Nutzenden bleibt bestehen

Fazit: Gefahr von „Symptombekämpfung“, ohne die zugrundeliegenden Ursachen anzugehen. Verbesserung der kurzfristigen Leistungsfähigkeit, jedoch keine nachhaltige Nutzung der bekannten Optimierungspotenziale in Bezug auf die Effizienz mit dem Risiko eines stetig weiterwachsenden Personalbedarfs.

Option 3 „Neu aufgestellt“ – Umsetzung der favorisierten Organisationsalternative: das GMHL setzt die favorisierte Organisationsalternative um. Hierbei werden die Prozesse und Strukturen entsprechend den Analyseergebnissen angepasst. Dies erfordert eine initiale Mittel- und Ressourcenbereitstellung sowie eine konsequente Umsetzungsstrategie. Der Umfang der Steigerung des Personalbedarfs wird hierbei deutlich geringer eingeschätzt als in Variante 2, da Ineffizienzen beseitigt und eine Digitalisierung vorangetrieben werden.

Vorteile

- Nachhaltige Lösung der identifizierten Probleme durch strukturelle und prozessuale Verbesserungen
- Steigerung der Effizienz und Produktivität
- Bessere Ressourcennutzung durch klare Prozesse und Zuständigkeiten
- Anpassung an marktübliche Strukturen
- Sukzessive Verbesserung der Gebäudezustände
- Erhöhung der Transparenz, Kommunikation und Reduzierung der Betreiberrisiken
- Verbesserung von IT-Systemen und Erhöhung Digitalisierungsgrad
- Verbesserung der Zufriedenheit der Nutzenden
- Besetzung von strategischen Themen
- Stärkung der Motivation der Mitarbeitenden

Nachteile

- Höhere Anfangsinvestitionen für Umsetzungsprojekt erforderlich
- Hoher Change-Management-Aufwand
- Möglicher Widerstand gegen Veränderungen und temporäre Leistungsbeeinträchtigung während der Umstellungsphase
- Höherer Planungsaufwand für die Umsetzung

Fazit: Das GMHL entwickelt sich zu einer modernen und zukunftsfesten Immobilienorganisation. Risiken werden reduziert bei gleichzeitiger Verbesserung der Gebäudezustände, Zufriedenheit der Nutzenden und besserer Nutzung der bestehenden Ressourcen durch effizientere Prozesse mit langfristigen Kostenersparnissen.

Zusammenfassend bieten die drei dargestellten Optionen unterschiedliche Lösungsansätze mit jeweils spezifischen Vor- und Nachteilen. Während die Option 1 den zukünftigen Handlungsdruck und die Risiken weiterhin verschärft und die Option 2 lediglich eine symptomatische Problembehandlung darstellt, kommt die Organisationsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass nur die **Option 3 eine geeignete Grundlage für eine langfristige und zukunftsorientierte Verbesserung der Organisation**

darstellt. Das Organisationsmodell, dass bei der Handlungsoption zur Umsetzung ansteht, wird im folgenden Kapitel im Detail ausgeführt.

9 Zielbild der zukünftigen Organisation

Die Organisation des GMHL wird auch zukünftig dem Lebenszyklusansatz Planen-Bauen-Betreiben folgen mit einer deutlich stärker an den Nutzenden ausgerichteten Organisation und einer Bündelung der Funktionen des technischen Gebäudebetriebs in einer neu strukturierten Abteilung Gebäudebetrieb (s. Abbildung 5). Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang, dass der Gebäudebetrieb zukünftig einer ganzheitlichen Gebäudebewirtschaftung mit Übernahme der Betreiberverantwortung aus einer Hand folgt, um einen rechtsicheren Gebäudebetrieb durchgängig sicherzustellen. Zukünftig werden Technische Objektmanager:innen die Gesamtverantwortung für die zuvor genannten Bewirtschaftungsflächen (wie z. B. Schulen) haben, zentrale Ansprechpartner:innen sein, und mit Haustechniker:innen und Hausmeister:innen unter einem Dach die Leistungserbringung sicherstellen. Diese Organisationsausrichtung, ergänzt um eine neu aufgestellte und IT-gestützte Nutzendenschnittstelle, ein Ticket-System und ein User Help Desk, ermöglicht es einen durchgehenden Prozess im Sinne eines geschlossenen Kreislaufs von der Bedarfsmeldung über die Auftragskoordination bis hin zur Ausführung der Leistungen zu gewährleisten.

Die Einzelheiten zu den organisatorischen Eckpunkten des GMHL in den jeweiligen Abteilungen und Sachgebieten sowie das übergreifenden Prozess-, Rollen- und Organisationsmodell sind in den folgenden Kapiteln dargestellt.

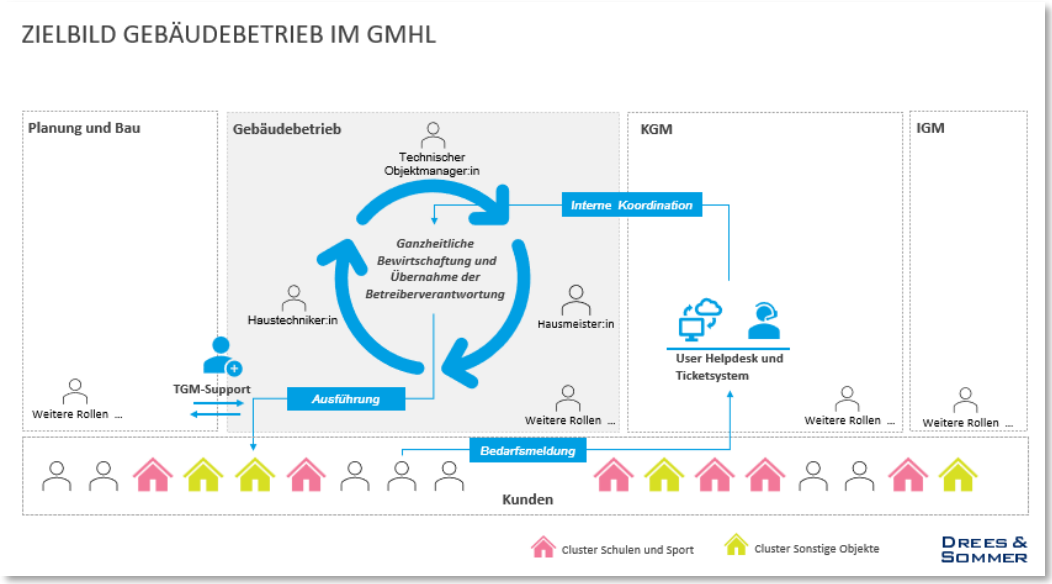


Abbildung 5: Zielbild Gebäudebetrieb im GMHL

9.1 Prozess- und Leistungsmodell

Die Grundlage für die zukünftige Immobilienorganisation bildet ein immobilienspezifisches Prozess- und Leistungsmodell. Die Inhalte dieses Modells basieren sowohl auf Berufsbildern der Praxis (z. B. Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.) als auch auf marktüblichen Prozessmodellen. Grundlage für das zukünftige Prozess- und Leistungsmodell bildet eine übergreifende Prozesslandkarte, deren Prozesse im Rahmen der Umsetzung weiter detailliert und als Abläufe modelliert werden.

Die Prozesslandkarte unterscheidet zwischen den Managementprozessen, die auf strategisch steuernde Tätigkeiten ausgerichtet sind, und den Serviceprozessen, die sich auf operativ ausführende Aufgaben konzentrieren.

Die operativen Serviceprozesse gliedern sich weiter in die Prozesse für den Bereich Planung und Bau auf der einen Seite und den Bereich Gebäudemanagement auf der anderen Seite. Das Gebäudemanagement umfasst dabei **das Technische, Infrastrukturelle und Kaufmännische Gebäudemanagement**.

Insgesamt folgt die Prozesslandkarte dem Lebenszyklusansatz des Immobilienmanagements, der die Phasen Planen, Bauen und Betreiben von Immobilien umfasst (s. Abbildung 6).

Durch die ergänzenden Managementprozesse wird sichergestellt, dass auch strategische Funktionen wie zum Beispiel das Portfolio Management zu einem festen Bestandteil der zukünftigen Wertschöpfungsprozesse des GMHL werden. Gleichzeitig werden übergeordnete administrative Prozesse wie Budgetierung und Controlling, Reporting sowie die Gremienbetreuung und das Entscheidungsmanagement als eigenständige Prozesse fest in der Organisation als Unterstützungsfunktion für das operative Tagesgeschäft verankert. Die Aufbaustruktur des GMHL wird diesem Prozess- und Leistungsmodell inhaltlich folgen. Zusätzlich werden die einzelnen Prozesse und Organisationseinheiten mit immobilienspezifischen Rollen hinterlegt.

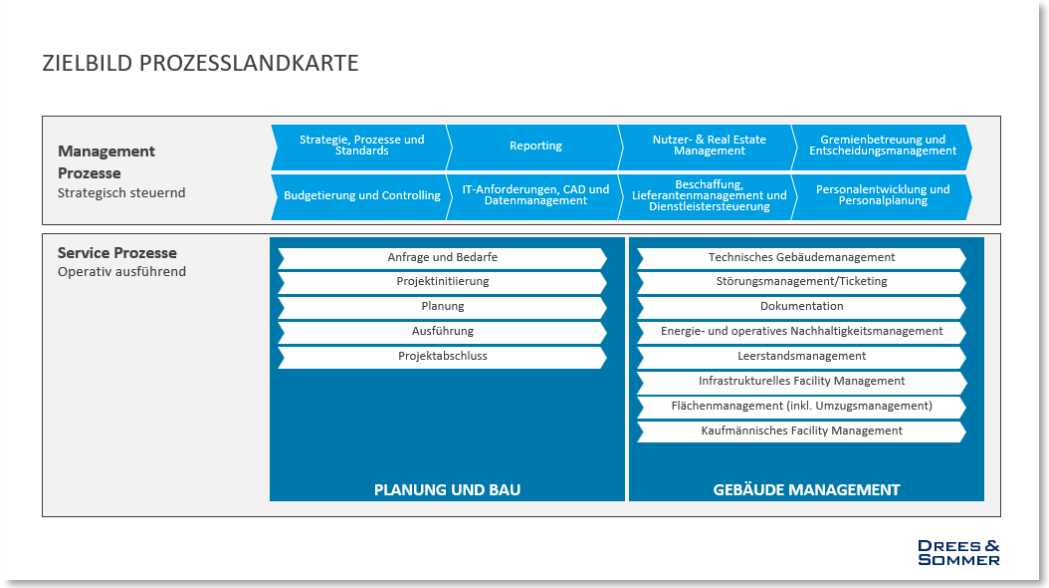


Abbildung 6: Prozesslandkarte GMHL

9.2 Rollenmodell

Die Abbildung der Leistungserbringung in den einzelnen Kernprozessen erfolgt über immobilienspezifische Rollenbilder (s. Abbildung 7). Diese Rollenbilder ermöglichen eine trennscharfe Verteilung der Aufgaben und Verantwortlichkeiten über die einzelnen immobilienwirtschaftlichen Leistungsbereiche mit klar definierten Leistungsschnittstellen. Zusätzlich wird in diesem Modell ermöglicht die Personalentwicklung rollenspezifisch auszurichten und aus Sicht des Recruitings die Attraktivität des GMHL als Arbeitgeberin zu steigern.

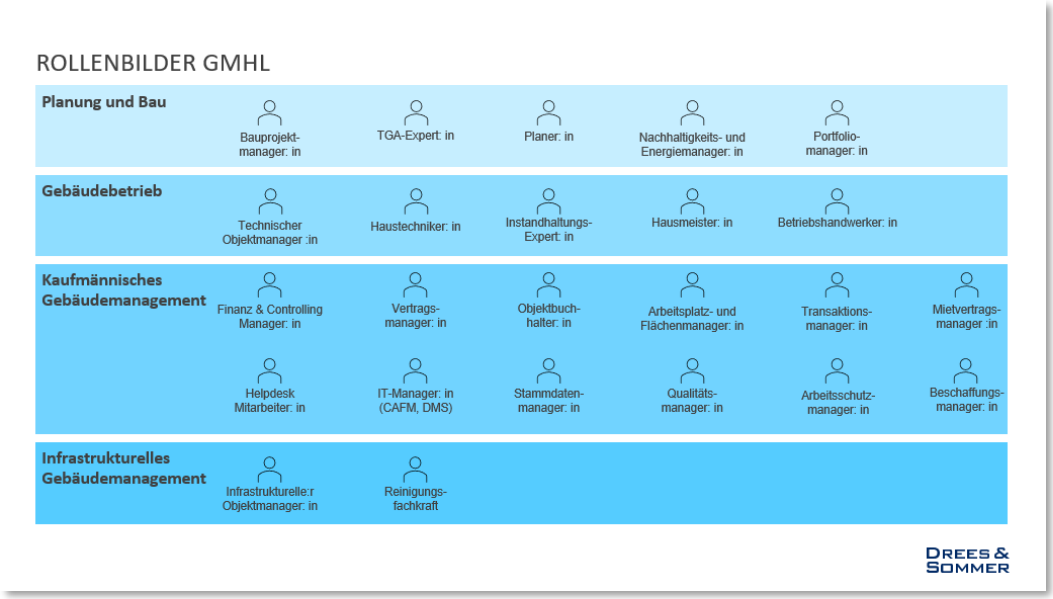


Abbildung 7: Rollenbilder GMHL

9.3 Organisationsmodell

Das Organisationsmodell des GMHL baut auf dem Prozess- und Leistungsmodell sowie Rollenmodell auf und folgt damit auch einem marktüblichen Ansatz. Bei der Entwicklung standen die folgenden Gestaltungsrichtlinien im Vordergrund:

- Organisatorische Stärkung des Gebäudebetriebs durch Zusammenführung von Instandhaltungsmanagement, Objektservice und Hausmeister:innendienste
- Ausrichtung der Zielorganisation an den Strukturen, Bedarfen und Anforderungen der Nutzenden
- Aufbau der Zielorganisation entlang immobilienspezifischen Rollen und Prozessen
- Anpassung der Organisation an funktionsfähige Führungsspannen
- Optimierung der Zusammenarbeit und der bestehenden Schnittstellen der heutigen Sachgebiete Objektbewertung (651.11.1) und Objektservice (651.11.2)
- Trennung von regelmäßig wiederkehrenden Tätigkeiten und Tätigkeiten mit Projektcharakter im Gebäudebetrieb
- Schaffung von Möglichkeiten zur flexiblen und agilen Ressourcenplanung
- Bündelung von übergeordneten administrativen Aufgaben an einer zentralen Stelle
- Berücksichtigung von strategisch übergreifenden Immobilienaufgaben in der Organisation
- Eindeutige Verortung und Delegation von Betreiberpflichten

Auf der übergeordneten Ebene stehen zwei verschiedene Modelle für die organisatorische Ausrichtung des GMHL zur Verfügung (s. Abbildung 8). Zum einen gibt es das 3-Säulen-Modell, welches der heutigen Aufteilung der Immobilienaufgaben in drei

Abteilungen folgt. Dabei sind in der **Abteilung 1 TGM Planung und Bau** sowie Betrieb unter einer Abteilungsleitung zusammengefasst.

Alternativ gibt es das 4-Säulen-Modell. Der wesentliche Unterschied zum 3-Säulen-Modell besteht darin, dass Planung und Bau sowie der Gebäudebetrieb in zwei separate Abteilungen strukturiert sind und der Bereich GMHL in diesem Fall zukünftig über vier Abteilungen geführt werden würde.

Aus Marktsicht ist das 4-Säulen-Modell mit der Trennung von Planung und Bau sowie Betrieb in zwei getrennte Abteilungen gängig, während das 3-Säulen-Modell einen Sonderfall darstellt. Aus externer Sicht ist daher das 4-Säulen-Modell als Zielmodell anzustreben.

Die Vor- und Nachteile der beiden Modelle sind in der folgenden Abbildung „Gegenüberstellung der übergeordneten Organisationsmodelle“ zusammengefasst (s. Abbildung 8).

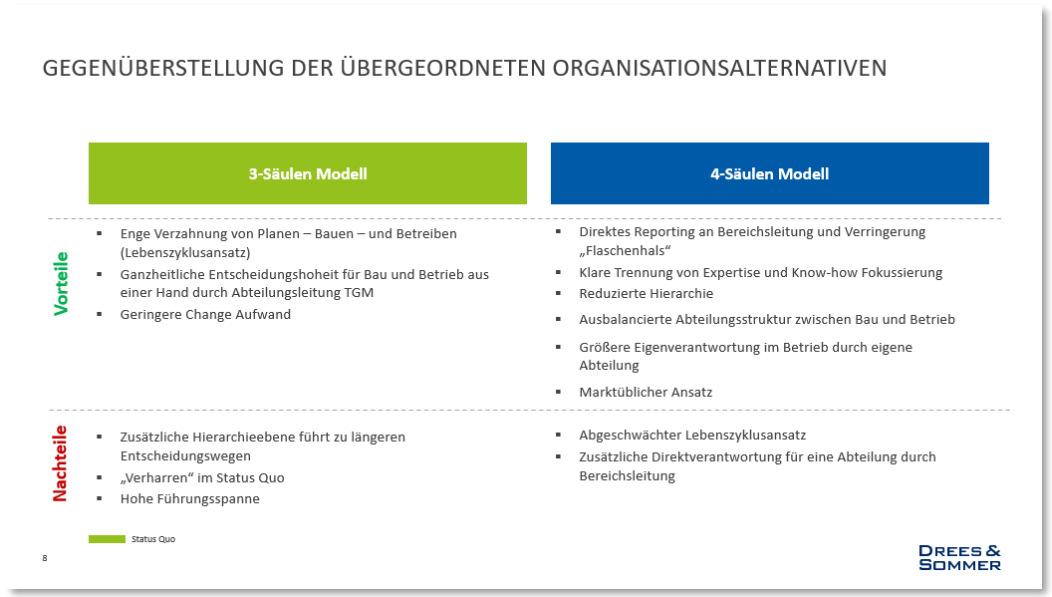


Abbildung 8: Gegenüberstellung 3-Säulenmodell und 4-Säulenmodell

Im Vergleich zur heutigen Organisation gliedert sich das zukünftige Organisationsmodell für das Gebäudemanagement, dem 4-Säulenmodell, in vier Abteilungen. Die Aufteilung der **Abteilung des Technischen Gebäudemanagement** auf zwei **Abteilungen Planung und Bau** sowie **Gebäudebetrieb** soll insbesondere der Fokussierung der Mitarbeitenden sowie der Führungskräfte und der Optimierung der Führungsspanne angesichts der stetig wachsenden Anforderungen dienen. Gleichzeitig folgt diese Aufteilung den erprobten Strukturen vergleichbarer Gebäudemanagement Einheiten anderer Städte.

Die **Abteilung des Kaufmännischen Gebäudemanagement** soll keine umfangreichen Veränderungen erfahren und vielmehr punktuell gestärkt werden, um neue zentrale Services (insb. User Helpdesk) aufzunehmen und für die Dauer der deutlich erhöhten Maßnahmenabwicklung ausreichend Ressourcen in den Finanzbereichen (z. B. Buchhaltung) vorzuhalten. Die detaillierte Ausgestaltung der Abteilung inklusive der Sachgebietsstruktur erfolgt nach der neuen Besetzung der aktuell nicht besetzten Stelle der Abteilungsleitung.

Die **Abteilung des Infrastrukturellen Gebäudemanagement** wird aufgrund der Überführung der Hausmeister:innen in die neue **Abteilung des Gebäudebetriebs** deutlich verschlankt. Wie die verschlankte **Abteilung des Infrastrukturellen Gebäudemanagement** zukünftig idealerweise organisiert wird, ist Bestandteil einer zeitlich versetzt laufenden Untersuchung mit Abschluss im Sommer 2025.

Die Ausgestaltung der Sachgebiete in den **Abteilungen Planung und Bau** sowie **Gebäudebetrieb** wird in den folgenden Kapiteln näher erläutert und orientiert sich an der Struktur der folgenden Abbildung (s. Abbildung 9).

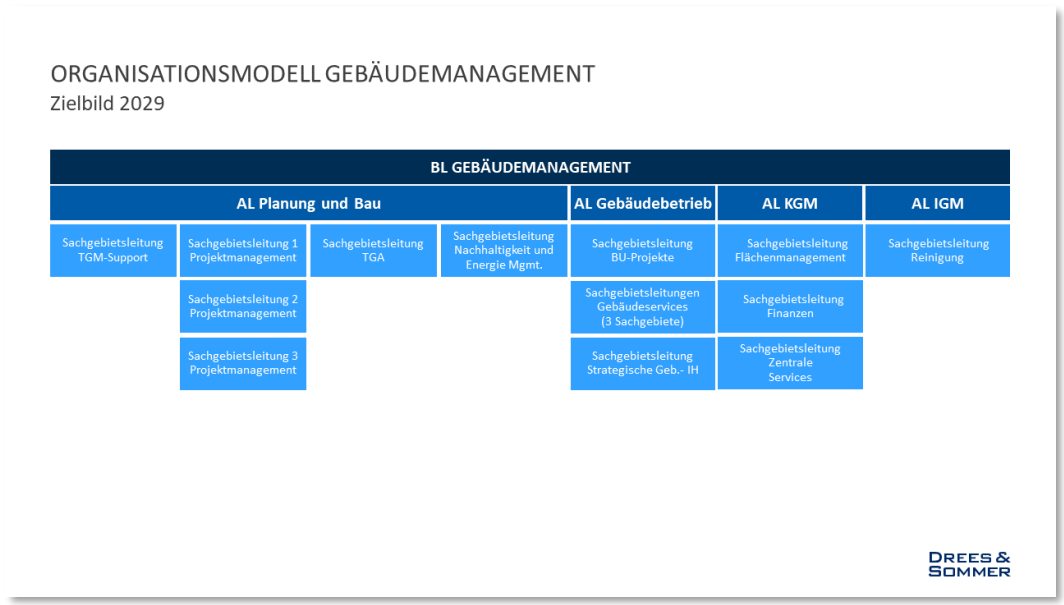


Abbildung 9: Zukünftiges Organisationsmodell GMHL

9.4 Abteilung Planung und Bau

Die **Abteilung Planung und Bau** erfährt im Vergleich zur ehemaligen **Abteilung des Technischen Gebäudemanagement** keine grundlegende Neustrukturierung. Einzig die Schaffung eines **Sachgebiets TGM-Support** als unterstützende und strategische Querschnittsfunktion für sämtliche operativen technischen Sachgebiete wird neugeschaffen und das bisherige Sachgebiet „Objektservice“ stellt die Basis für die neue

Abteilung Gebäudebetrieb dar. Die bestehenden Sachgebiete für Projektmanagement und TGA sowie das Sachgebiet für Nachhaltigkeit und Energiemanagement bleiben bestehen. Zukünftig gliedert sich die Abteilung in die folgenden sechs Sachgebiete (s. Abbildung 10):

- Sachgebiet TGM-Support
- Sachgebiet Projektmanagement (3 Sachgebiete, in der Grafik zusammengefasst dargestellt)
- Sachgebiet TGA
- Sachgebiet Energiemanagement und Nachhaltigkeit

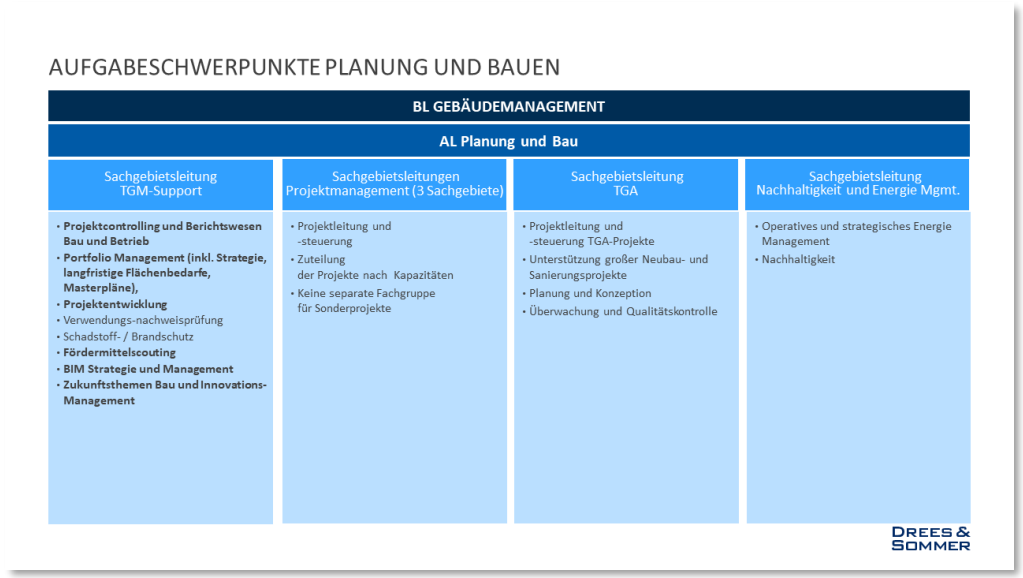


Abbildung 10: Aufgabenschwerpunkte Planung und Bau

9.4.1 Sachgebiet TGM Support

Das Sachgebiet **TGM-Support** ist eine neu gebildete Funktion, die innerhalb des TGM übergreifend unterstützende, strategische Aufgaben übernimmt und darüber hinaus den operativen Sachgebieten als Supportfunktion dient. Damit wird gewährleistet, dass zukünftig die in der Vergangenheit nicht ausreichend besetzten Zukunftsthemen eine stärkere Bedeutung in der Ausrichtung des GMHL bekommen, die Führungskräfte in die Lage zur Wahrnehmung strategischer Aufgaben versetzt werden und dass auf der ausführenden Ebene die Projektleitungsfunktion von administrativen Aufgaben entlastet werden kann.

Im Einzelnen umfassen die Aufgaben des Sachgebiets das Projektcontrolling und Berichtswesen für den Bau und Betrieb auf der Ebene der Bau- und Betriebsprojekte, mit dem Ziel die Überwachung und Dokumentation des Projektfortschritts in Bezug auf Zeit, Kosten und Qualität sicherzustellen. In Bezug auf Kosten und Mittelabfluss erfolgt eine

enge Zusammenarbeit mit dem etablierten Baukostencontrolling aus dem Sachgebiet Finanzen.

Das Portfolio Management beinhaltet strategische Planungen, die langfristige Bedarfsanalyse von Flächen sowie die Erstellung von Masterplänen. Dazu gehört die strategische Planung und Steuerung des Immobilienbestands, um technische und Anforderungen der Nutzenden optimal zu unterstützen sowie langfristige Standort- und Masterplananforderungen zu erfüllen. Dies umfasst insbesondere die Optimierung von Flächennutzung, die Optimierung der Funktionalität und Kosten, sowie die Sicherstellung der Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit der Immobilien.

Das Portfolio Management und damit das **strategische Immobilienmanagement** verantwortet die Portfolioanalyse und Überwachung des Immobilienbestandes sowie die Erstellung und Weiterentwicklung von Masterplänen und Mehrjahresplanungen in Bezug auf Flächenbedarfe und Kostenentwicklungen. Dabei wird die Portfoliostrategie auf Objektebene heruntergebrochen, um spezifische Maßnahmen zu definieren. Die Durchführung von Machbarkeitsstudien und Marktanalysen liefern wichtige Entscheidungsgrundlagen, während die Koordination von Due Diligence sicherstellt, dass alle relevanten Aspekte gründlich geprüft werden. Aufgaben des Portfolio Management sind damit die strategische Planung und Steuerung des Immobilienbestands, um langfristige Standortentwicklungen und Bedarfe der Nutzenden zu erfüllen. Dies umfasst insbesondere die Optimierung von Flächennutzung, die Optimierung der Funktionalität und Kosten sowie die Sicherstellung der Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit der Immobilien.

Im Bereich Planung, Bau und Betrieb ist das Sachgebiet für Zukunftsthemen im Bau- und Innovationsmanagement verantwortlich, wie z. B. Building Information Modelling (BIM). Diese Themen werden behandelt, um neue Technologien und Methoden in den Bauprozess zu integrieren. Zusätzlich übernimmt das Sachgebiet die Verantwortung für Schadstoff- und Brandschutzmaßnahmen.

Aus finanzieller und kaufmännischer Sicht übernimmt das Sachgebiet die Verwendungsnachweisprüfung für Dritte, um sicherzustellen, dass Mittel zweckgemäß eingesetzt werden und das Fördermittelscouting mit dem Ziel finanzielle Unterstützungen für die Projekte zu identifizieren und zu beantragen.

9.4.2 Sachgebiete Projektmanagement

Die drei zukünftigen **Sachgebiete Projektmanagement** folgen in ihrer fachlichen Zusammensetzung im Wesentlichen den Aufgaben der beiden heute bestehenden Sachgebiete „Planung und Baudurchführung“. Die Zuteilung der Projekte zu den einzelnen Sachgebieten erfolgt nach verfügbaren Kapazitäten. Für sogenannte Sonderprojekte mit erhöhter Planungs- und Umsetzungskomplexität wird es kein eigenes Sachgebiet geben. Diese werden je nach Anforderungen und Ressourcenverfügbarkeit über die einzelnen Sachgebiete abgewickelt. In diesem Zusammenhang ist darauf

hinzuweisen, dass der Fokus der Sachgebiete auf der Projektleitung von Neubau- und Umbau-Projekten sowie umfänglichen Modernisierungsmaßnahmen liegt. Instandhaltungsprojekte und kleinere Umbaumaßnahmen sollen zukünftig in der **Abteilung Gebäudebetrieb** und dort durch das Sachgebiet Bauunterhaltsprojekte (kurz BU-Projekte) durchgeführt werden. Eine mögliche Systematik für die Zuteilung der Verantwortlichkeiten für die einzelnen Projekte ist in der folgenden Abbildung dargestellt (s. Abbildung 11)

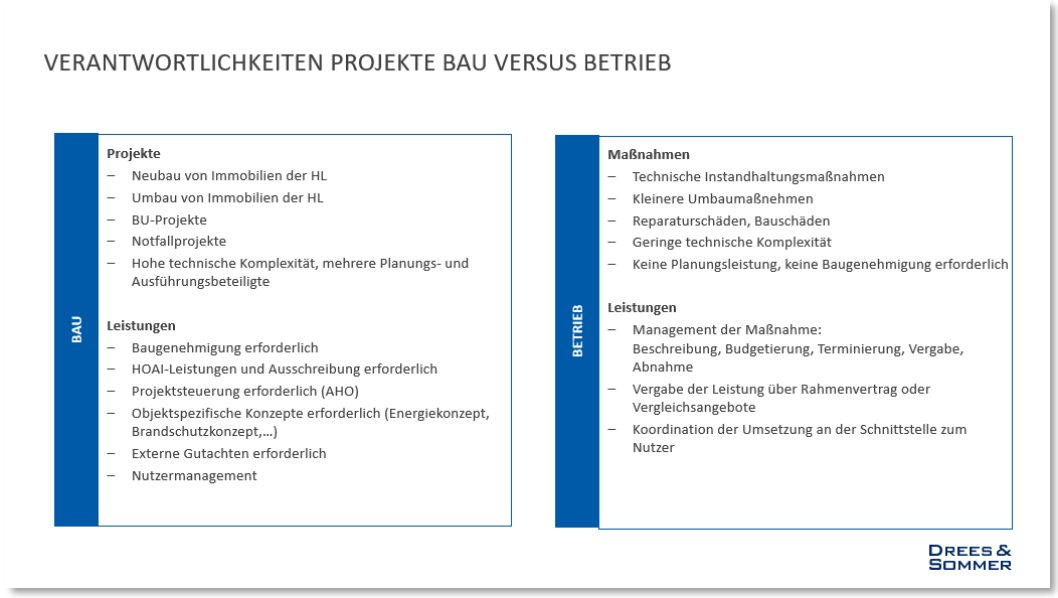


Abbildung 11: Verantwortlichkeiten der Abteilungen **Planung und Bau** versus **Gebäudebetrieb**

9.4.3 Sachgebiet TGA

Das **Sachgebiet TGA** steuert die TGA-Expertise in die Bauprojekte ein. Dies umfasst die Planung und Konzeption sowie die Überwachung und Qualitätskontrolle der TGA-Leistungen, um sicherzustellen, dass alle Projekte effizient und erfolgreich abgeschlossen werden. Die Einbindung dieses Sachgebiets erfolgt bedarfsweise für alle Bauprojekte. Zusätzlich steht das Sachgebiet TGA-Planung auch dem Gebäudebetrieb mit seiner Expertise und gegebenenfalls ergänzenden Ressourcen zur Verfügung. Zudem übernimmt das Sachgebiet TGA die Projektleitung und -steuerung für TGA-Projekte, beziehungsweise Projekte mit Schwerpunkt auf Anlagentechnik. Im Sachgebiet TGA sowie in der Positionierung des Sachgebiets im GMHL ist keine Veränderung zur Aufgabenwahrnehmung und Organisation vorgesehen.

9.4.4 Sachgebiet Nachhaltigkeit und Energiemanagement

Das **Sachgebiet Nachhaltigkeit und Energiemanagement** übernimmt sowohl operative Aufgaben als auch strategisch konzeptionelle Aufgaben. In Bezug auf die operativen Aufgaben liegt es in der Verantwortung des Energiemanagements den Energieverbrauch

zu reduzieren und die Umweltbelastungen der Gebäude im Portfoliobestand zu minimieren. Eine wesentliche Aufgabe besteht darin, den Energiebedarf der Gebäude durch regelmäßige Erfassung und Auswertung von Verbrauchsdaten für Strom, Heizung und Wasser zu überwachen und zu analysieren. Auf Grundlage dieser Daten obliegt es dem Energiemanagement Optimierungspotenziale zu ermitteln, um den Energieverbrauch zu senken und die Betriebskosten zu reduzieren. Auf der Ebene der **strategischen Aufgaben** entwickelt das Energiemanagement langfristige Energieeffizienzstrategien, die mit den ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance) übereinstimmen. Durch den Einsatz erneuerbarer Energien und energieeffizienter Technologien sorgt das Energiemanagement für die Einhaltung von Nachhaltigkeitsstandards und gesetzlichen Vorgaben. Zudem unterstützt es bei der Erreichung der von der Hansestadt Lübeck gesetzten CO_2-Reduktionsziele. Das Sachgebiet wurde in den letzten Jahren neu aufgebaut und es sind im vorliegenden Bericht keine Veränderungen vorgesehen.

9.5 Abteilung Gebäudebetrieb

Die **Abteilung Gebäudebetrieb** stellt eine wesentliche Neuausrichtung des GMHL dar. In der neuen Abteilung werden sämtliche Aufgaben für die reguläre Immobilienbewirtschaftung inklusive kleiner Instandhaltungsmaßnahmen und -projekte gebündelt und somit die Betreiberpflichten eindeutig delegiert. Wie in Kapitel 10.3 detailliert beschrieben, ist im Vergleich zur heutigen Situation eine deutliche Aufstockung der Kapazitäten und insbesondere der Kompetenzen notwendig. Gleichzeitig soll durch die Integration der Hausmeister:innen ein besserer Bezug zum Objekt sowie die Nähe zu den Nutzenden gestärkt werden. Die **Abteilung Gebäudebetrieb** gliedert sich in folgende Sachgebiete (s. Abbildung 12):

- Sachgebiet Bauunterhaltsprojekte
- Sachgebiete Gebäudeservices (3 Sachgebiete)
- Sachgebiet strategische Gebäudeinstandhaltung

Mit dieser Aufteilung wird innerhalb des Gebäudebetriebes eine klare Trennung des laufenden Gebäudebetriebs, der Projekte im Bauunterhalt und der strategisch konzeptionellen Themen sichergestellt. Innerhalb der Sachgebiete Gebäudeservices erfolgt die Gebäudebewirtschaftung entlang von Nutzendenclustern federführend über den/die Objektmanager:in, um eine deutlich stärke Orientierung an den Nutzenden zu gewährleisten. Damit entfällt die bislang vorhandene Ausrichtung nach Gewerke orientierten Sachgebieten (z. B. Hochbau, Elektrotechnik sowie Heizung, Lüftung, Sanitär), was in der Vergangenheit häufig dazu führte, dass die Nutzenden einerseits nicht genau wussten an wen sie sich mit ihrem Bedarf wenden sollten und zum anderen die Servicemitarbeitenden aus dem Gebäudebetrieb teilweise parallel und untereinander unkoordiniert in einem Gebäude für denselben/dieselben Nutzenden in tätig waren.

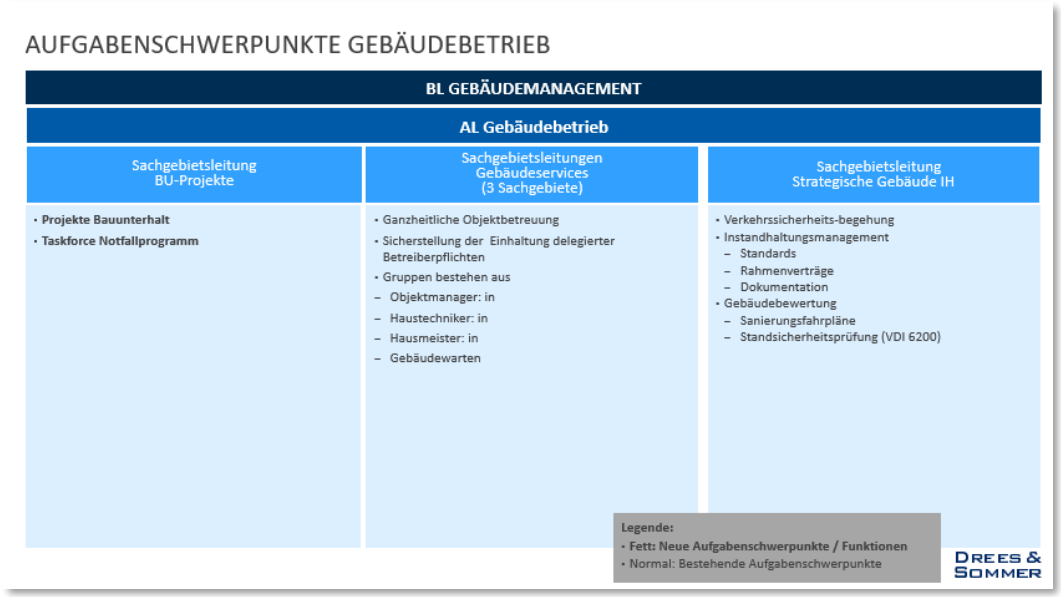


Abbildung 12: Aufgabenschwerpunkte Gebäudebetrieb

9.5.1 Sachgebiet Bauunterhaltprojekte

Das **Sachgebiet Bauunterhaltprojekte** ist verantwortlich für die Durchführung und Überwachung von Projekten im Bereich Bauunterhalt, um sicherzustellen, dass alle baulichen Anlagen in einem optimalen Zustand bleiben. Ein weiterer wichtiger Aufgabenbereich ist die Leitung der aktuell erforderlichen Taskforce Notfallprogramm, die darauf abzielt, schnelle und effektive Maßnahmen zur Sicherstellung bzw. Wiederherstellung der Verkehrssicherheit im Falle des aktuellen Instandhaltungsstaus zu gewährleisten.

9.5.2 Sachgebiete Gebäudeservices

Die **Sachgebiete Gebäudeservices** (s. Abbildung 13) stellen das zentrale Element der neuen **Abteilung Gebäudebetrieb** dar. Das Aufgabengebiet der Sachgebiete umfasst insbesondere die Wahrnehmung der Betreiberverantwortung für die Immobilien sowie die Planung, Koordination und Überwachung von Instandhaltungsmaßnahmen, um die Betriebsbereitschaft, Sicherheit und den Werterhalt zu gewährleisten. Dies beinhaltet die regelmäßige Inspektion und Wartung technischer Anlagen sowie die Durchführung von Reparaturen. Das Hauptziel ist es, sicherzustellen, dass die Baukonstruktion sowie die gebäudetechnischen Anlagen und Systeme ordnungsgemäß funktionieren, um den Komfort und die Sicherheit der Gebäudenutzenden zu gewährleisten und den Wert des Gebäudes zu erhalten. Schließlich liegt die Verantwortung für die Dokumentation und Berichterstattung über durchgeführte Maßnahmen und deren Ergebnisse essenziell bei

den Sachgebietsleitungen, welche wie im Folgenden beschrieben durch ihre Sachgebiete unterstützt werden.

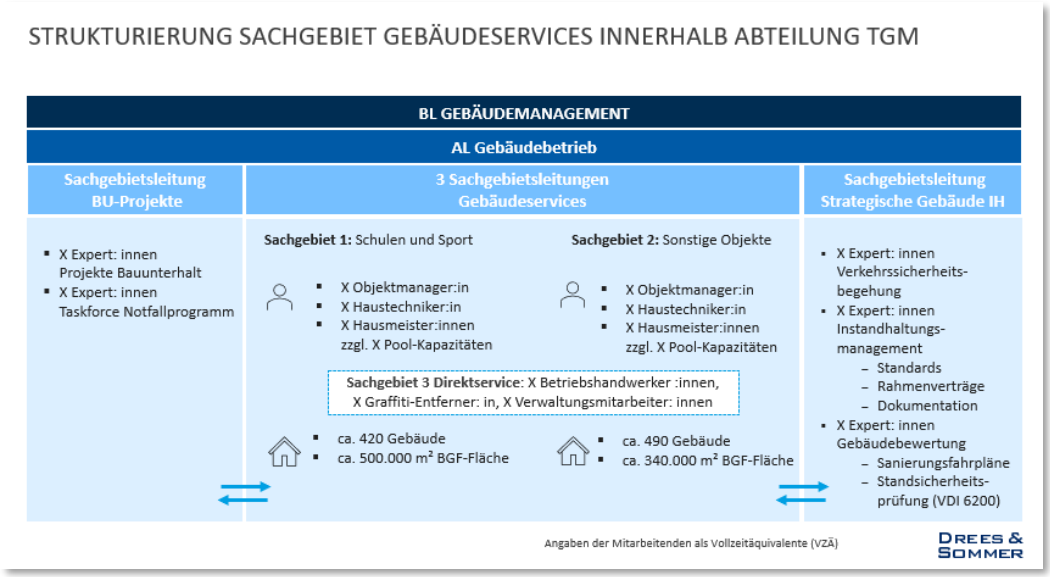


Abbildung 13: Strukturierung Sachgebiete Gebäudeservices innerhalb Abteilung **Gebäudebetrieb**

Die Verantwortung der Sachgebiete des Gebäudeservices umfasst weiterhin die Übernahme von Bauprojekten in den Betrieb sowie Begleitung der Inbetriebnahmen. Schließlich gehört auch die Unterstützung des Gewährleistungsmanagements zu den Kernaufgaben, bei dem die Einhaltung und Umsetzung vertraglicher Gewährleistungsansprüche überwacht wird, um Mängel zeitnah und nachhaltig zu beheben.

Insgesamt sind die **Sachgebiete des Gebäudeservices** dafür verantwortlich die Betreiberverantwortung einzuhalten beziehungsweise eine rechtskonforme und lückenlose Delegation der Betreiberpflichten sicherzustellen, um gesetzliche und vertragliche Anforderungen zu erfüllen und damit die Sicherstellung von Sicherheit und Verfügbarkeit der Anlagen für einen störungsfreien Betrieb zu gewährleisten.

Organisatorisch richtet sich der Gebäudeservice zukünftig deutlich stärker an der Struktur und den Bedarfen der Nutzenden mit folgender Ausprägung aus. Dabei nehmen die technischen Objektmanager:innen eine zentrale Rolle ein, in der Form, dass sie als erste:r Ansprechpartner:in für die Nutzenden zur Verfügung stehen (Single Point of Contact) und bilden damit die persönliche Schnittstelle zu den Nutzenden über das Ticketsystems hinaus ab. In dieser Funktion sind die Objektmanager:innen auch zuständig für die Ermittlung und Formulierung der Nutzendenbedarfe. Dies beinhaltet sämtliche Koordination von Nutzendenbedarfsanforderungen und das Management der Zufriedenheit der Nutzenden. Des Weiteren werden die relevanten Betreiberpflichten des GMHL für die jeweiligen Liegenschaften an die Objektmanager:innen delegiert, so dass diese federführend für den rechtssicheren Betrieb der Immobilien verantwortlich

sind und innerhalb ihres Sachgebiets eine Führungsaufgabe übernehmen. Organisatorisch werden die technischen Objektmanager:innen festen Nutzendenclustern zugeordnet, so dass ein:e Objektmanager:in immer für ein Bündel von Gebäuden z. B. Schulen und Sport verantwortlich ist und den Nutzenden damit als kompetenter Ansprechpartner zur Verfügung steht.

Damit die Objektmanager:innen den Pflichten in den betreuten Objekten nachkommen können, sind den Objektmanager:innen jeweils eine in Abhängigkeit des zu betreuenden Gebäudeportfolios bestimmte Anzahl von Haustechniker:innen und Hausmeister:innen disziplinarisch zugeordnet.

Die Haustechniker:innen unterstützen die Objektmanager:innen im Tagesgeschäft und übernehmen Gewerke spezifische Aufgaben, die eine besondere Qualifikation in Bezug auf Hochbau, Elektrotechnik, Heizung, Lüftung und Sanitär erfordern. Zu ihren Hauptaufgaben gehört das eigenständige Bedienen und Überwachen der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA), um einen reibungslosen Betrieb sicherzustellen. Sie führen regelmäßige Inspektionen durch und übernehmen kleinere Instandhaltungsaufgaben, um die Funktionalität und Sicherheit der Anlagen zu gewährleisten. Ein weiterer Schwerpunkt der Haustechniker:innen-Aufgaben liegt in der sorgfältigen Dokumentation von Gewährleistungsansprüchen sowie in der aktiven Nachverfolgung dieser Ansprüche. Darüber hinaus verantworten sie die Planung und Durchführung von Instandhaltungsprojekten in Abstimmung mit den Objektmanager:innen. Die Sicherstellung der Verkehrssicherheit auf dem Gelände gehört ebenso zu ihren Aufgaben wie die Unterstützung bei Verkehrssicherheitsbegehungen, um mögliche Gefährdungen frühzeitig zu erkennen und zu beheben. Ergänzend dazu übernehmen sie ggf. im Rahmen der Rufbereitschaft eine verantwortungsvolle Rolle, um bei unvorhergesehenen Ereignissen schnell und zuverlässig reagieren zu können.

Weitere Unterstützung erhalten die Objektmanager:innen und Haustechniker:innen durch die Hausmeister:innen. Analog zu den Haustechniker:innen werden den Objektmanager:innen eine bestimmte Anzahl von Hausmeister:innen disziplinarisch zugeordnet, abhängig von der jeweiligen Größe des zu betreuenden Gebäudeportfolios. Die enge Zusammenarbeit von Objektmanager:innen und Hausmeister:innen in einer Organisationseinheit ermöglicht zukünftig eine direkte Führung und eine effizientere Kommunikation (innerhalb des GMHL sowie zum Nutzenden) und Koordination. Dies führt zu schnelleren Entscheidungsprozessen und einer besseren Abstimmung der Aufgaben. Durch die organisatorische Verzahnung können technische Probleme schneller identifiziert und gelöst werden, was die Betriebssicherheit und den reibungslosen Ablauf im Gebäude gewährleistet. Zudem fördert die gemeinsame Verortung der Objektmanager:innen, Haustechniker:innen und Hausmeister:innen in einer Organisationseinheit ein besseres Verständnis der jeweiligen Aufgaben und Verantwortlichkeiten, was zu einer höheren Effizienz in den Abläufen und damit zu einer Erhöhung der Zufriedenheit der Nutzenden beiträgt.

Aufgrund der Größe des zu betreuenden Immobilienportfolios sowie der damit einhergehenden notwendigen personellen Ausstattung (siehe Kapitel 10.2) der Einheit, sind drei Sachgebiete für die Gebäudeservices vorgesehen. Zwei Sachgebiete, jeweils ausgestattet mit Objektmanager:innen, Haustechniker:innen und Hausmeister:innen, sollen für die reguläre Betreuung der Immobilien verantwortlich sein. Hierbei ist aktuell eine Trennung der zwei Sachgebiete nach den Nutzendenclustern **Schulen und Sport** und **öffentliche Gebäude** vorgesehen. Jedes Sachgebiete würde somit rund 450 Gebäude bzw. durchschnittlich rund 400.000 m² BGF betreuen. Unterstützt werden diese zwei Sachgebiete durch ein drittes Sachgebiet, welches bedarfsgerecht im Tagesgeschäft unterstützt. In diesem Sachgebiet werden die Betriebshandwerker:innen, die Fachkräfte für die Graffiti-Entfernung sowie verwaltende Funktionen für den Gebäudeservice vorgesehen. Das dritte Sachgebiet bietet des Weiteren in der Zukunft die Möglichkeit, bei weiter zunehmenden Engpässen bei Handwerker:innen weitere Betriebshandwerker:innen oder andere operativ tätige Stellen aufzubauen.

9.5.3 Sachgebiet Strategische Gebäudeinstandhaltung

Kernaufgabe dieses Sachgebiets liegt in der Gebäudebewertung, bei der bestehende Objekte hinsichtlich ihres Zustands und ihrer Eigenschaften analysiert und bewertet werden. Basierend auf den Ergebnissen dieser Bewertung sind Sanierungsfahrpläne zu erstellen, konkrete Maßnahmen zur Instandsetzung, Modernisierung oder energetischen Optimierung der Gebäude zu definieren mit dem Ziel, die Effizienz und Nachhaltigkeit der Gebäudetechnik zu steigern. Regelmäßige Verkehrssicherheitsbegehungen werden durch die Strategische Gebäudeinstandhaltung durchgeführt, um die Sicherheit auf dem Gelände zu gewährleisten. Das Instandhaltungsmanagement umfasst die Planung und Standardisierung von Wartungs- und Reparaturarbeiten, um die Funktionsfähigkeit der Anlagen zu gewährleisten.

Ergänzend dazu umfasst der Aufgabenbereich die Standsicherheitsüberprüfungen gemäß VDI 6200, bei der die statischen und konstruktiven Gegebenheiten der Gebäude auf ihre Sicherheit und Stabilität hin geprüft werden.

Aus strategischer Sicht erarbeitet dieses Sachgebiet die Instandhaltungsstrategien für das zu betreuende Gebäudeportfolio in Abstimmungen mit den technischen Objektmanager:innen und legt damit die Grundlagen für einen zukunftsfesten Gebäudebestand. Weiterhin unterstützt das Sachgebiet bei der Identifikation und Anwendung moderner Technologien, wie z. B. der Nutzung und Überführung der Daten aus den Bauprojekten in den Betrieb (BIMtoFM) oder Sensorik-Technologien, um Daten für bessere Entscheidungen zu nutzen. Die strategische Gebäudeinstandhaltung trägt somit entscheidend zur Steigerung der Transparenz, dem Werterhalt der Gebäude und der Einhaltung der Betriebssicherheit bei. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Optimierung der Instandhaltungsprozesse durch den Einsatz digitaler Technologien und die Implementierung von Effizienzmaßnahmen.

Zusätzlich zählt die Erstellung von Ausschreibungen sowie die Verwaltung und Bearbeitung von Rahmenverträgen, einschließlich der Sicherstellung einer umfassenden und ordnungsgemäßen Dokumentation aller relevanten Vorgänge und Ergebnisse sowie die Standardisierung von Rahmenverträgen zum Aufgabengebiet der Gebäudeservices.

9.6 Abteilung Kaufmännisches Gebäudemanagement

Anmerkung: *die* ***Abteilung Kaufmännisches Gebäudemanagement*** *war nicht direkter Bestandteil der Untersuchung und wurde nur in der Schnittstelle* ***zum Technischen Gebäudemanagement*** *betrachtet. Eine vertiefende Betrachtung erfolgt in einem separaten Schritt durch das GMHL.*

Das **Kaufmännische Gebäudemanagement** ist für das operative Flächenmanagement, die Verwaltung der finanziellen und administrativen Aspekte des Gebäudes sowie für die allgemeinen Büroservices verantwortlich. Das Hauptziel des **Kaufmännischen Gebäudemanagements** besteht darin, die Flächenbereitstellung und die finanzielle Effizienz sicherzustellen und zu gewährleisten, dass alle vertraglichen Verpflichtungen eingehalten werden. Die operative Kostenkontrolle von Bauprojekten auf Einzelprojektebene erfolgt im Bauprojektmanagement und ist kein Bestandteil des K**aufmännischen Gebäudemanagements**. Die Sachgebiete folgen aktuell noch der heutigen Sachgebietsstruktur und stellen mögliche Optimierungen für weitere Abstimmungen im GMHL dar.

Sachgebiet Flächenmanagement
Das **Sachgebiet Flächenmanagement** übernimmt im Schwerpunkt das **operative Flächenmanagement** und ist hier zuständig für das Belegungsmanagement und die Raumplanung, die Zuweisung von Flächen, das Umzugsmanagement sowie die Bereitstellung von Arbeitsplätzen und Ausstattung. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Analyse und Optimierung des Flächenbedarfs. In dieser Funktion arbeitet das Flächenmanagement in enger Abstimmung mit dem Sachgebiet Portfoliomanagement aus dem Sachgebiet TGM-Support zusammen und ist verantwortlich für die Umsetzung der strategischen Vorgaben.

Darüber hinaus werden durch das operative Flächenmanagement Arbeitsplatz-Raumkonzepte entwickelt und Ansätze für Home-Office und mobiles Arbeiten erarbeitet. Das **Sachgebiet Flächenmanagement** arbeitet dabei sehr eng mit den technischen Objektmanager:innen aus dem Gebäudebetrieb zusammen, die im Tagesgeschäft die Schnittstelle zu den Nutzenden bilden und Bedarfe der Nutzenden aufnehmen und weiterleiten können. Zusätzliche Flächenbedarfe bzw. deren Änderungen sollten zentral beim Flächenmanagement eingehen, der/die Objektmanager:in ist dann frühzeitig einzubeziehen. Zusätzlich ist das Sachgebiet für die interne Leistungsabrechnung, die Anmietung und Vermietung von Immobilien sowie das Mietvertragswesen zuständig. Schließlich kümmert sich das **Sachgebiet Flächenmanagement** um die Betreuung der Mietenden, um deren Zufriedenheit und eine gute Zusammenarbeit zu gewährleisten.

Ergänzend zu den Flächenmanager:innen sind die Bauzeichner:innen zukünftig in diesem Sachgebiet verortet und sind zuständig für die Aktualisierung und Pflege und die Erstellung der Flucht- und Rettungspläne. Kleinere Änderungen erfolgen dabei in Eigenleistung, größere Anpassungen erfolgen in Zusammenarbeit mit externen Rahmenvertragspartnern.

Neben diesen Aufgaben übernimmt das **Sachgebiet Flächenmanagement** eine **zentrale Verantwortung für das Ticket-System, die damit verbundene Pflege der Stammdaten der Objekte und die User Help Desk Funktion**. Das Flächenmanagement ist hier verantwortlich für die Bereitstellung und Führung des neu aufzubauenden User Help Desks und des damit verbundenen Ticket-Systems und es trägt die Verantwortung für sämtliche Instandhaltungsdokumentationen. Die Einführung eines User Help Desks zusammen mit einem Ticket-System ist aus mehreren Gründen von Vorteil bzw. für eine effiziente Bearbeitung von Bedarfen zwingend notwendig und marktübliche Praxis:

- **Effiziente Problemlösung**: der Help Desk ermöglicht es den Nutzenden Probleme oder Anfragen zentral zu melden, die über das Ticket-System erfasst und priorisiert werden; dies sorgt für eine strukturierte Bearbeitung und schnellere Bearbeitung von Bedarfen
- **Transparenz und Nachverfolgbarkeit**: über das Ticket-System können alle Anfragen nachverfolgt werden, von der Meldung bis zur Lösung; dies bietet eine klare Übersicht über den Status aller Meldungen, was die Transparenz fördert und den Nutzenden die Möglichkeit gibt den Status ihrer Bedarfsmeldung transparent nachzuverfolgen; gleichzeitig werden durch das Ticket-System und den User Helpdesk klare Verantwortlichkeiten in der Zuweisung und Bearbeitung von Tickets geschaffen
- **Einhaltung und Nachverfolgung von Service Level Agreements** (SLAs): das Ticket-System bietet die Möglichkeit, Reaktions- und Lösungszeiten zu überwachen und zu steuern; dadurch wird die Qualität der Dienstleistungen und die Zufriedenheit der Nutzenden erhöht
- **Ressourcenoptimierung**: durch die Analyse der eingehenden Tickets können Engpässe identifiziert werden und die Ressourcenplanung optimiert werden, was zu einer höheren Effizienz in der Abarbeitung der Tickets führt

Sachgebiet Finanzen

Zu den Hauptaufgaben des Sachgebiet Finanzen gehören das Beschaffen und Steuern von finanziellen investiven und konsumtiven Mitteln, das Reporting sowie die Sicherstellung der Schnittstelle zwischen ERP und LuGM. Ein weiterer wichtiger Bereich ist das Baukosten-Controlling, das die Zusammenführung der Daten aus dem operativen Baucontrolling der einzelnen Projektleiter:innen aus den Sachgebieten übernimmt und zusammenführt. Die kaufmännische Sachbearbeitung spielt ebenfalls eine zentrale Rolle, ebenso wie die Rechnungsprüfung und -bearbeitung.

Sachgebiet Zentrale Services
Die wesentlichen Aufgabenschwerpunkte des **Sachgebiets Zentrale Services** liegen in der Sicherstellung von Unterstützungsprozessen-Services, damit sich die restlichen Mitarbeitenden auf das Kerngeschäft konzentrieren können sowie in der Anwendungsbetreuung GMHL-IT-Nutzenden sowie das Prozess- und Projektmanagement. Ein weiterer wichtiger Bereich ist der Arbeitsschutz und das Personalwesen. Das Sachgebiet ist zudem für das übergeordnete Qualitätsmanagement, dessen Ausbau und Anpassung sowie für die Rechnungsbearbeitung zuständig. Weitere Aufgaben umfassen die Poststelle, das Archiv, die Festlegung und Unterstützung von Vergabeverfahren sowie das Vertragsmanagement. Zukünftig soll das Know-how für Vergaben von Planungs- und Bauleistungen in einer Einheit zentralisiert werden. Durch die Verankerung dieser Funktion sollen die technischen Mitarbeiter:innen entlastet werden. Zudem kann die Verfahrensbegleitung durch externe Dienstleister im oberschwelligen Bereich (VgV-Verfahren) erheblich reduziert werden. Das Vertragsmanagement soll zukünftig kaufmännische Standards für technische Instandhaltungsverträge, wie z. B. Einkaufsbedingungen, Preisverhandlungen und deren Anpassungen erarbeiten und durchführen. Weiterhin können über die Stelle auch die Bestellungen und Zahlungen erfolgen, wenn der Wareneingang durch den technischen Betrieb bestätigt wurde. Die Präqualifikation von Lieferanten und die Büroservices, einschließlich der Registratur und der Verwaltung von Verbrauchsmaterialien, fallen ebenfalls in den Aufgabenbereich des **Sachgebiets Zentrale Services**.

9.7 Abteilung Infrastrukturelles Gebäudemanagement

Anmerkung: *Die* ***Abteilung Infrastrukturellen Gebäudemanagement*** *war nicht direkter Bestandteil der Untersuchung und wurde nur in der Schnittstelle zum* ***Technischen Gebäudemanagement*** *betrachtet. Eine vertiefende Betrachtung erfolgt in einem separaten Schritt durch das GMHL bzw. im aktuell parallellaufenden Projekt. Darüber hinaus orientiert sich das Betriebsmodell zukünftig am Entwicklungskonzept für Reinigungsdienste in der Fassung vom 24. April 2024.*

Die wesentliche Änderung im **Infrastrukturellen Gebäudemanagement** aus der Organisationsuntersuchung ergibt, dass die Hausmeister:innendienste inkl. der Betriebshandwerker:innen und Gebäudewart:innen zukünftig im **Technischen Gebäudemanagement** verortet werden.

10 Abschätzung Ressourcendimensionierung

Resultierend aus den Anpassungen der zuvor beschriebenen Zielorganisation ergeben sich neue Ressourcendimensionierungen für das GMHL in Summe bzw. die verschiedenen Abteilungen sowie Sachgebiete. Die im Folgenden beschriebene Abschätzung der erforderlichen Ressourcen berücksichtigt sowohl die Verschiebung von Aufgaben im GMHL als auch die erforderlichen neuen Rollen.

Eine tarifrechtliche Detailbewertung der jeweiligen Stellen findet im Rahmen der weiteren Umsetzung/Stellenbewertungen statt. Die folgenden Dimensionierungen dienen als Richtwerte für die Entscheidung zur Umsetzung des Zielbildes im Allgemeinen.

Ergänzende Informationen zur vorgenommen Ressourcendimensionierung sind **Anlage 2** zu diesem Bericht zu entnehmen.

10.1 Datengrundlage

Für die Ressourcendimensionierung werden unterschiedliche Benchmarks zugrunde gelegt und an den entsprechenden Stellen explizit benannt. Maßgebliche Grundlagen stammen hierbei aus den folgenden Quellen:

- Leitfaden „Personalbedarfsermittlung für den hochbaulichen und gebäudetechnischen Bereich im kommunalen Gebäudemanagement“ des Verbands kommunaler Immobilien- und Gebäudewirtschaftsunternehmen e.V., Stand Juli 2017 (kurz „VKIG)
- Benchmarking-Bericht „Kommunales Gebäudemanagement 2023“ der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (kurz „KGSt“)
- Richtlinie 270-1 „Ressourcenbemessung im FM“ der German Facility Management Association (kurz GEFMA), Stand Februar 2021.

Als ergänzende Plausibilisierung wurden Erfahrungen von Drees & Sommer aus Beratungsmandaten für vergleichbaren Immobilienorganisationen herangezogen.

Da viele Benchmarks das zu betreuende Immobilienportfolio als Grundlage heranziehen, wurden die folgenden Flächen (qm Brutto-Geschossfläche, kurz qm BGF) für die unterschiedlichen Nutzungsarten ermittelt:

- Schule: 393.416,47 qm BGF
- Verwaltung: 109.594,21 qm BGF
- Bibliotheken, Museen und Kultureinrichtungen: 86.173,37 qm BGF
- Sport: 75.314,73 qm BGF
- Kindertagesstätten: 24.793,77 qm BGF
- Wohnen: 24.141,45 qm BGF
- Lager: 21.451,46 qm BGF
- Feuerwehr: 19.431,95 qm BGF

- Sozialeinrichtungen: 12.230,82 qm BGF
- Friedhof: 7.306,56 qm BGF
- Sonstige: 60.629,03 qm BGF

Es ist somit festzustellen, dass das GMHL in Summe rund 830.000 qm BGF betreut, wobei der Umfang der Betreuung in einzelnen Bereichen (z. B. MuK) zum Teil vom Standard abweicht. Solche Abweichungen wurden soweit erforderlich in Form von Zu- und Abschlägen bei der Ressourcendimensionierung berücksichtigt.

Als Grundlage für Vergleiche der aktuellen Ressourcen mit Ressourcenbedarfen des Zielbildes dient der in 2024 für 2025 verabschiedete Stellenplan.

10.2 Abteilung Planung und Bau

Die **Abteilung Planung und Bau** besteht gemäß **Kapitel 9.4** aus sechs Sachgebieten. Im Vergleich zur aktuellen Organisation sollen dabei die folgenden Anpassungen vorgenommen werden.

Für Bauprojekte gibt es aktuell zwei Sachgebiete, mit zwei Sachgebietsleiter:innen und in Summe 28 Mitarbeitenden. Da die Sachgebiete personell verstärkt wurden und die Anzahl sowie Komplexität der Bauprojekte gestiegen ist, soll hier die sehr große Führungsspanne von 14 Mitarbeitenden reduziert werden und eine dritte Sachgebietsleitung im Zielbild implementiert werden. Dem folgend würde die Führungsspanne zukünftig 9 bzw. 10 Mitarbeitende pro Sachgebietsleitung betragen.

Um der gestiegenen Bedeutung und Anzahl an Mitarbeitenden im Nachhaltigkeits- und Energiemanagement gerecht zu werden, wird derzeit dieses Feld mit einem eigenen Sachgebiet aufgewertet. Nachdem die Ressourcen in dem Bereich in den letzten Jahren deutlich gestärkt wurden, sind vorerst keine Veränderung der vorhandenen Ressourcen vorgesehen.

In der Vergangenheit im GMHL und in diversen anderen Kommunen hat sich die Bündelung von Querschnittsaufgaben für technische Aufgaben in einer zentralen Organisation bewährt. Dem folgend werden die vorhandenen Kapazitäten für das Schadstoff- und Brandschutzmanagement sowie die Nachweisführung für Verwendungszwecke in diesem Sachgebiet gebündelt. Um zukünftig die Transparenz in der Abwicklung von Projekten (innerhalb der HL und ggf. auch gegenüber externen Beteiligten) zentral zu steuern und berichtsfähig zusammenzufassen, wird für das Jahr 2026 die Schaffung einer neuen Stelle für das Projektcontrolling vorgesehen. Ergänzend sollen weitere Mitarbeitende für die Themenfelder Portfolio Management, immobilienspezifisches Fördermittelscouting, Zukunft-Bau und Innovationsmanagement sowie Building Information Modelling (BIM) eingestellt.

Abgerundet wird die Abteilung **Planung und Bau** mit dem Sachgebiet der TGA-Expert:innen, in dem zurzeit keine Ressourcenveränderungen vorgesehen sind.

10.3 Abteilung Gebäudebetrieb

Wie in Kapitel 9.5 beschrieben, stellt die Bündelung technischer Aufgaben der Immobilienbewirtschaftung in der neuen **Abteilung Gebäudebetrieb** sowie die personelle Stärkung dieser Abteilung einen zentralen Erfolgsfaktor für das zukünftige Gebäudemanagement der Hansestadt Lübeck dar. Hierbei folgt man nicht nur den Bedarfen der eigenen Organisation, sondern auch den etablierten Standards in kommunaler Gebäudemanagement-Organisationen in Deutschland. Im Folgenden erfolgt die Ressourcendimensionierung getrennt nach den 3 Themenbereichen Bauunterhaltung, Gebäudeservice und strategische Instandhaltung.

Der Unterhalt von Immobilien erfordert neben der laufenden Betreuung im Betrieb und großen Neubau- sowie Sanierungsmaßnahmen fortlaufend Bauunterhaltsmaßnahmen. Da die Umsetzung dieser kleineren Maßnahmen weder den Regelbetrieb stören soll und vom Umfang sowie der Komplexität zu klein für die Projektmanager:innen in der **Abteilung Planung und Bau** sind, soll ein **Sachgebiet** für **Bauunterhaltungsprojekte** implementiert werden. Dieses Vorgehen bildet nicht nur die operativen Erfordernisse am besten ab, es folgt auch den bewährten Praktiken der meisten anderen Kommunen. In der ersten Ausbaustufe im Jahr 2026 soll die Einheit 3 Expert:innen für die laufenden Projekte des regulären Bauunterhalt sowie 3 Expert:innen, für das aktuelle Notfallprogramm infolge des Instandsetzungsstaus umfassen (vgl. dazu Kapitel 9.5.1.). In der mittelfristigen Zielorganisation für das Jahr 2029 sollten die Mitarbeitenden infolge des bis dahin reduzierten Instandsetzungsstaus planbarer aktiv sein und es können Synergien zur **Abteilung Planung und Bau** analysiert werden.

Wie im vorherigen Kapitel erläutert, besteht insbesondere in der Wahrnehmung der Verkehrs- und Betreiberpflichten ein großer Nachholbedarf im GMHL. Zu diesem Zweck werden die für das Tagesgeschäft essenziellen Rollen der technischen Objektmanager:innen, Haustechniker:innen und Hausmeister:innen in den **Sachgebieten Gebäudeservice** gebündelt und wie folgt bei der Ressourcendimensionierung bewertet. Eine direkte Anwendung der Benchmarks des KGSt und des VKIG wird hierbei nicht als geeignet angesehen, da Besonderheiten in den Zuständigkeiten und Nutzungsarten in diesen Benchmarks nicht abgebildet sind.

Abhängig von der Betreuungsintensität der Gebäude wird für die Objektmanager:innen eine Leistungsfähigkeit von 45.000 bis 90.000 qm BGF pro Vollzeitäquivalent (VZÄ) angesetzt. Extreme sind hierbei technisch komplexe Immobilien wie Museen mit 45.000 qm BGF sowie Lager mit 90.000 qm BGF pro VZÄ. Unterstützt werden die Objektmanager:innen von Haustechniker:innen, welche erfahrungsgemäß auch wiederum abhängig von der Nutzungsart zwischen 20.000 und 60.000 qm pro VZÄ betreuen können. Eine intensive Betreuung aufgrund erforderlicher technischer Inspektionen und Betreuungen von Anlagen erfordern insbesondere Schulen, Verwaltungsgebäude sowie Museen. Anhand der zuvor genannten Benchmarks ist der Ressourcenbedarf mit 15 Objektmanager:innen und 37 Haustechniker:innen zu bewerten (vgl. Anlage 2). Diese 52 VZÄ stimmen ebenfalls mit Ansätzen des KGSt (50,57 VZÄ, bei

834.483,82 qm BGF und 16.502 qm BGF pro VZÄ) und dem VKIG (rd. 53 VZÄ bei dem Bauunterhaltsbudget des Jahren 2024) überein. Eine zusammenfassende Darstellung der Ressourcendimensionierung ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

Stammdaten		Benchmarks (qm/VKÄ)		Vollzeitäkquivalente	
	Summe von BGF	Objektmanager	Haustechniker	Objektmanager	Haustechniker
Schule	393.416,47	60.000,00	20.000,00	6,56	19,67
Verwaltung	109.594,21	45.000,00	20.000,00	2,44	5,48
Bibliotheken, Museen und Kultur	86.173,37	45.000,00	20.000,00	1,91	4,31
Sport	75.314,73	60.000,00	20.000,00	1,26	3,77
Sonstige	60.629,03	60.000,00	60.000,00	1,01	1,01
Kindertagesstätten	24.793,77	60.000,00	40.000,00	0,41	0,62
Wohnen	24.141,45	90.000,00	40.000,00	0,27	0,60
Lager	21.451,46	90.000,00	40.000,00	0,24	0,54
Feuerwehr	19.431,95	60.000,00	40.000,00	0,32	0,49
Sozialeinrichtungen	12.230,82	60.000,00	40.000,00	0,20	0,31
Friedhof	7.306,56	60.000,00	40.000,00	0,12	0,18
Gesamtergebnis	**834.483,82**			**14,74**	**36,97**
Durchschnitt				*56.604,47*	*22.572,33*
Vergleich zum Benchmarking-Beicht "Kommunales Gebäudemanagement 2023" des KGSt					
Technisches GM (exkl. Bau)	**834.483,82**	**16502,00**		**50,57**	

Tabelle 1: Ressourcendimensionierung Objektmanager:innen und Haustechniker:innen

Im Gebäudeservice unterstützt werden die Objektmanager:innen und Haustechniker:innen auch zukünftig durch Hausmeister:innen. Da einzelne Tätigkeiten mit besonderen Anforderungen an technische Qualifikationen der Hausmeister:innen zukünftig durch die Haustechniker:innen erbracht werden, besteht die Möglichkeit für einige Hausmeister:innen diese neue Rolle der Haustechniker:in zu bekleiden. Diese Verschiebung spiegelt sich auch in der langfristigen Ressourcendimensionierung der zukünftigen Hausmeister:innen wieder, welche im Durchschnitt den Benchmark von 10.000 qm BGF pro VZÄ des KGSt wiederspiegelt (siehe Tabelle 2).

Stammdaten		Benchmarks (qm/VKÄ)	Vollzeit-äkquivalente
	Summe von BGF	Hausmeister	Hausmeister
Schule	393.416,47	7.500,00	52,46
Verwaltung	109.594,21	20.000,00	5,48
Bibliotheken, Museen und Kultur	86.173,37	-	-
Sport	75.314,73	15.000,00	5,02
Sonstige	60.629,03	30.000,00	2,02
Kindertagesstätten	24.793,77	10.000,00	2,48
Wohnen	24.141,45	20.000,00	1,21
Lager	21.451,46	20.000,00	1,07
Feuerwehr	19.431,95	-	-
Sozialeinrichtungen	12.230,82	20.000,00	0,61
Friedhof	7.306,56	20.000,00	0,37
Gesamtergebnis	**834.483,82**		**70,71**
Durchschnitt			*10.307,55*

Tabelle 2: Ressourcendimensionierung Hausmeister:innen für das Zielbild

***Hinweis**: Bei der Bewertung der Hausmeister:innenstellen (s. Abbildung 14) wird nicht das gesamte Immobilienportfolio zugrunde gelegt, sondern nur die Immobilien, für die das GMHL aktuell Hausmeister:innendienste erbringt. Eine Optimierung dieser Schnittstelle kann zukünftig verfolgt werden, ist jedoch nicht Bestandteil der aktuellen Untersuchung.*

Die aktuelle Organisation der Hausmeister:innen weicht aufgrund des deutlich erweiterten Aufgabenpaketes der Hausmeister:innen zu fast 30% von Benchmarks des KGSt ab. Da die Zielorganisation im Aufbau und den geplanten Effizienzmaßnahmen den Marktstandards folgt, wird auch eine stufenweise Angleichung der Hausmeister:innen Ressourcen an Marktbenchmarks erfolgen können. Wie die folgende Darstellung indikativ veranschaulicht, wird für das Zielbild 2029 die Erreichung des Benchmarks des KGSt von 10.000 qm BGF pro VZÄ, dies entspricht 70 VZÄ für klassische Hausmeisterleistungen als realisierbar erachtet. Diese Reduzierung soll durch keinen Nettostellenabbau stattfinden, sondern vielmehr durch eine Aufwertung von Hausmeister:innenstellen zu Haustechniker:innenstellen, um so den Qualifikationsanforderungen an die Tätigkeiten sowie den vorhandenen Qualifikationen einiger Mitarbeitenden gerecht zu werden. Parallel soll eine Aufgabenkritik bei den zum Teil historisch gewachsenen Aufgaben der Hausmeister:innen erfolgen.

Da aktuell davon ausgegangen wird, dass auch weiterhin einige Sonderaufgaben (z. B. die enge Betreuung von Veranstaltungen, wie den Lübecker Handballtagen) bei den Hausmeister:innen verblieben werden, wird die Vorhaltung eines Hausmeisterpools, welche nicht direkt Objekten zugeordnet ist vorgesehen. Dieser Pool soll mit rd. 10 % der geplanten Kapazitäten für Hausmeister:innen ausgestattet sein (8 VZÄ für 2026, 6 VZÄ im Zielbild 2029) und in der disziplinarischen Führung auf die **Sachgebiete des Gebäudeservice** verteilt werden (siehe Abbildung 15).

Die folgende Abbildung 14 stellt die avisierte Ressourcenveränderung im Hausmeisterdienst dar, welche in den ersten Jahren insbesondere aus Aufgabenverschiebungen und Effizienzsteigerungen resultiert. Der Zwischenstand 2026 stellt einen indikativen Wert dar, welcher stark vom Entwicklungspotential der Hausmeister:innen zu Haustechniker:innen bzw. der Haustechniker:innen zu Objektmanager:innen abhängt.

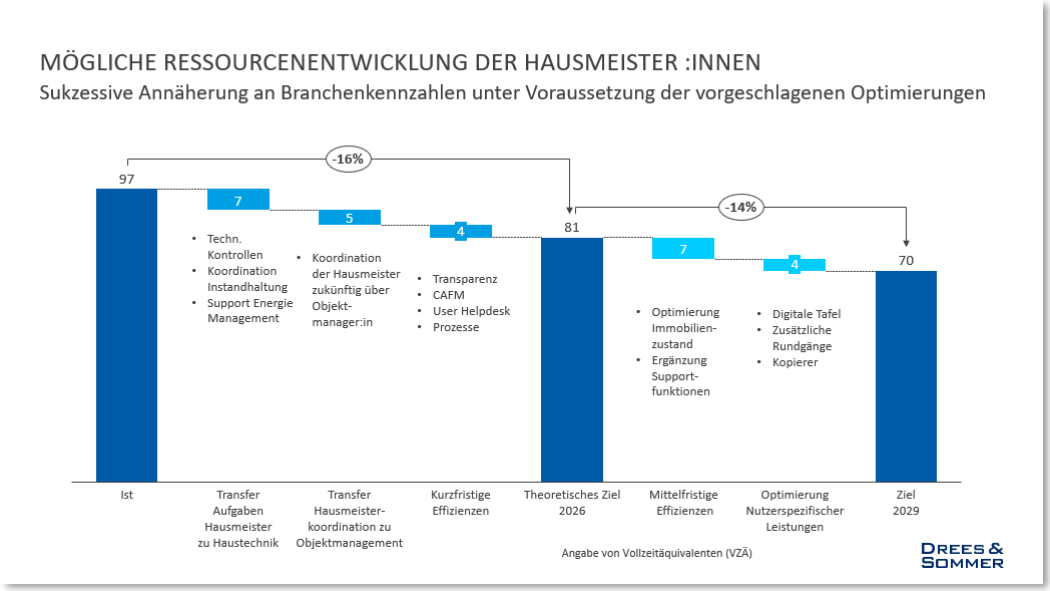


Abbildung 14: Mögliche Ressourcenentwicklung der Hausmeister:innen

Abgerundet wird der Gebäudebetrieb durch das 3. Sachgebiet, welches bedarfsgerecht im Tagesgeschäft (s. Kapitel 9.5.2) und bis auf weiteres mit den bestehenden Kapazitäten (3 Betriebshandwerker:innen, 1 Fassadenreiniger:in, 4 Verwaltungsmitarbeiter:innen) ausgestattet ist.

Vervollständigt wird die neue **Abteilung Gebäudebetrieb** durch das **Sachgebiet Strategische Instandhaltung**, welches mit geringfügigen inhaltlichen und personellen Anpassungen, aber der gleichen Ressourcendimensionierung dem aktuellen **Sachgebiet Objektbewertung** entspricht.

Entsprechend ergibt sich für die neue **Abteilung des Gebäudebetriebs** für das Jahr 2026 in der folgenden Abbildung dargestellte personelle Ausstattung (s. Abbildung 15).

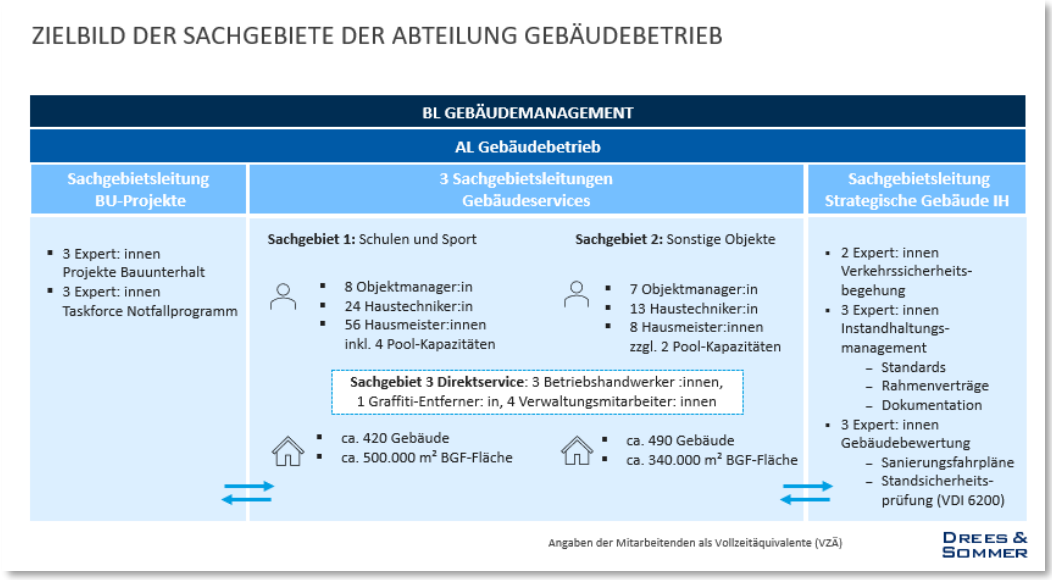


Abbildung 15: Zielbild der Sachgebiete in der Abteilung Gebäudebetriebs

10.4 Abteilung Kaufmännisches Gebäudemanagement

*Das **Kaufmännische Gebäudemanagement** war nicht direkter Bestandteil der Untersuchung und wurde nur in der Schnittstelle zum **Technischen Gebäudemanagement** betrachtet. Eine vertiefende Betrachtung der anderen Aufgaben erfolgt in einem separaten Schritt durch das GMHL. Die in den vorherigen Kapiteln beschriebenen Veränderungen führen in der **Abteilung des Kaufmännischen Gebäudemanagement** zu den folgenden Anpassungsbedarfen.*

Ein zentraler Erfolgsfaktor für die Steigerung der Zufriedenheit der Nutzenden, der Effizienz im GMHL und der Rechtssicherheit in der Dokumentation ist die fortlaufende Pflege der Immobilienstammdaten in der CAFM-Software (aktuell LuGM) sowie die Entgegennahme von Nutzendenbedarfen sowie Störungen durch einen zentrales Help Desk. Da diese Tätigkeiten eng zusammenhängen und je nach individuellem Aufkommen im Alltag eine gute Ergänzung zur Vermeidung von Leerläufen bzw. Überlastungen sein können, werden diese Tätigkeiten im Zielmodell gepoolt und durch 3 Mitarbeitende, möglicherweise mit versetzten Arbeitszeiten, erbracht.

Der aktuelle Handlungsbedarf, bedingt durch die geplante Stärkung des Gebäudebetriebs und resultierend aus dem Notfallprogramm, erfordert kurzfristig zusätzlichen Ressourcenbedarf bei den Expert:innen für Finanzen sowie der kaufmännischen Sachbearbeitung und dem Büroservice. Für diese drei Bereiche werden im Jahr 2026 daher jeweils zwei zusätzliche VZÄ als erforderlich erachtet. Mittelfristig bzw. für das Zielbild nach 2029 wird wiederum ein Abschmelzen dieser neuen Stellen erwartet, da eine Abnahme der Maßnahmen aus dem Notfallprogramm sowie Fortschritte im Bereich der Digitalisierung ihre Wirkung zeigen werden.

Als letzte Veränderung im **Kaufmännischen Gebäudemanagement** wird die Schaffung einer Stelle für ein Qualitätsmanagement im GMHL vorgesehen und als zentraler Erfolgsfaktor für die Umsetzung der neuen Organisation bewertet.

10.5 Abteilung Infrastrukturelles Gebäudemanagement

Anmerkung: *wie in Kapitel 9.7 beschrieben, war die* ***Abteilung Infrastrukturelles Gebäudemanagement*** *kein direkter Bestandteil der Untersuchung. Abgesehen von der Verschiebung der Hausmeister:innenkapazitäten in die neue* ***Abteilung Gebäudebetrieb*** *wurden entsprechend keine Veränderungsbedarfe in der Organisationsuntersuchung betrachtet.*

10.6 Zusammenfassung auf der Bereichsebene

Aktuell umfasst der Stellenplan des GMHL 447 Vollzeitäquivalente. Wie in den vorherigen Kapiteln beschrieben ist eine organisatorische Veränderung des GMHL in zwei Stufen geplant, welche in der detaillierten Umsetzungsplanung auf weitere Meilensteine heruntergebrochen werden.

Wie im folgenden Diagramm dargestellt, ist für die gesamte Organisation des GMHL eine Stärkung um 44 Vollzeitäquivalenten geplant, wobei in Teilbereichen Optimierungen durch die Verschiebung von Stellen (z. B. Hausmeister:innen zu Haustechniker:innen) erwartet werden und einzelne Stellen des Sachgebiets in der **Abteilung Planung und Bau** möglichweise zeitlich versetzt besetzt werden können. Aufgrund von Optimierungspotenzialen wird im langfristigen Zielbild eine sukzessive und sozialverträgliche Verschlankung der Organisation (Stand 2026 zu Stand 2029) um rund 19 Stellen erwartet. Die Stellenreduzierung soll insbesondere durch die Effizienzsteigerungen infolge der erfolgreichen Steigerung der Transparenz und der Digitalisierung sowie der Abnahme des Instandsetzungsstaus / der Maßnahmen des Notfallprogramms ermöglicht werden. Die Umsetzbarkeit dieser Veränderung wird durch erwartete altersbedingte Austritte im GMHL ermöglicht werden und zusätzlich soll bei Austritten die Neubesetzung von Stellen kritisch geprüft sowie mit dem Zielbild 2029 abgeglichen werden.

Die folgende Darstellung (s. Abbildung 16) fasst die Veränderungen der Planstellen in den drei Phasen „Ist“, „Übergang 2026“ und „Ziel 2029“ für die jeweiligen Sachgebiete dar.

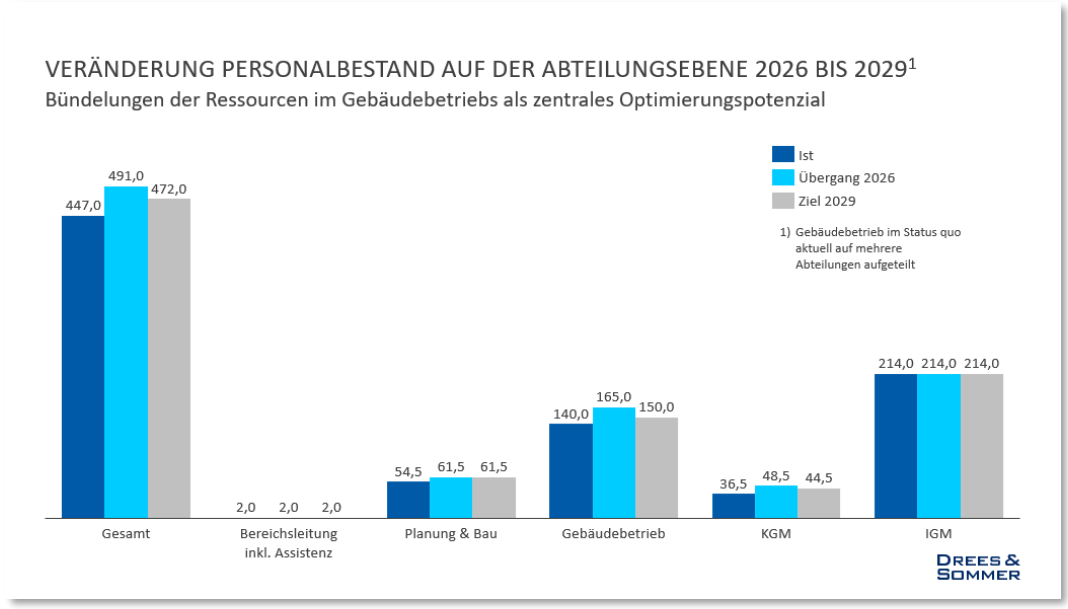


Abbildung 16: Veränderung Personalbestand 2026 bis 2029

Ergänzend zu der notwendigen Veränderung der absoluten Stellen führen die erforderlichen Anpassungen in einzelnen Bereichen zu einer Erhöhung der tariflichen Eingruppierungen nach TVöD. Dies resultiert zum Beispiel aus der Einführung der neuen Rolle Objektmanager:in, welche Verantwortlichkeiten für den technischen Immobilienbetrieb bündelt sowie der Aufwertung einzelner Aufgaben der aktuellen Hausmeister:innen.

10.7 Kritische Würdigung einer Outsourcingbetrachtung

Anstelle der zuvor beschriebenen Stärkung der internen Organisation, könnte auch eine Umsetzung des Organisationskonzepts mit einer verringerten Eigenleistungstiefe und der vermehrten Vergabe von Leistungen an externe Partner in Betracht gezogen werden. Die Organisationsuntersuchung hat diese Option kritisch betrachtet und basierend auf aktuellen Marktentwicklung festgestellt, dass die externe Vergabe von Dienstleistungen in bestimmten Fällen sinnvoll erscheinen könnte. Jedoch bestehen gerade bei Leistungsprozessen mit einer hohen Schnittstelle zu den Nutzenden erhebliche Risiken und Herausforderungen, die gegen ein Outsourcing sprechen. Die nachfolgenden Argumente untermauern, warum diese Lösung in der vorliegenden Situation als nicht geeignet eingestuft wurde.

Wahrnehmung der Betreiberpflichten
Ein zentrales Problem ist, dass die Delegation von Betreiberpflichten an externe Dienstleister mit organisatorischen und prozessualen Herausforderungen verbunden ist.

Es würden zusätzliche intern Schnittstellen sowie Schnittstellen zu den bereits bestehenden externen Dienstleistern notwendig werden und die internen Strukturen müssten in diesem Fall um weitere Kontrollprozesse ergänzt werden. Die Überwachung externer Dienstleister würde zusätzliche Ressourcen binden.

Qualitätsrisiken und Know-how-Verlust
Durch externe Dienstleister kann nicht immer sichergestellt werden, dass das benötigte Fachwissen langfristig erhalten bleibt beziehungsweise gleichmäßig zur Verfügung gestellt werden kann. Eine hohe Fluktuation bei Dienstleistern verbunden mit einem Fachkräftemangel könnte zu unzureichender Qualifikation der eingesetzten Mitarbeiter führen. Dieser Know-how-Verlust könnte sich unmittelbar negativ auf die Qualität der Leistungen und die Zufriedenheit der Nutzenden auswirken. Die Qualitätssicherung wäre durch die Notwendigkeit ständiger Nachschulungen des Dienstleisterpersonals oder Reklamationen stark erschwert.

Erhöhter Koordinationsaufwand
Das Management externer Dienstleister ist mit erheblichem Koordinationsaufwand verbunden, insbesondere, wenn es zu Unstimmigkeiten, Qualitätsmängeln oder Vertragsverletzungen kommt. Diese zusätzliche Komplexität würde bestehende Ressourcen intern stark belasten und könnte zu Effizienzverlusten führen.

Kundenzufriedenheit und Imageverlust
Eine Verschlechterung der Dienstleistungsqualität hätte direkte Auswirkungen auf die Zufriedenheit der Kunden. Dies könnte das Image des GMHL nachhaltig schädigen und eine Neuausrichtung der Organisation erschweren.

Fehlende Flexibilität und Abhängigkeiten von Dienstleistern
Aktuelle Entwicklungen am Markt zeigen, dass Dienstleister nur ein geringes Interesse haben, mit öffentlichen Auftraggebern langfristige Rahmenverträge abzuschließen, insbesondere, wenn die ausgeschriebenen Dienstleistungen nicht die Profitabilitätserwartungen der Dienstleister erfüllen. Verstärkt wird dieser Effekt durch den Fachkräftemangel in diesem Bereich. Ein verstärktes Outsourcing könnte zu einer Abhängigkeit von häufig wechselnden Dienstleistern oder unwirtschaftlichen Angeboten führen, wodurch die Stabilität der Leistungserbringung eingeschränkt werden. Darüber hinaus sind einmal ausgelagerte Aufgaben schwer wieder zu reintegrieren, da Know-how und Kapazitäten intern abgebaut werden. Eine Abhängigkeit von externen Anbietern kann das GMHL in seiner Handlungsfähigkeit langfristig einschränken.

Kostenrisiken
Während externe Vergaben oft als kostensparend angesehen werden, entstehen in der Praxis häufig versteckte Kosten, etwa durch Nachbesserungen, Nachträge und erhöhte Kontrollanforderungen. Diese Kosten sind schwer kalkulierbar und vermeintliche Einsparungen könnten schwieriger erreicht werden.

Zusammenfassend zeigt sich, dass ein außerordentlich hohes Maß an externen Vergaben von Dienstleistungen erhebliche Risiken birgt und langfristig negative Auswirkungen auf Qualität, Effizienz und Kundenzufriedenheit haben könnte. Die geplante Steigerung der internen Kapazitäten ermöglicht es hingegen, das notwendige Know-how zu bewahren bzw. zu stärken, die Qualitätssicherung direkt zu steuern und flexibel auf zukünftige Herausforderungen zu reagieren. In diesem Sinne erscheint es für das GMHL strategisch und wirtschaftlich sinnvoller, die geplante organisatorische Neuausrichtung eigenem Personal abzudecken und gezielt interne Strukturen weiterzuentwickeln.

11 Umsetzungsempfehlung

11.1 Fahrplan

Für die Umsetzung der organisatorischen Neuausrichtung des **Technischen Gebäudemanagement** wurde im Rahmen des Projektes einen Fahrplan mit den folgenden Clustern entwickelt:

- Cluster 0: Übergreifend
- Cluster 1: Digitalisierung und Datentransparenz
- Cluster 2: Stärkung Organisation Gebäudebetrieb
- Cluster 3: Support TGM
- Cluster 4: Anpassung KGM
- Cluster 5: Optimierung Planung und Bau
- Cluster 6: Kommunikation und Change-Management
- Cluster 7: Zukunftsthemen

Insgesamt wurden für den Umsetzungsfahrplan über alle Cluster rund 60 Maßnahmen definiert, die sich über einen Zeitraum von 2025 bis 2029 erstrecken. Die wichtigsten Maßnahmen inkl. einer Aufwandsabschätzung für die externe Begleitung, beziehen sich dabei auf die folgenden Themen:

- Durchführung der Immobilienbestandsaufnahme 2025 bis Ende 2026
  rund 1.000.000 €
- Implementierung eines Ticketsystems 2025 bis Ende 2026
  rund 150.000 €
- Modellierung der Geschäftsprozesse 2025 bis Mitte 2026
  rund 150.000 €
- Implementierung Change-Management 2025 bis Ende 2027
  rund 100.000 €
- Projektsteuerung für die Umsetzungsbegleitung 2025 bis Ende 2027
  rund 200.000 €

Basierend auf einer ersten Prognose kommt die Organisationsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass der externe Aufwand für diese essenziellen Themenfelder bei rund 1,6 Mio. € liegt. Aktuell wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der Optimierung bestehende Softwarelösungen genutzt bzw. angepasst werden können, daher sind die Kosten für die Einführung neuer Softwaresysteme, bis auf das Ticketsystem nicht inkludiert.

Ergänzend zu diesen Kernthemen wurden in der Maßnahmenliste (s. Anlage 1) eine Vielzahl kleinerer und mittelgroßer Maßnahmen für die sukzessive Anpassung der Organisation aufgenommen. Hierzu gehören zum Beispiel auch Themen, die ohne zusätzliche Ressourcenbedarfe umgesetzt werden können. Zu diesen Maßnahmen zählt zum Beispiel die Finalisierung der Stellenprofile und die Ergänzung erforderlicher Angaben für die Stellenbewertungen nach TVöD oder die Schaffung von Regeln und Kriterien für eine optimierte Auftrags- und Personaleinsatzplanung. Auf Basis von Erfahrungswerten und vergleichbaren Projekten werden für die Umsetzung der weiteren im Maßnahmenplan gelisteten Themen in der Regel neben internen Ressourcen das GMHL rund 500.000 € für weitere externe Unterstützung über einen Zeitraum von zwei bis drei Jahren notwendig.

Für die Umsetzung ist ein separater Projektauftrag mit entsprechender Mittelbereitstellung notwendig, da die Umsetzungsmaßnahmen nicht vollständig zusätzlich zum Tagesgeschäft vom eigenen GMHL-Mitarbeiter:innen bewältigt werden können. Zusätzlich ist angedacht, dass der Bereich DOS bei der Modellierung der Prozesse beratend eingebunden wird.

Insgesamt ist damit die Umsetzung der organisatorischen Neuausrichtung des GMHL über die nächsten drei bis vier Jahre mit einem sehr hohen, aber temporären Umsetzungsaufwand verbunden. Zusätzlich erfordert die Umsetzung auch die Steigerung des Anteils höher eingestufter Stellen.

Wie in den Handlungsoptionen (s. Kapitel 8) beschrieben stellt lediglich die Option mit der konsequenten Umsetzung entwickelten Organisationsuntersuchung eine geeignete Grundlage für eine langfristige und zukunftsorientierte Verbesserung der Organisation dar.

11.2 Veränderungsbedarf und Maßnahmen

In Bezug auf die oben dargestellten Cluster der Roadmap sind im Folgenden die einzelnen Maßnahmen inhaltlich zusammengefasst beschrieben. Eine Übersicht mit allen Maßnahmen mit ergänzenden Informationen zu Verantwortlichkeiten, Priorisierung und Umsetzungshorizont ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Cluster 0: Übergreifend
Um die Effizienz und Effektivität der internen Prozesse zu steigern, sollten die Prozesse als Flussdiagramme modelliert und Prozesssteckbriefe sowie eine RACIS-Matrix erstellt werden. Dies beinhaltet auch die Überarbeitung, Aktualisierung und gegebenenfalls Reduzierung der internen Arbeitsanweisungen. Die Prozessmodellierung sollte in das GMHL-Prozesstool übertragen und dokumentiert werden. Es ist wichtig, die internen Entscheidungswege und Entscheidungskompetenzen zu überprüfen und anzupassen, einschließlich der Anpassung von Wertgrenzen und der Erhöhung der Entscheidungskompetenzen von Sachgebietsleitungen und Projektleitungen. Zudem sollten Regeln und Kriterien für eine optimierte Auftrags- und Personaleinsatzplanung entwickelt werden, um Auslastungsspitzen, Lücken und Priorisierungen besser zu managen. Schließlich sollte ein Konzept für eine Fachkarriere für Ingenieur:innen, Techniker:innen, Meister:innen und Haustechniker:innen erstellt werden.

Cluster 1: Digitalisierung und Transparenz
Die geplanten Maßnahmen umfassen mehrere Schritte, um die Systemlandschaft und die Instandhaltungsaufgaben zu verbessern. Zunächst sollte die zukünftige Systemlandschaft erarbeitet und die Zukunftsfähigkeit von LuGM kritisch geprüft werden. Bei Beibehaltung des bestehenden Systems ist LuGM systemseitig für die Instandhaltungsaufgaben zu ertüchtigen, einschließlich des Zugriffs von mobilen Endgeräten und der Integration der Hausmeister:innentätigkeiten. Die Entwicklung eines Datenmodells inklusive der Prüfung vorhandener Daten stellt eine wesentliche Maßnahme für die Pilotierung und Ausschreibung einer ganzheitlichen Immobilienbestandsaufnahme dar. Die Instandhaltungsplanung ist über LuGM beziehungsweise über eine neue Anwendung aufzusetzen, wobei Wartungs- und Prüfzyklen definiert, letzte Wartungen hinterlegt und Zuständigkeiten festgelegt werden. Die Implementierung eines Ticketsystems ist ein wichtiger Erfolgsfaktor, um die Interaktion zwischen Nutzenden und dem GMHL und die zeitnahe Abarbeitung von Meldungen sicherzustellen. Eine telefonische Servicezentrale

ist innerhalb des GMHL zu besetzen, welche Bedarfe erfasst, die nicht im Ticketsystem gemeldet werden und Zuständigkeiten für sämtliche Tickets definiert. Ein Dokumentenmanagementsystem, auch bekannt als Gebäude-E-Akte, ist eine weitere Maßnahme zur Unterstützung der Digitalisierung der Abläufe. Für das kaufmännische und technische Bauprojektcontrolling sowie die Bauprojektsteuerung ist die Auswahl und Implementierung notwendig. Schließlich sollte ein Berichtswesen für das GMHL insgesamt sowie für die einzelnen Aufgabenschwerpunkte entwickelt werden, idealerweise einschließlich von Key Performances Indikatoren (KPI), um die Informationsbedarfe des GMHL und deren Nutzenden transparent bereitzustellen und die Steuerungsfähigkeit des GMHL zu verbessern.

Cluster 2: Stärkung Organisation Gebäudebetrieb
Die Umsetzung der neuen Organisation umfasst mehrere wichtige Maßnahmen. In einem ersten Schritt sollten die Stellenprofile für die neuen Rollenbilder finalisiert und die erforderlichen Angaben für die Stellenbewertungen nach TVöD ergänzt werden, einschließlich eines Vergleichs zu Marktdaten. Ergänzend sollte die Feinabstimmung der Ressourcenplanung für die Betriebsfunktionen erfolgen, insbesondere für Technische Objektmanager:in, Haustechniker:in und Hausmeister:in sowie Funktionen des Instandhaltungsmanagements. Dabei sind auch die Zuständigkeitsbereiche auf Sachgebiets- bzw. Gebäudeebene zu planen. Ein weiterer Schritt wird die Durchführung der Stellenbesetzung und die Integration der Hausmeister:innen in die Sachgebiete des Gebäudeservices sein, wobei hier die Voraussetzung vorliegen muss, dass die Stellen in der Haushaltsplanung 2025 genehmigt sind. Zudem werden Prozesse und das Zusammenarbeitsmodell mit allen anderen Sachgebieten für den Gebäudebetrieb erarbeitet und implementiert werden, darunter Störungsmanagement, Projekte im Bauunterhalt, Beschaffungen, Betreuung der Nutzenden und Betreiberpflichten. Ein Sachgebiet für Projekte im Bauunterhalt wird aufgebaut werden, welches das aktuelle Notfallprogramm vorantreiben und langfristig den planbaren Bauunterhalt betreiben wird. Ein Entwicklungsfahrplan für Mitarbeitende, die neue Aufgaben übernehmen, wird erarbeitet werden. Darüber hinaus ist geplant eine Beschaffungsstrategie mit Rahmenverträgen und etablierten Partnern für geplante sowie ungeplante Bedarfe zu entwickeln und umzusetzen. Die Eigenleistungstiefe wird durch den gezielten operativen Einsatz eigener Betriebshandwerker:innen und Haustechniker:innen optimiert werden. Perspektivisch könnten die Hausmeister:innenleistungen für sämtliche Gebäude der Hansestadt Lübeck übernommen werden, um die Schnittstellen zwischen Hausmeister:innen und dem **Technischen Gebäudemanagement** zu optimieren.

Cluster 3: Support Technisches Gebäudemanagement
Die Schaffung einer zentralen Organisationseinheit Support TGM ist erforderlich um, dieses Handlungsfeld umzusetzen. Eine eigene Funktion für das Projektcontrolling ist auszuformulieren und zu besetzen, um Projekte terminlich sowie finanziell übergeordnet darzustellen und einen Soll-Ist-Abgleich durchzuführen. Die Stelle des Portfolio-Managements ist aufzubauen, um Bedarfsveränderungen mit dem Immobilienbestand in Einklang zu bringen und eine Portfoliostrategie zu entwickeln sowie deren Umsetzung zu verfolgen. Ergänzend ist die Funktion eines BIM-Verantwortlichen einzurichten, um eine

BIM-Strategie zu entwickeln. Darüber hinaus sind Ansätze und Lösungen zu erarbeiten für ein ausreichendes Fördermittelscouting. Schließlich ist die Funktion für „Zukunftsthemen Bau und Innovations-Management“ aufzubauen.

Cluster 4: Anpassung Kaufmännisches Gebäudemanagement
Zunächst wird ein verbindlicher Budgetierungsprozess definiert werden, der die Ermittlung von Bedarfen, die Festlegung von Annahmen, die Beteiligten, Verantwortlichkeiten, Termine und den Freigabeprozess umfasst. Die IT-Schnittstelle zwischen CAFM und Mittelbewirtschaftungssystem ist zu harmonisieren und realisieren. Der Rechnungslaufprozess sollte überarbeitet und die internen Schnittstellen zwischen den Beteiligten seitens TGM und KGM optimiert werden. Ein Qualitätsmanagement-System ist aufzubauen und weiterzuentwickeln, einschließlich der Prozesse und der Bündelung von Verfahrensanweisungen. Eine Supportfunktion für Vergaben innerhalb des GMHL ist einzurichten. Darüber hinaus ist der Flächenanforderungs- und Flächenallokationsprozess auszugestalten, um ein proaktives Flächenmanagement zu gewährleisten. Steuerungs- und Transparenzkennzahlen inkl. Zielvorgaben sind zu definieren. Eine weitere Maßnahme beinhaltet die Ausformulierung der Aufgaben und Inhalte des Vertragsmanagements.

Cluster 5: Optimierung Planung und Bau
Die Entwicklung einer Systematik zur Initiierung und Priorisierung von Projekten, einschließlich der Schaffung von Regeln und Kriterien für eine optimierte Auftrags- und Personaleinsatzplanung ist aufzubauen. Für die Standardisierung der Projektabwicklung sowie die Optimierung des Projektmanagements ist geplant ein „Playbook Planung und Bau“ zu entwickeln. Der Gesamtprozess zwischen Bau und Betrieb wird optimiert werden, insbesondere die Schnittstelle zwischen Projekten im Bauunterhalt und Bauprojekten, die Dokumentenanforderungen, die Einbindung des Betriebs in die Bauphase und Inbetriebnahme sowie die Verzahnung der Projektleistung von Bau und Betrieb. Schließlich ist die Einführung eines professionelles Gewährleistungsmanagement Bestandteil dieses Handlungsfeld.

Cluster 6: Kommunikation und Change-Management
Die Schaffung von Anreizen zur Erhöhung der Mitarbeitendenzufriedenheit ist ein wichtiger Erfolgsfaktor. Ein Konzept hierfür ist zu entwickeln. Von besonderer Bedeutung ist die Sicherstellung eines begleitenden Change-Managements während der Umsetzungsphase, um ein gemeinsames Wertesystem zu schaffen. Ebenso ist ein übergeordnetes Projektmanagement und Maßnahmen-Monitoring für die Umsetzungsphase zu etablieren. Das Marketingkonzept und der Intranet-Auftritt auf Basis der bereits definierten Maßnahmen ist im Hinblick auf eine verbesserte Kommunikation zu den Nutzenden zeitnah zu implementieren. Weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Kommunikation sind die Einführung von Strategie- und Feedbackgespräche mit Nutzenden sowie die Anpassung und die Harmonisierung der internen Regelkommunikation, sowohl abteilungsintern als auch abteilungsübergreifend.

Cluster 7: Zukunftsthemen
Zu diesem Handlungsfeld gehören im Wesentlichen die Entwicklung und Umsetzung von drei strategischen Initiativen. Zum einen sollte eine Digitalisierungsstrategie für die verschiedenen Kernprozesse des GMHL erarbeitet und digitale Werkzeuge bereitgestellt werden. Zum anderen ist eine Nachhaltigkeitsstrategie zu entwickeln, die der Klimaneutralität und dem Klimanotstand Rechnung trägt. Darüber hinaus ist die Erarbeitung einer BIM-Strategie und Einführung von BIM-Standards geplant.

12 Fazit

Die Organisationsuntersuchung hat verschiedene strukturelle und organisatorische Defizite identifiziert, die die Leistungsfähigkeit der **Abteilung des Technischen Gebäudemanagement** und des GMHL insgesamt erheblich beeinträchtigen. Die bestehenden Strukturen und Prozesse im Gebäudemanagement sind oft veraltet und nicht ausreichend dokumentiert, was zu Ineffizienzen und Verzögerungen führt. Aufgrund der hohen Instandhaltungsrückstände und der intransparenten Gebäudeinformationen, verbunden mit zu knapp bemessenen Personalressourcen und Finanzmitteln besteht ein hohes Risiko bei der Wahrnehmung der Betreiberverantwortung. Neben zunehmenden Haftungsrisiken werden sich dadurch die Gebäudezustände weiterhin verschlechtern, mit der Folge von Ausfällen technischer Anlagen und drohenden Schließungen. Es besteht ein erheblicher Handlungsbedarf in der Digitalisierung und IT-Unterstützung, um die Effizienz und Transparenz zu verbessern. Zudem sind zusätzliche finanzielle und personelle Ressourcen notwendig, um den Instandhaltungsstau zu bewältigen und die Betreiberverantwortung umfassend wahrzunehmen.

Zusammenfassend hat die Organisationsuntersuchung die folgenden Erkenntnisse und Handlungsbedarfe aufgezeigt:

- Die bestehenden Strukturen und Prozesse weisen hohe Ineffizienzen auf, Prozesse sind oft veraltet und nicht ausreichend dokumentiert
- Häufige Prioritätsänderungen und erhebliche zeitliche Überlastungen beeinträchtigen den reibungslosen Ablauf der Prozesse im Tagesgeschäft
- Es besteht eine hohe Intransparenz in Bezug auf die GMHL-Zuständigkeiten, was zu Unzufriedenheit bei den Nutzenden innen führt
- Die Situation im Bereich der Betreiberverantwortung ist aufgrund einer stark unterdimensionierten Personalausstattung im Gebäudebetrieb und baulich kritischer Infrastruktur sehr bedenklich
- Unzureichende Transparenz und Datentiefe über Gebäudezustände und Flächendaten schränken die Steuerungsfähigkeit stark ein
- Es bestehen erhebliche Defizite in der Kostensteuerung und im Projektmanagement aufgrund eines fehlenden ganzheitlichen Controlling-Ansatzes

- Es besteht erheblicher Handlungsbedarf in der Digitalisierung und IT-Unterstützung, um die Effizienz und Transparenz im Gebäudemanagement zu verbessern. Eine Digitalisierung und Transformation des Immobilienmanagements sind entscheidend für die zukünftige Effizienz und Flexibilität
- Die Einführung eines Portfoliomanagements und eines Qualitätssicherungssystems ist notwendig, um den steigenden Anforderungen gerecht zu werden
- Die Organisation muss von einer deutlich höheren Ausrichtung an den Nutzenden geprägt sein
- Strategische Herausforderungen umfassen die Notwendigkeit einer übergreifenden Portfoliostrategie, die Digitalisierung von Prozessen und die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten im Immobilienmanagement
- Das GMHL benötigt dringend zusätzliche finanzielle und personelle Ressourcen, um den bestehenden Instandhaltungsstau zu bewältigen und die Betreiberverantwortung umfassend wahrzunehmen
- Die personelle Stärkung des Betriebs ist als besondere Notwendigkeit hervorzuheben
- Der zusätzliche Stellenbedarf für das Zielbild 2029 beträgt 25 Kapazitäten, dies entspricht einem Personalzuwachs von 5,6 %
- Eine Digitalisierung und Transformation des Immobilienmanagements sind entscheidend für die zukünftige Effizienz und Flexibilität

13 Abkürzungsverzeichnis

- BGF Brutto-Grundfläche
- BIM Building Information Modelling
- BU Bauunterhalt
- CAFM Computer Aided Facility Management
- CSRD Corporate Social Responsibility
- ESG Environmental, Social and Governance
- ESRS European Sustainability Reporting Standard
- GEFMA German Facility Management Association
- GMHL Gebäudemanagement Hansestadt Lübeck
- IGM Infrastrukturelles Gebäudemanagement
- KGM Kaufmännisches Gebäudemanagement
- KGSt Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement
- KPI Key Performance Indicator
- MuK Museen und Kultureinrichtungen
- TGM Technisches Gebäudemanagement
- TGA Technische Gebäudeausrüstung
- VZÄ Vollzeit Äquivalent

14 Anlagen

Anlage 1: Maßnahmenliste

Anlage 2: Ressourcendimensionierung

DREES & SOMMER

MAßNAHMENLISTE ORGANISATIONSUNTERSUCHUNG GEBÄUDEMANAGEMENT DER HANSESTADT LÜBECK

26. MÄRZ 2025

MAßNAHMENLISTE | CLUSTER 0: ÜBERGEORDNET (1/2)

Nr.	Maßnahmenbeschreibung	Verantwortlich (bedarfsweise Einbindung Personalrat)	Prio	Härtegrad	Empfohlener Zeitraum	Kommentar
0.1	Durchführung von internen und externen Stellenausschreibungen für die neuen Stellen	– TGM, KGM, IGM – FB 1 Personal – DOS	A	1 Idee	2026	– Abhängig von Stellen-genehmigungen – Voraussetzung Stellengenehmigung in HH-Planung 2025 – Extern: Marktpreise
0.2	Inhaltliche Überleitung aktueller Stellenbeschreibungen auf neue Rollenbilder und Zuordnung der Rollen auf die Mitarbeiter: innen und vertiefende Ausarbeitung der Rollenbilder und Ableitung der Funktionsprofile bzw. Stellenbeschreibungen	– TGM, KGM, IGM	A	1 Idee	2025	– Abhängig von Anzahl Rollen und Stellen (Annahme ca. 20)
0.3	Klärung und Festlegung eindeutiger Stellvertreter Regelungen	– TGM, KGM, IGM – FB 1 Personal – DOS	B	1 Idee	2025	
0.4	Verschlankung von Gremienabläufen (Anfrage, Klärung, Freigabe)	– TGM, KGM, IGM – FB 1 Haushalt und Steuerung	B	1 Idee	2025	– Abhängig von Anzahl Gremien

Härte-grad 1 = Idee; 2 = bewertet; 3 = beschlossen; 4 = in Umsetzung; 5 = wirksam

123 von 1092 in Zusammenstellung

MAßNAHMENLISTE | CLUSTER 0: ÜBERGEORDNET (2/2)

Nr.	Maßnahmenbeschreibung		Verantwortlich (bedarfsweise Einbindung Personalrat)	Prio	Härtegrad	Empfohlener Zeitraum	Kommentar
0.5	Prozessmodellierung als Flussdiagramme inkl. Erstellung Prozesssteckbriefe und RACIS Matrix inkl. Überarbeitung, Aktualisierung und ggfs. Reduzierung der internen Arbeitsanweisungen		– TGM, KGM, IGM – DOS – Vertreter Fachbereiche	A	1 Idee	2025	– Erarbeitung im Abgleich mit Portfoliostrategie – Klärung Anzahl relevanter Arbeitsanweisungen
0.6	Übertragung und Dokumentation Prozessmodellierung in GMHL-Prozesstool		– TGM, KGM, IGM – DOS	A	1 Idee	2025	
0.7	Review interne Entscheidungswege und Entscheidungskompetenzen (Anpassung Wertgrenzen, Erhöhung Entscheidungskompetenzen von Sachgebietsleiter:innen und Projektleiter: innen)		– TGM, KGM, IGM	A	1 Idee	2025	
0.8	Schaffung von Regeln und Kriterien für eine optimierte Auftrags- und Personaleinsatzplanung (Auslastungsspitzen, Lücken, Priorisierung)		– TGM, KGM	C	1 Idee	2025 – 2026	– Start über Informations-veranstaltung
0.9	Konzept einer Fachkarriere für Ingenieure, Techniker, Meister, Haustechniker		– TGM – KGM – FB 1 Personal	B	1 Idee	2025	– Entwicklungskonzept liegt bereits vor

Härte-grad 1 = Idee; 2 = bewertet; 3 = beschlossen; 4 = in Umsetzung; 5 = wirksam

124 von 1092 in Zusammenstellung

DREES & SOMMER

MAßNAHMENLISTE | CLUSTER 1: DIGITALISIERUNG UND TRANSPARENZ (1/2)

Nr.	Maßnahmenbeschreibung		Verantwortlich (bedarfsweise Einbindung Personalrat)	Prio	Härtegrad	Empfohlener Zeitraum	Kommentar
1.1	Erarbeitung der zukünftigen Systemlandschaft und kritische Prüfung der Zukunft von LuGM beim GMHL		– TGM Gebäudebetrieb – KGM Zentrale Service	A	1 Idee	2025	
1.2	Systemseitige Ertüchtigung von LuGM für die Instandhaltungsaufgaben (inkl. Zugriff von mobilen Endgeräten und der Integration der Hausmeistertätigkeiten)		– TGM Gebäudebetrieb – KGM Zentrale Service	A	1 Idee	2025	– Je nach Anpassungs-bedarf sind Kosten des Software-anbieters zu erwarten
1.3	Entwicklung eines Datenmodells (inkl. Prüfung vorhandener Daten) für eine Immobilienbestandaufnahme inklusive einer Pilotierung		– TGM Gebäudebetrieb – KGM Zentrale Service	A	1 Idee	2025	
1.4	Ausschreibung und Durchführung der Immobilienbestandsaufnahme		– TGM Gebäudebetrieb – TGM Support – KGM Zentrale Service	A	1 Idee	2025 – 2026	

Härte-grad 1 = Idee; 2 = bewertet; 3 = beschlossen; 4 = in Umsetzung; 5 = wirksam

125 von 1092 in Zusammenstellung

DREES & SOMMER

MAßNAHMENLISTE | CLUSTER 1: DIGITALISIERUNG UND TRANSPARENZ (1/2)

Nr.	Maßnahmenbeschreibung		Verantwortlich (bedarfsweise Einbindung Personalrat)	Prio	Härtegrad	Empfohlener Zeitraum	Kommentar
1.5	Aufsetzen der Instandhaltungsplanung in LuGM (Definition von Wartungs- & Prüfzyklen, Hinterlegung letzter Wartungen, Definition von Zuständigkeiten etc.)		– TGM Gebäudebetrieb – KGM Zentrale Service	A	1 Idee	2025 – 2026	
1.6	Implementierung eines Ticketsystems für die Interaktion zwischen Nutzern und dem GMHL		– TGM Gebäudebetrieb – KGM Zentrale Service – DOS?	A	1 Idee	2025 – 2026	
1.7	Besetzung einer telefonischen Servicezentrale des GMHL, welche Bedarfe, die nicht im Ticketsystem gemeldet werden erfasst und für sämtliche Tickets Zuständigkeiten definiert		– TGM Support – KGM Nutzer- und Flächenmanagement	A	1 Idee	2026	

Härte-grad 1 = Idee; 2 = bewertet; 3 = beschlossen; 4 = in Umsetzung; 5 = wirksam

126 von 1092 in Zusammenstellung

DREES & SOMMER

MAßNAHMENLISTE | CLUSTER 1: DIGITALISIERUNG UND TRANSPARENZ (2/2)

Nr.	Maßnahmenbeschreibung	Verantwortlich (bedarfsweise Einbindung Personalrat)	Prio	Härtegrad	Empfohlener Zeitraum	Kommentar
1.8	Einführung eines Dokumentenmanagementsystems (Stichwort Gebäude-E-Akte)	– TGM Support – KGM Zentrale Service – DOS	A	1 Idee	2026 – 2027	
1.9	Einführung Projektsoftware für das kaufmännische und technische Bauprojektcontrolling sowie die Bauprojektsteuerung	– TGM Projektcontrolling – TGM Bauprojekt-management – TGM TGA – KGM Zentrale Service – DOS	A	1 Idee	2026 – 2027	– Einmalige sowie laufende Kosten des Softwareanbieters zu berücksichtigen
1.10	Entwicklung eines Berichtswesens für das GMHL als Gesamtorganisation sowie für die einzelnen Aufgabenschwerpunkte (idealerweis inkl. KPIs)	– Bereichsleitung – Abteilungsleitungen – Sachgebietsleitungen	A	1 Idee	2026	

Härte-grad 1 = Idee; 2 = bewertet; 3 = beschlossen; 4 = in Umsetzung; 5 = wirksam

127 von 1092 in Zusammenstellung

DREES & SOMMER

MAßNAHMENLISTE | CLUSTER 2: STÄRKUNG ORGANISATION GEBÄUDEBETRIEB (1/2)

Nr.	Maßnahmenbeschreibung	Verantwortlich (bedarfsweise Einbindung Personalrat)	Prio	Härtegrad	Empfohlener Zeitraum	Kommentar
2.1	Finalisierung der Stellenprofile und Ergänzung erforderlicher Angaben für die Stellenbewertungen nach TVöD (inklusive Vergleich zu Marktdaten)	– Leitung TGM – KGM Personalwesen – Personalrat?	A	1 Idee	2025	
2.2	Feinabstimmung der Ressourcenplanung für die Betriebsfunktionen (insb. Technische Objektmanager:in, Haustechniker:in und Hausmeister:in sowie Funktionen des Instandhaltungs-managment) und Planung der Zuständigkeitsbereiche auf der Gruppen- bzw. Gebäudeebene	– TGM Gebäudebetrieb	A	1 Idee	2025	
2.3	Durchführung der Stellenbesetzung und Integration der Hausmeister in die drei Gruppen des Gebäudebetriebs	– Leitung TGM – Leitung Gebäudebetrieb – KGM Personalwesen	A	1 Idee	2026	

Härte-grad 1 = Idee; 2 = bewertet; 3 = beschlossen; 4 = in Umsetzung; 5 = wirksam

128 von 1092 in Zusammenstellung

DREES & SOMMER

MAßNAHMENLISTE | CLUSTER 2: STÄRKUNG ORGANISATION GEBÄUDEBETRIEB (1/2)

Nr.	Maßnahmenbeschreibung	Verantwortlich (bedarfsweise Einbindung Personalrat)	Prio	Härtegrad	Empfohlener Zeitraum	Kommentar
2.4	Erarbeitung und Implementierung von Prozessen für den Gebäudebetrieb (Störungsmanagement, Projekte im Bauunterhalt, Beschaffungen, Nutzerbetreuung, Betreiberpflichten) und die Zusammenarbeit mit anderen Sachgebieten	– Leitung TGM – Leitung Gebäudebetrieb – DOS?	A	1 Idee	2025	
2.5	Aufbau eines Sachgebiets für Projekte im Bauunterhalt, welches das aktuelle Notfallprogramm vorantreibt und langfristig den planbaren Bauunterhalt betreibt	– Leitung TGM – Leitung Gebäudebetrieb	A	1 Idee	2025	
2.6	Nachschärfung der Ressourcenbewertung inkl. Grobindikation der neuen Personalkosten in Anlehnung an TVöD	– TGM, KGM, IGM – FB 1 Personal	A	1 Idee	2025	– Abgleich mit Benchmarks

Härte-grad 1 = Idee; 2 = bewertet; 3 = beschlossen; 4 = in Umsetzung; 5 = wirksam

129 von 1092 in Zusammenstellung

DREES & SOMMER

MAßNAHMENLISTE | CLUSTER 2: STÄRKUNG ORGANISATION GEBÄUDEBETRIEB (2/2)

Nr.	Maßnahmenbeschreibung	Verantwortlich (bedarfsweise Einbindung Personalrat)	Prio	Härtegrad	Empfohlener Zeitraum	Kommentar
2.7	Erarbeitung eines Entwicklungsfahrplans für Mitarbeitende die neuen Aufgaben übernehmen (Bedarfsabhängig)	– Leitung TGM	B	1 Idee	2026	
2.8	Entwicklung und Umsetzung einer Beschaffungsstrategie mit Rahmenverträgen und etablierten Partnern für geplante sowie ungeplante Bedarfe	– KGM Beschaffungsmanagement – TGM TGA – KGM Beschaffung	B	1 Idee	2025 – 2026	
2.9	Optimierung der Eigenleistungstiefe durch den gezielten operativen Einsatz eigener Betriebshandwerker und Haustechniker	– TGM Projektcontrolling – KGM Zentrale Service	C	1 Idee	2026	– Wichtig, jedoch aufgrund der anderen Themen vorerst hintenangestellt.
2.10	Übernahme von Hausmeisterleistungen für sämtliche Gebäude der HL, um auch dort die Schnittstellen zwischen Hausmeistern und dem technischen Gebäudemanagement zu optimieren	– TGM Gebäudebetrieb – Nutzer	C	1 Idee	2026	– Sinnvoll, jedoch aufgrund der anderen Themen vorerst hintenangestellt.

Härte-grad 1 = Idee; 2 = bewertet; 3 = beschlossen; 4 = in Umsetzung; 5 = wirksam

130 von 1092 in Zusammenstellung

DREES & SOMMER

MAßNAHMENLISTE | CLUSTER 3: SUPPORT TGM (1/2)

Nr.	Maßnahmenbeschreibung	Verantwortlich (bedarfsweise Einbindung Personalrat)	Prio	Härtegrad	Empfohlener Zeitraum	Kommentar
3.1	Ausformulierung und Besetzung der Stelle des Projektcontrollings, welche Projekte terminliche sowie finanziell übergeordnet Darstellung und einen Soll-Ist-Abgleich durchführt	– Leitung TGM	C	1 Idee	2026	– Inkl. Aufbau Berichtswesen und Definition von Key Performance Indikatoren (KPI)
3.2	Gestaltung und Besetzung der Stelle des Portfolio Management, welche Bedarfsveränderungen mit dem Immobilienbestand übereinbringt und eine Portfoliostrategie entwickelt sowie deren Umsetzung verfolgt	– Bereichsleitung – Leitung TGM	C	1 Idee	2026	
3.3	Besetzung der Stelle des BIM-Verantwortlichen im GMHL zur Entwicklung und Verfolgung der geforderten BIM-Strategie	– Leitung TGM – TGM Bauprojekt-management – TGM TGA	C	1 Idee	2027	

Härte-grad 1 = Idee; 2 = bewertet; 3 = beschlossen; 4 = in Umsetzung; 5 = wirksam

131 von 1092 in Zusammenstellung

DREES & SOMMER

MAßNAHMENLISTE | CLUSTER 3: SUPPORT TGM (2/2)

Nr.	Maßnahmenbeschreibung	Verantwortlich (bedarfsweise Einbindung Personalrat)	Prio	Härtegrad	Empfohlener Zeitraum	Kommentar
3.4	Findung einer Lösung für ein ausreichendes Fördermittelscouting im GMHL	– Bereichsleitung – Leitung TGM	C	1 Idee	2026	
3.5	Gestaltung der Stelle für „Zukunftsthemen Bau und Innovations-Management“ und Besetzung der Stelle		D	1 Idee	2028	
3.6	Erarbeitung übergeordnete Portfolio- und Immobilien-Strategie	– TGM, KGM – Vertreter Fachbereiche	B	1 Idee	2025	– Start über Informations-veranstaltung

Härte-grad 1 = Idee; 2 = bewertet; 3 = beschlossen; 4 = in Umsetzung; 5 = wirksam

132 von 1092 in Zusammenstellung

DREES & SOMMER

MAßNAHMENLISTE | CLUSTER 4: ANPASSUNG KGM (1/2)

Nr.	Maßnahmenbeschreibung	Verantwortlich (bedarfsweise Einbindung Personalrat)	Prio	Härtegrad	Empfohlener Zeitraum	Kommentar
4.1	Definition eines verbindlichen Budgetierungsprozess in Bezug auf: Ermittlung Bedarfe, Festlegung von Annahmen (statt Fortschreibung), Beteiligte, Verantwortlichkeiten, Termine, Freigabeprozess	– TGM, KGM, IGM – FB 1 Haushalt und Steuerung – Fachbreichscontrolling FB 1- 5 – DOS	A	1 Idee	2025	– Bearbeitung über Sprints und Workshops – Abgleich mit Notfallprogramm
4.2	Harmonisierung und Realisierung der IT-Schnittstelle LuGM und ERP-System	– TGM, KGM – FB 1 Haushalt und Steuerung – DOS	C	1 Idee	2025	– Klärung ERP-System – Klärung Weiterführung LuGM – Bearbeitung über Sprints und Workshops
4.3	Überarbeitung des Rechnungslaufprozesses und Optimierung der internen Schnittstellen zwischen den Beteiligten seitens TGM und KGM	– TGM, KGM – FB 1 Haushalt und Steuerung – DOS	B	1 Idee	2025	– Berücksichtigung „Einführung E-Rechnung“ – Prozess in Ansätzen schon optimiert

Härte-grad 1 = Idee; 2 = bewertet; 3 = beschlossen; 4 = in Umsetzung; 5 = wirksam

133 von 1092 in Zusammenstellung

DREES & SOMMER

MAßNAHMENLISTE | CLUSTER 4: ANPASSUNG KGM (2/2)

Nr.	Maßnahmenbeschreibung	Verantwortlich (bedarfsweise Einbindung Personalrat)	Prio	Härtegrad	Empfohlener Zeitraum	Kommentar
4.4	Aufbau / Weiterentwicklung Qualitätsmanagement-System inkl. Prozesse und Bündelung Verfahrensanweisungen	– TGM, KGM, IGM – DOS – FB 5	C	1 Idee	2025	– Bearbeitung aktuell durch Abteilung 1 – Aufbau der QMS-Grundstruktur – Entwicklung der QM-Dokumentation – Klärung Zertifizierung
4.5	Einrichtung einer Supportfunktion für Vergaben innerhalb GMHL	– TGM, KGM, IGM – DOS – Submissionsstelle	B	1 Idee	2026	– Bearbeitung über Sprints und Workshops
4.6	Review und Optimierung Flächenanforderungs- und Flächenallokationsprozess (proaktives Flächenmanagement)	– TGM, KGM – DOS	B	1 Idee	2025	– Bearbeitung über Sprints und Workshops
4.7	Einführung von Steuerungs- und Transparenz Kennzahlen und Definition von Zielvorgaben (Definition Datenbasis, Datenmodell)	– TGM, KGM, IGM – FB 1 Haushalt und Steuerung – FB 5 Fachbereichscontrolling	B	1 Idee	2025	– Bearbeitung über Sprints und Workshops
4.8	Ausformulierung Inhalte und Aufgaben Vertragsmanagement	– TGM, KGM	B	1 Idee	2025	– Beauftragung – Preisanpassungen – Gleitklauseln – Preiskatalog

Härte-grad 1 = Idee; 2 = bewertet; 3 = beschlossen; 4 = in Umsetzung; 5 = wirksam

134 von 1092 in Zusammenstellung

DREES & SOMMER

MAßNAHMENLISTE | CLUSTER 5: OPTIMIERUNG PLANUNG UND BAU (1/2)

Nr.	Maßnahmenbeschreibung	Verantwortlich (bedarfsweise Einbindung Personalrat)	Prio	Härtegrad	Empfohlener Zeitraum	Kommentar
5.1	Erarbeitung einer Systematik zur Initiierung und Priorisierung von Projekten inkl. Schaffung von Regeln und Kriterien für eine optimierte Auftrags- und Personaleinsatzplanung	– TGM Planung und Bau – TGM Gebäudebetrieb – KGM	B	1 Idee	2025	
5.2	Standardisierung in der Projektabwicklung und Optimierung Projektmanagement (Playbook „Planung und Bau“)	– TGM Planung und Bau – TGM Gebäudebetrieb – KGM – DOS	B	1 Idee	2025	
5.3	Optimierung des Gesamtprozesses zwischen Bau und Betrieb (Schnittstelle Projekte-Bauunterhalt zu Bauprojekten, Dokumentenanforderungen, Einbindung Betrieb in Bauphase und Inbetriebnahme, Verzahnung Teilprojektleistungen Bau und Betrieb)	– TGM Planung und Bau – TGM Gebäudebetrieb – KGM – DOS	C	1 Idee	2025	– In Bearbeitung – Evtl. nachschärfen
5.4	Einführung eines professionellen Gewährleistungsmanagement	– TGM Planung und Bau – TGM Gebäudebetrieb	B	1 Idee	2025	– Berücksichtigung bestehende Unterlagen GMHL

Härte-grad 1 = Idee; 2 = bewertet; 3 = beschlossen; 4 = in Umsetzung; 5 = wirksam

135 von 1092 in Zusammenstellung

DREES & SOMMER

MAßNAHMENLISTE | CLUSTER 6: KOMMUNIKATION UND CHANGE-MANAGEMENT (1/1)

Nr.	Maßnahmenbeschreibung	Verantwortlich (bedarfsweise Einbindung Personalrat)	Prio	Härtegrad	Empfohlener Zeitraum	Kommentar
6.1	Schaffung von Anreizen zur Erhöhung der Mitarbeiterzufriedenheit	– TGM, KGM, IGM – FB 1 Personal – DOS	A	1 Idee	2025	
6.2	Begleitendes Change-Management für die Umsetzungsphase und Schaffung gemeinsames Wertesystem	– TGM, KGM, IGM – FB 1 Personal – DOS	A	1 Idee	2025	
6.3	Übergeordnetes Projektmanagement und Maßnahmen Monitoring für die Umsetzungsphase	– TGM, KGM – DOS	A	1 Idee	2025	
6.4	Marketingkonzept und Intranet Auftritt für die Kundenkommunikation	– TGM, KGM, IGM – Unternehmens-kommunikation / Marketing	B	1 Idee	2025	– ohne IT-Leistungen – Inhalte wurden bereits erarbeitet
6.5	Strategie- und Feedbackgespräche mit Kunden aufsetzen	– TGM – Vertreter Fachbereiche	B	1 Idee	2025	– Start über Informations-veranstaltung
6.6	Aufbau, Anpassung, Harmonisierung interne Regelkommunikation (Abteilungsintern und Abteilungsübergreifend)	– TGM, KGM, IGM – Vertreter Fachbereiche	B	1 Idee	2025	

Härte-grad 1 = Idee; 2 = bewertet; 3 = beschlossen; 4 = in Umsetzung; 5 = wirksam

136 von 1092 in Zusammenstellung

DREES & SOMMER

MAßNAHMENLISTE | CLUSTER 7: ZUKUNFTSTHEMEN (1/1)

Nr.	Maßnahmenbeschreibung	Verantwortlich (bedarfsweise Einbindung Personalrat)	Prio	Härtegrad	Empfohlener Zeitraum	Kommentar
7.1	Erarbeitung einer Digitalisierungsstrategie für die verschiedenen Kernprozesse des GMHL und Bereitstellung digitale "Werkzeuge"	– TGM, KGM, IGM – DOS	A	1 Idee	2025	
7.2	Erarbeitung Nachhaltigkeitsstrategie (Klimaneutralität / Klimanotstand)	– TGM, KGM, IGM – FB Vertreter Nachhaltigkeit (klimaleitstelle)	A	1 Idee	2025	
7.3	Erarbeitung BIM Strategie und Einführung BIM Standards	– TGM – FB 5	B	1 Idee	2025	– ohne IT-Leistungen

137 von 1092 in Zusammenstellung

Härte-grad 1 = Idee; 2 = bewertet; 3 = beschlossen; 4 = in Umsetzung; 5 = wirksam

Rolle	Stellenplan 2025	Zielorganisation 2026	Zielorganisation 2029	Anmerkung
Sachgebietsleitung TGM-Support	-	1,00	1,00	
Projektcontrolling	-	1,00	1,00	
Portfolio Manager:in	-	1,00	1,00	
Fördermittelscouting	-	1,00	1,00	
Zukunft-Bau und Innovationsmanagement	-	1,00	1,00	
BIM Strategie und Management	-	1,00	1,00	
Sachgebietsleitung Projektmanagement	2,00	3,00	3,00	
Abteilungsleitung Gebäudebetrieb	-	1,00	1,00	
Projekte Bauunterhalt	2,00	3,00	6,00	
Taskforce Notfallprogramm	-	3,00	-	*Annahme: Auflösung Taskforce in 2029 und Überführung der Mitarbeiter:innen in Projekte Bauunterhalt*
Technische:r Objektmanager:in	-	15,00	15,00	
Haustechniker:in	20,00	37,00	37,00	
Hausmeister:in	97,00	77,00	64,00	
Hausmeister:in-Pool	-	8,00	6,00	
Helpdesk / Stammdaten	-	3,00	3,00	
Finanzen/Baukostencontrolling	3,00	5,00	3,00	
Kaufm. Sachbearbeitung	7,50	9,50	7,50	
Beschaffung	-	2,00	2,00	
Qualitätsmanagement	-	1,00	1,00	
Büroservice	4,00	6,00	6,00	
Summe	**447,00**	**491,00**	**472,00**	
Veränderung zum Status quo		44,00	25,00	

Hinweis:
1.) Eine detaillierte Erläuterung der Personalentwicklung ist dem Abschlussbericht und insbesondere Kapitel 10 zu entnehmen.
2.) Sämtliche Angaben in der Tabelle sind als Vollzeitäquival (VZÄ).
2.) Darstellungen im IGM und KGM beruhen auf den aktuellen Strukturen und Teambezeichnungen (Stand 01/2025), Veränderungen des Ressourcenbedarfs im IGM werden in einem zeitversetzt laufenden Projekt "Entwicklungsbericht Reinigung" erarbeitet.
3.) Die Optimierung im Bereich der Hausmeister stellen eine Prognose da, die sukzessive entsprechend der inhaltlichen Aufgabenveränderungen sowie altersbedingerten Austritten an die Werte des KGSt angeglichen werden.

Anlage 2 Fahrplan sukzessive Stellenplanveränderungen

Auf Grundlage der Anlage 2 Ressourcendimensionierung des Abschlussberichtes wurde der nachfolgende Fahrplan für eine sukzessive Stellenplanveränderung entsprechend der Umsetzungsstrategie des Bereichs GMHL entwickelt.

Jahr	VZÄ
2026	**21**
Abteilungsleitung Gebäudebetrieb	1
Haustechniker:in	7
Ingenieur:in Projekte Bauunterhalt	1
Ingenieur:in Taskforce Notfallprogramme	3
Sachgebietsleitung Projektmanagement	1
SB Helpdesk/Stammdatenpflege	3
technische Objektmanager:in	5
2027	**16**
Hausmeister:in-Pool	8
Haustechniker:in	10
käufmännische SB	2
Sachgebietsleitung TGM-Support	1
SB Büroservice	2
SB Finanzen/ Baukostencontrolling	2
SB Projektcontrolling	1
technische Objektmanager:in	10
Stellenabbau Hausmeister:innen[1]	- 20
2028	**7**
BIM Strategie und Management	1
Fördermittelscouting	1
Portfolio Manager:in	1
Qualitätsmanagement	1
SB Beschaffung	2
Zukunft-Bau und Innovationsmanagement	1
2029	**- 19**
Stellenabbau durch Effizienzsteigerung[2]	- 19
Gesamtergebnis	**25**

[1] Die Ressourcendimensionierung (Anlage 2 Abschlussbericht) sieht eine Entwicklung von 20 Hausmeister:innen zu Haustechniker:innen in 2026 vor. Voraussichtlich sind in 2026 die Personalentwicklungen durchzuführen und eine Umsetzung in 2027 realisierbar. Die 20 VZÄ sind im Stellenplan somit künftig wegfallend.

[2] Durch Effizienzsteigerungen erfolgt eine sozialverträgliche Verschlankung um 19 VZÄ im Zielbild 2029. Dies wird durch 16 geplante Austritte bis 2029 auf Grund von Erreichen der Altersgrenze sowie einer durchschnittlichen Personalfluktuation gewährleistet. Die Planstellen sind mit einem kw-Vermerk zu versehen.

Hansestadt LÜBECK



Organisationsuntersuchung 5.651.1 Technisches Gebäudemanagement

Abschlussbericht

140 von 1032 in Zusammenstellung

1. Projektauftrag und –verlauf
2. Ergebnis
3. Ressourcen
4. Umsetzungsempfehlung
5. Fragen und Feedback
6. FAQ

AGENDA

141 von 1092 in Zusammenstellung

Gebäudemanagement der HL

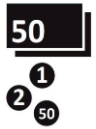
Zahlen, Daten, Fakten



- 900 Gebäude
- 830.000 m² Bruttogrundfläche
- Wiederbeschaffungs-wert von 3,5 Mrd. €



- 447 Vollzeitäquivalente



2025

- 17,5 Mio. €
- konsumtives Urbudget
- 17,2 Mio. €
- investives Urbudget mit deutlicher Aufstockung gem. VO/2024/13494-12

142 von 1092 in Zusammenstellung

Projektauftrag und -verlauf

143 von 1092 in Zusammenstellung

Projektauftrag

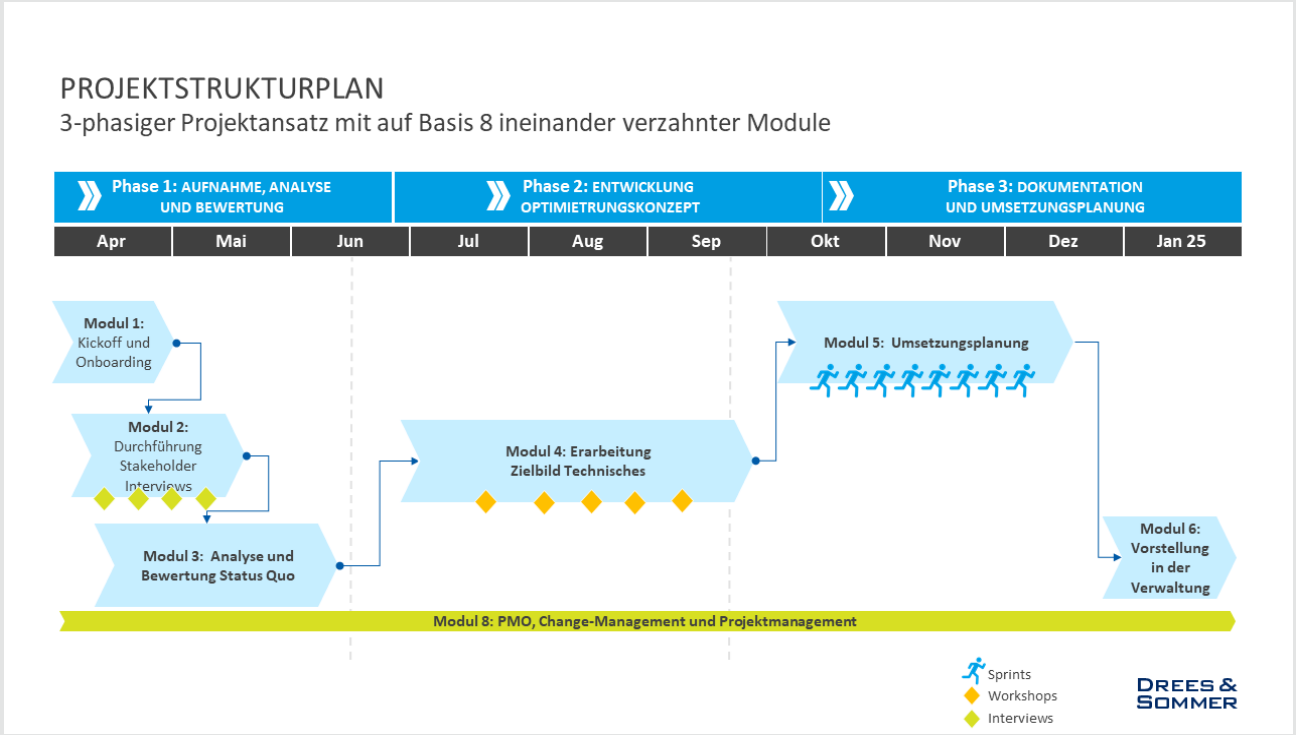
VO/2022/11299-03 Haushaltsbegleitbeschluss

„Der Bereich für Instandsetzung / Sanierung / Neubau ist in seiner Organisationsstruktur zu prüfen.
Ziel ist es, Optimierungspotentiale zu identifizieren und anschließend zu beheben.“

Beauftragung des externen Beratungsunternehmens Drees & Sommer SE im April 2024 (VO/2024/13072).

144 von 1092 in Zusammenstellung

Projektstrukturplan



Beteiligte

- 1.103 DOS
- Personalrat FB 5
- Fachbereichsdienste/-controlling
- Mitarbeiter:innen des GMHL
- Nutzer:innen

Formate

- Workshops
- Informationsveranstaltungen
- Interviews
- Hospitationen
- Online-Umfrage
- Besprechungen

145 von 1092 in Zusammenstellung

Ergebnis

146 von 1092 in Zusammenstellung

Ausgangslage

Status-quo

- Über die letzten Jahre weiterhin **stark zunehmender Instandhaltungsstau** mit der Notwendigkeit für Notfallplan
- Zunahme von **Außerbetriebnahmen und (Teil-)Sperrungen** mit der Folge von Nutzungseinschränkungen
- **Prekäre finanzielle Verhältnisse** aufgrund unzureichend bereitgestellter Mittel
- **Keine ausreichenden Kompetenzen und Ressourcen** zur Wahrnehmung der übertragenen Betreiberpflichten
- **Mangelnde Transparenz** über Objektdaten und Gebäudezustände und fehlende digitale Objektdokumentation
- **Fehlende digitale Systeme** bei der Annahme und Abarbeitung von Nutzerbedarfen sowie Immobilienaufgaben
- **Fehlende Anpassung des Personalbedarfs** an die erforderlichen Aufgaben und Anforderungen
- Sehr **hoher Anteil von nutzerspezifische Hausmeistertätigkeiten** (liegt aktuell über den vereinbarten 20%)
- Starke **Unzufriedenheit** seitens der **Nutzenden mit Kommunikation, Transparenz und Umsetzungsgeschwindigkeit**
- Hohe **Krankenstände und Demotivation** der Mitarbeiter:innen
- Hoher **administrativer Arbeitsaufwand** insbesondere bei den **Führungskräften**
- Kein **einheitliches Prozessverständnis** mit unklaren Schnittstellen, Rollen und Verantwortlichkeiten

147 von 1092 in Zusammenstellung

Handlungsoptionen

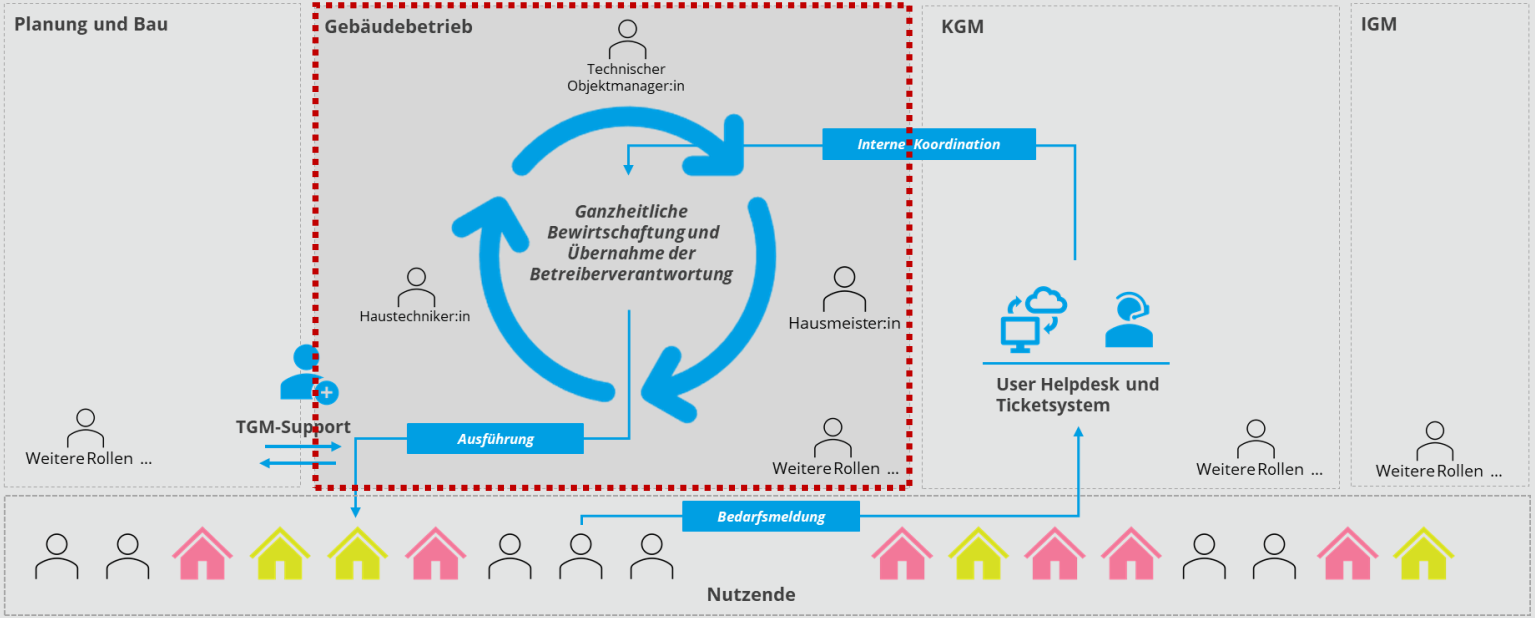
Favorisierte Option

„Weiter wie bisher bisher“ – Status quo beibehalten	„Mehr Personal in aktuellen Strukturen“ – Problembehandlung nur durch zusätzliche Ressourcen	„Neu aufgestellt“ – Stärkung Gebäudebetrieb und Nutzendenschnittstelle
Das GMHL setzt die bestehende Organisation unverändert fort. Es werden keine grundlegenden strukturellen oder personellen Änderungen vorgenommen und die Prozesse sowie Strukturen bleiben wie bisher bestehen.	Das GMHL erhöht die personellen Ressourcen in den bestehenden Organisationsstrukturen, um bestehende Engpässe zu beheben und die Arbeitssituation zu entlasten. Diese Maßnahme erfolgt ohne grundlegende Änderung der bestehenden Organisation.	Das GMHL passt die Prozesse und Strukturen entsprechend der Analyseergebnisse an. Dies erfordert eine initiale Mittel- und Ressourcenbereitstellung sowie eine konsequente Umsetzungsstrategie.

148 von 1092 in Zusammenstellung

Stärkung des Gebäudebetriebs

Zielbild



149 von 1092 in Zusammenstellung

Stärkung des Gebäudebetriebs

Kernaspekte

- Aufbau der Abteilung Gebäudebetrieb zur Wahrnehmung sämtlicher Aufgaben für die reguläre Gebäudebewirtschaftung inklusive kleinerer Instandhaltungsmaßnahmen und –projekte
- Schaffen von neuen Funktionen (z.B. Technische Objektmanager:in) sowie Integration der Hausmeisterdienste zur lückenlosen Wahrnehmung der Betreiberverantwortung und Erhöhung der Eigenleistungstiefe
- Ausrichtung der Gebäudebewirtschaftung entlang der Struktur und Bedarfe der Nutzenden in Form von Nutzendenclustern
- Etablierung der Taskforce Notfallprogramm zur Abarbeitung des Instandhaltungsstaus

150 von 1092 in Zusammenstellung

Stärkung des Gebäudebetriebs

Organisation

BL GEBÄUDEMANAGEMENT

AL Gebäudebetrieb

Sachgebietsleitung BU-Projekte

- 3 Expert:innen Projekte Bauunterhalt
- 3 Expert:innen Taskforce Notfallprogramm

3 Sachgebietsleitungen Gebäudeservices

Sachgebiet 1: Schulen und Sport

- 8 Objektmanager:in
- 24 Haustechniker:in
- 56 Hausmeister:innen inkl. 4 Pool-Kapazitäten

- ca. 420 Gebäude
- ca. 500.000 m² BGF-Fläche

Sachgebiet 2: Sonstige Objekte

- 7 Objektmanager:in
- 13 Haustechniker:in
- 8 Hausmeister:innen zzgl. 2 Pool-Kapazitäten

- ca. 480 Gebäude
- ca. 330.000 m² BGF-Fläche

Sachgebiet 3 Direktservice: 3 Betriebshandwerker :innen, 1 Graffiti-Entferner: in, 4 Verwaltungsmitarbeiter: innen

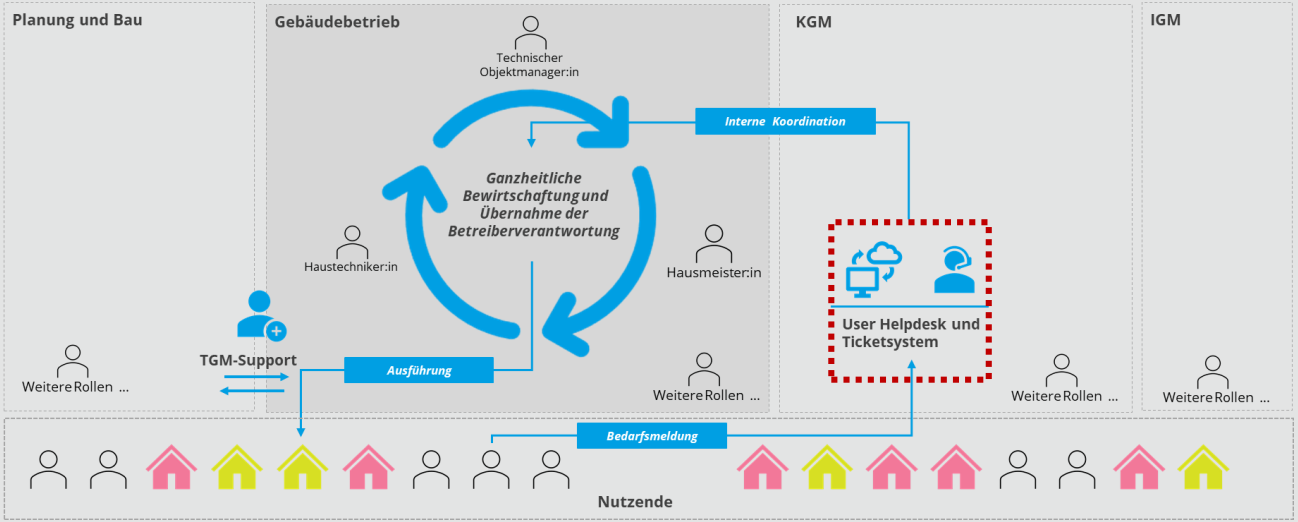
Sachgebietsleitung Strategische Gebäude IH

- 2 Expert:innen Verkehrssicherheitsbegehung
- 3 Expert:innen Instandhaltungs-management
  - Standards
  - Rahmenverträge
  - Dokumentation
- 3 Expert:innen Gebäudebewertung
  - Sanierungsfahrpläne
  - Standsicherheits-prüfung (VDI 6200)

151 von 1092 in Zusammenstellung

Optimierung der Kommunikation mit Nutzenden

Zielbild



152 von 1092 in Zusammenstellung

Optimierung der Kommunikation mit Nutzenden

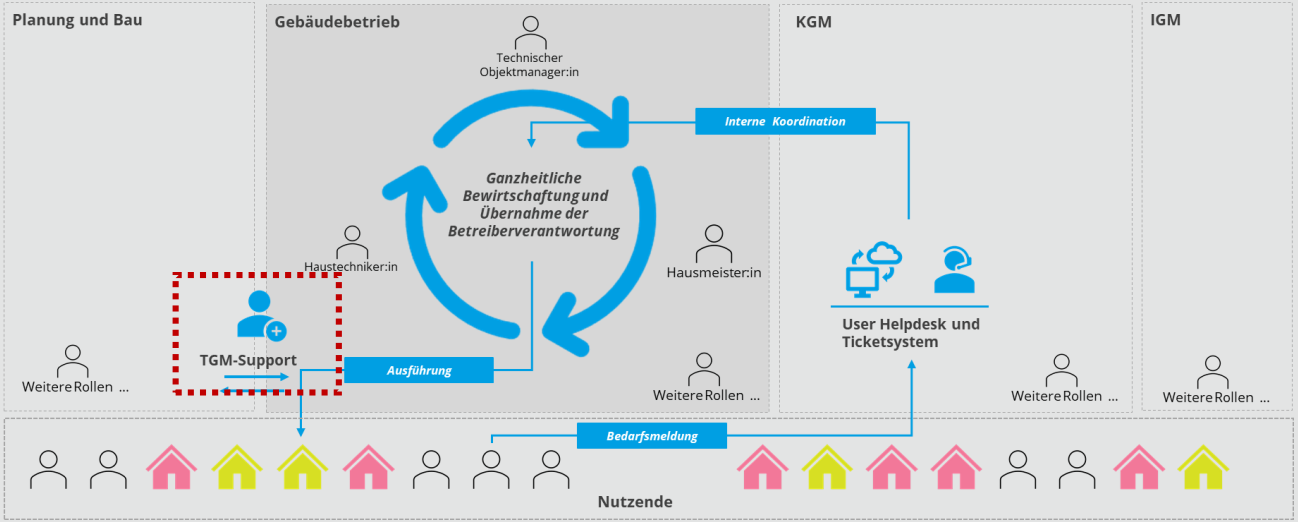
Kernaspekte

- Aufbau eines Single-Point-of-Contact durch die Funktion der Technischen Objektmanager:innen
- Strukturierte und effiziente Bearbeitung von Anfragen durch Aufbau eines User-Helpdesk
- Transparente Nachverfolgung von Anfragen und Meldungen durch Implementierung eines Ticketsystems
- Ressourcenplanung durch Analyse der eingehenden Tickets
- Etablierung von regelmäßigen Feedbackgesprächen

153 von 1092 in Zusammenstellung

Schaffung von Supportfunktionen

Zielbild



154 von 1092 in Zusammenstellung

Schaffung von Supportfunktionen

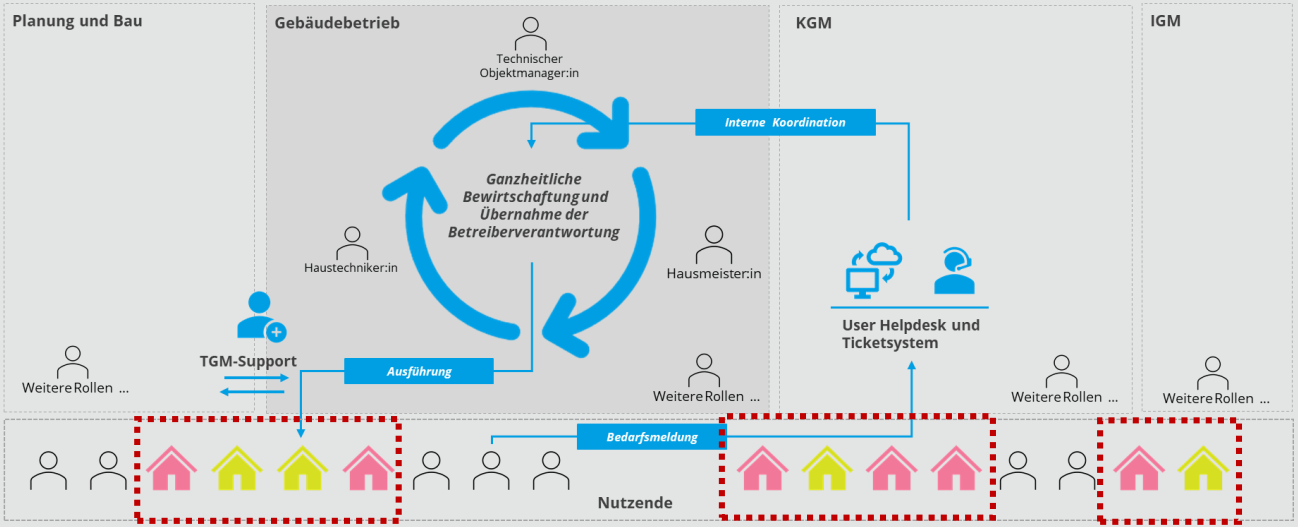
Kernaspekte

- Aufbau des Sachgebiets TGM-Support (TGM=Technisches Gebäudemanagement) in der Abteilung Planung und Bau
- Schaffung von neuen Funktionen zur Übernahme übergreifender, unterstützender Aufgaben (z.B. Projektcontrolling, Portfolio-Management, Fördermittelscouting)
- Entlastung der operativen Ebene durch Übernahme administrativer Aufgaben
- Unterstützung der Führungskräfte in der strategischen Aufgabenwahrnehmung

155 von 1092 in Zusammenstellung

Aufbau digitales Gebäudeportfolio

Zielbild



156 von 1092 in Zusammenstellung

Aufbau digitales Gebäudeportfolio

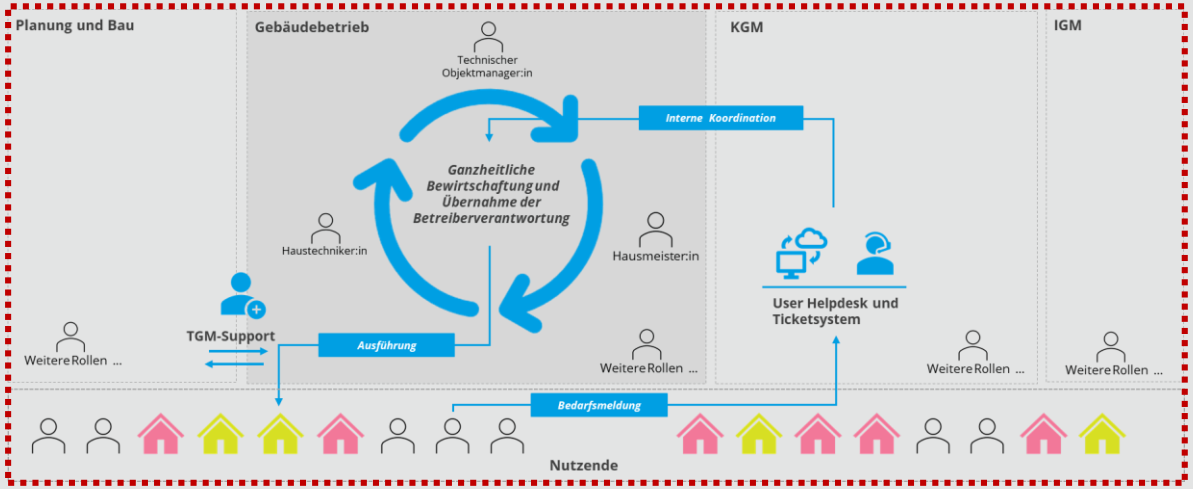
Kernaspekte

- Durchführung einer ganzheitlichen Immobilienbestandsaufnahme
- Schaffen von Funktionen zur fortlaufenden Pflege der Gebäude-Stammdaten im CAFM-System (CAFM=Computer-Aided-Facility-Management)
- Weiterentwicklung des CAFM-Systems

157 von 1092 in Zusammenstellung

Optimierung interner Prozesse

Zielbild



158 von 1092 in Zusammenstellung

Optimierung interner Prozesse

Kernaspekte

- Orientierung des Prozessmodells am Lebenszyklusansatz eines Gebäudes (**Planen**, **Bauen** und **Betreiben**)
- Analyse der Schnittstellen und Synergieeffekte der Abteilungen
- Überprüfung der Entscheidungswege und -kompetenzen

159 von 1092 in Zusammenstellung

Ressourcen

160 von 1092 in Zusammenstellung

Ressourcendimensionierung

Personal

2026

Funktion	VZÄ
Abteilungsleitung Gebäudebetrieb	1
Haustechniker:in	7
Ingenieur:in Projekte Bauunterhalt	1
Ingenieur:in Taskforce Notfallprogramme	3
Sachgebietsleitung Projektmanagement	1
SB Helpdesk/Stammdatenpflege	3
Technische Objektmanager:in	5
	21

2027

Funktion	VZÄ
Hausmeister:in-Pool	8
Haustechniker:in	10
käufmännische SB	2
Sachgebietsleitung TGM-Support	1
SB Büroservice	2
SB Finanzen/ Baukostencontrolling	2
SB Projektcontrolling	1
Technische Objektmanager:in	10
Stellenabbau Hausmeister:innen durch Personalentwicklung	- 20
	16

161 von 1092 in Zusammenstellung

Ressourcendimensionierung

Personal

2028

Funktion	VZÄ
BIM Strategie und Management	1
Fördermittelscouting	1
Portfolio Manager:in	1
Qualitätsmanagement	1
SB Beschaffung	2
Zukunft-Bau und Innovationsmanagement	1
	7

2029

Funktion	VZÄ
Stellenabbau durch Effizienssteigerung	- 19

In Summe wird eine Stellenmehrung von 25 VZÄ prognostiziert.

162 von 1092 in Zusammenstellung

Ressourcendimensionierung

Kernmaßnahmen

Maßnahme	Zeitraum	Aufwand
Durchführung der Immobilienbestandsaufnahme	2026 – 2027	1.000.000 €
Implementierung eines Ticketsystems	2026	150.000 €
Modellierung der Geschäftsprozesse	2026 – 2028	150.000 €
Change-Management für die Umsetzungsbegleitung	2026 – 2029	100.000 €
Projektsteuerung für die Umsetzungsbegleitung	2026 – 2029	200.00 €

163 von 1092 in Zusammenstellung

Ressourcendimensionierung

Kernmaßnahmen

2026

Maßnahme	€
Durchführung der Immobilienbestandsaufnahme	500.000
Implementierung Ticketsystem inkl. Software	150.000
Externe Unterstützung bei der Modellierung von Geschäftsprozessen	50.000
Implementierung Change-Management	25.000
Projektsteuerung für die Umsetzungsbegleitung	50.000
Summe	775.000

2027

Maßnahme	€
Durchführung der Immobilienbestandsaufnahme	500.000
Externe Unterstützung bei der Modellierung von Geschäftsprozessen	50.000
Implementierung Change-Management	25.000
Projektsteuerung für die Umsetzungsbegleitung	50.000
Summe	625.000

Ressourcendimensionierung

Kernmaßnahmen

2028

Maßnahme	€
Externe Unterstützung bei der Modellierung von Geschäftsprozessen	50.000
Implementierung Change-Management	25.000
Projektsteuerung für die Umsetzungsbegleitung	50.000
Summe	125.000

2029

Maßnahme	€
Implementierung Change-Management	25.000
Projektsteuerung für die Umsetzungsbegleitung	50.000
Summe	75.000

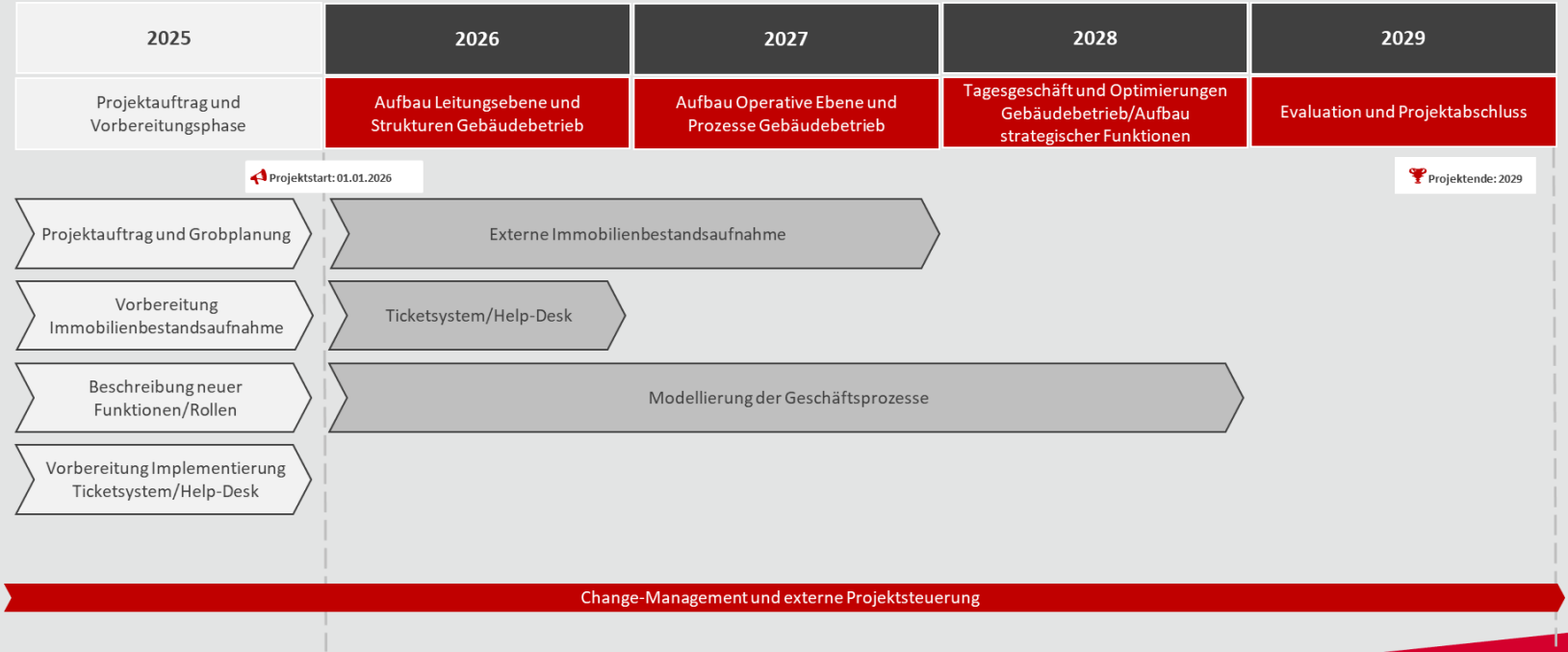
165 von 1092 in Zusammenstellung

Umsetzungsempfehlung

166 von 1092 in Zusammenstellung

Umsetzungsfahrplan

Grobplanung Kernmaßnahmen



Maßnahmen

Umsetzung der Maßnahmen nach Cluster

- **Cluster 0:** Übergreifend
- **Cluster 1:** Digitalisierung und Datentransparenz
- **Cluster 2:** Stärkung Organisation Gebäudebetrieb
- **Cluster 3:** Support Technisches Gebäudemanagement
- **Cluster 4:** Anpassung Kaufmännisches Gebäudemanagement
- **Cluster 5:** Optimierung Planung und Bau
- **Cluster 6:** Kommunikation und Change-Management
- **Cluster 7:** Zukunftsthemen

168 von 1092 in Zusammenstellung

Cluster 0: Übergreifend

0 ÜBERGREIFEND

- Prozessaufnahmen inkl. Erstellung von Prozessteckbriefen sowie Prozessmodellierung in PICTURE
- Überprüfung der aktuellen Stellenbeschreibung und inhaltliche Überleitung auf neue Funktionen
- Kritische Überprüfung bereichsinterner Ablaufe und Optimierung (u.a. Stellvertretungsregelungen, Gremienabläufe)
- Review interner Entscheidungswege und Entscheidungskompetenzen
- Schaffung von Regeln und Kriterien für eine optimierte Auftrags- und Personaleinsatzplanung
- Entwicklung Konzept einer Fachkarriere im GMHL für technische Berufe

169 von 1092 in Zusammenstellung

Cluster 1: Digitalisierung und Transparenz

1 DIGITALISIERUNG UND TRANSPARENZ

- Aufbau eines Help-Desk inkl. Ticketsystem
- Immobilienbestandaufnahme inkl. Entwicklung eines Datenmodells
- Erarbeitung Big Picture Systemlandschaft GMHL
- Systemseitige Ertüchtigung der CAFM-Software (LuGM) für Instandhaltungsaufgaben und -planungen
- Realisierung einer Schnittstelle zwischen CAFM-Software und ERP-System
- Aufbau Dokumentenmanagementsystem (Gebäude e-Akte)
- Einführung Projektsoftware für TGM und KGM
- Entwicklung eines Berichtswesens für die Gesamtorganisation sowie für die einzelnen Aufgabenschwerpunkte

170 von 1092 in Zusammenstellung

Cluster 2: Stärkung Organisation Gebäudebetrieb

2 STÄRKUNG ORGANISATION GEBÄUDEBETRIEB

- Strategischer Aufbau der Abteilung Gebäudebetrieb (u.a. Ziele Berichtswesen, Ressourcenbewertung und –planung)
- Inhaltlicher Aufbau der Abteilung Gebäudebetrieb (u.a. Zuständigkeitsbereiche, Prozessbeschreibungen, Regeln der Zusammenarbeit)
- Organisatorischer Aufbau der Abteilung Gebäudebetrieb (u.a. Überführung der Planstellen, Stellenbeschreibungen, Stellenbewertungen)
- Personeller Aufbau der Abteilung Gebäudebetrieb (u.a. Fahrplan Mitarbeiter:innen-Entwicklung, Schulungen/Fortbildungen, Stellenbesetzungen)
- Aufbau Taskforce Notfallprogramme
- Prüfung der Übernahme von Hausmeisterleistungen für sämtliche Gebäude der HL
- Erhöhung der Eigenleistungstiefe

171 von 1092 in Zusammenstellung

Cluster 3: Support Technisches Gebäudemanagement (TGM)

3 SUPPORT TGM

- Erarbeitung einer übergeordneten Portfolio- und Immobilienstrategie
- Optimierung des Fördermittelscoutings
- Inhaltliche Ausgestaltung und personelle Besetzung der Strategischen Funktionen:
    - Bauprojektcontrolling
    - Portfolie Manager:in
    - BIM Strategie und Management
    - Fördermittelscouting
    - Zukunft-Bau und Innovationsmanagement

172 von 1092 in Zusammenstellung

Cluster 4: Anpassungen Kaufmännisches Gebäudemanagement (KGM)

4 ANPASSUNGEN KGM

- Definition eines verbindlichen, bereichsinternen Budgetierungsprozesses (u.a. Bedarfsermittlung, Festlegung von Annahmen, Beteiligte, Verantwortlichkeiten, Freigabeprozesse)
- Überarbeitung des Rechnungslaufprozesses und Optimierung der internen Schnittstellen
- Aufbau Qualitätsmanagement-System
- Einrichtung einer Supportfunktion für Vergaben
- Einführung proaktives Flächenmanagement
- Definition von Zielvorgaben und Einführung von Steuerung- und Transparenzkennzahlen
- Einführung Vertragsmanagement

173 von 1092 in Zusammenstellung

Cluster 5: Optimierung Planung und Bau

5 OPTIMIERUNG PLANUNG UND BAU

- Standardisierung in der Projektabwicklung (Playbook „Planung und Bau“)
- Erarbeitung einer Systematik zur Initiierung und Priorisierung von Projekten
- Optimierung Gesamtprozess zwischen Bau und Betrieb
- Einführung eines professionellen Gewährleistungsmanagements

174 von 1092 in Zusammenstellung

Cluster 6: Kommunikation und Change-Management

6 KOMMUNIKATION UND CHANGE-MANAGEMENT

- Schaffung eines gemeinsamen Wertesystems im GMHL
- Entwicklung eines Marketingkonzepts
- Optimierung Intranet-Auftritt
- Etablierung regelmäßiger Strategie- und Feedbackgespräche mit Nutzenden
- Aufbau, Anpassung, Harmonisierung der internen Regelkommunikation im Bereich
- Begleitendes Change-Management und übergeordnete Projektsteuerung

175 von 1092 in Zusammenstellung

Cluster 7: Zukunftsthemen

7 ZUKUNFTSTHEMEN

- Erarbeitung einer Digitalisierungsstrategie inkl. Bereitstellung digitaler Werkzeuge
- Erarbeitung einer Nachhaltigkeitsstrategie
- Erarbeitung einer BIM Strategie und Einführung BIM Standards

176 von 1092 in Zusammenstellung



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

FAQ

wird fortlaufend erweitert

178 von 1092 in Zusammenstellung

Allgemein

Welchen Einfluss hat die Organisationsveränderung auf die anderen Abteilung des GMHL?

Auf Grund der diversen Schnittstellen zum Technischen Gebäudemanagement wurden auch die anderen Abteilungen im Bereich betrachtet.

Die Integration der Hausmeisterdienste in die neue Abteilung Gebäudebetrieb stellt die größte Änderung auf Organisationsebene dar. Die zukünftige Ausrichtung der Abteilung Infrastrukturelles Gebäudemanagement, insbesondere die Aufgaben der Gebäudereinigung, sind im weiteren Projektverlauf kritisch zu prüfen.

→ Siehe Kapitel 9.6 und 9.7

179 von 1092 in Zusammenstellung

Allgemein

Welche Datengrundlage wurde verwendet?

Als Grundlagen wurden immobilienspezifische Benchmarks und Berichte verwendet, die überwiegend einen Bezug zum öffentlichen Sektor haben:

- Leitfaden „Personalbedarfsermittlung für den hochbaulichen und gebäudetechnischen Bereich im kommunalen Gebäudemanagement“ des Verbands kommunaler Immobilien- und Gebäudewirtschaftsunternehmen e.V., Stand Juli 2017 (kurz „VKIG)
- Benchmarking-Bericht „Kommunales Gebäudemanagement 2023“ der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (kurz „KGSt“)
- Richtlinie 270-1 „Ressourcenbemessung im FM“ der German Facility Management Association (kurz GEFMA), Stand Februar 2021

Zudem wurden Erfahrungen des Beratungsunternehmens aus Beratungsmandaten für vergleichbare Immobilienorganisationen herangezogen.

→ Siehe Kapitel 10.1

180 von 1092 in Zusammenstellung

TGM Support

Was wird unter dem ganzheitlichen Controlling-Ansatz verstanden?



Strategisches Controlling hinsichtlich Zeit, Qualität und Kosten der Bauprojekte durch die beiden Funktionen Bauprojektcontrolling (Zeit und Qualität) und Baukostencontrolling (Kosten) mit dem Ziel eine valide Datengrundlage zur Steuerung, Qualitätsüberprüfung und Prozessoptimierung zu schaffen.

Zusammen dem Bereich Haushalt und Steuerung ist das vorhandene Berichtswesen weiterzuentwickeln. Zudem sind neue Kennzahlen zu definieren.

→ Siehe u.a. Kapitel 6

Planung und Bau

Welche Aufgaben übernimmt das Bauprojektcontrolling in Abgrenzung zu den Projektleitungen?

Projektleitung	Bauprojektcontrolling
Verantwortung für die Erreichung der Projekt- und Auftragsziele	Überwachung und neutrale Bewertung des Projektfortschritts
– Projektsteuerung und –kontrolle in den zuständigen Bauprojekten – Entscheidungs-, Weisungs- und Durchsetzungsbefugnis als Bauherrenvertretung	– Laufendes Monitoring aller Bauprojekte nach Kennzahlen (i.d.R. Qualität, Zeit) – Berichtswesen intern/extern
operativ	**strategisch**

→ Siehe u.a. Kapitel 9.4

182 von 1092 in Zusammenstellung

Ressourcendimensionierung

Wie soll eine sozialverträgliche Verschlankung der Hausmeisterstellen in 2029 erfolgen?

Dies wird durch 16 geplante Austritte bis 2029 auf Grund von Erreichen der Altersgrenze sowie einer durchschnittlichen Personalfluktuation gewährleistet. Die Planstellen sind mit einem kw-Vermerk zu versehen.

→ Siehe Kapitel 10.6

183 von 1092 in Zusammenstellung

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2024/13609-01
öffentlich

Lübeck, 23.06.2025

Bericht
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Cornelia Neumann (E-Mail: cornelia.neumann@luebeck.de Telefon: 122-6121)

Städtebauliche Gesamtmaßnahme Altstadt - Sachstand und Maßnahmenpriorisierung

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
07.07.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
21.07.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
22.07.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
24.07.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Hiermit wird der im Zuge der Berichterstattung zum „Rahmenplan Innenstadt mit Mobilitätskonzept - Aktueller Stand zur Planung und Umsetzung“ (VO/2024/13609) angekündigte gesonderte Bericht zum Sachstand der Städtebaulichen Gesamtmaßnahme Altstadt vorgelegt.

Bericht:

Hintergrund
Mit der Zielsetzung, vorhandene bauliche und städtebauliche Missstände zu reduzieren bzw. zu beheben, wurden auf der Altstadtinsel in den vergangenen knapp fünf Jahrzehnten insgesamt 25 Sanierungsgebiete festgelegt. Die Finanzierung der Sanierung erfolgte unter Einsatz von Städtebauförderungsmitteln aus dem Programm „Sanierung und Entwicklung“. Die letzten Maßnahmen wurden 2020 abgeschlossen. Die Ergebnisse sind im Abschlussbericht zur städtebaulichen Gesamtmaßnahme ALTSTADT dokumentiert
(Fachbereich Planen und Bauen, Lübeck plant und baut, Heft 116 | Dezember 2020; https://www.luebeck.de/de/stadtentwicklung/stadtplanung/staedtebaufoerderung/programm-sanierung-und-entwicklung.html).

Das Vorgehen hinsichtlich der Vorbereitung und Durchführung einer sogenannten städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist bundeseinheitlich im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Die Anwendung dieser formalen Instrumente bildet die Voraussetzung für die Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm und ermöglicht damit den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln. Weitergehende Regelungen insbesondere zur Finanzierung, Vorbereitung und Durchführung konkreter Einzelmaßnahmen werden auf Landesebene in den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR SH 2015) getroffen.

Parallel zur Umsetzung der letzten, mit Mitteln aus dem o. g. auslaufenden „alten“ Programm, geförderten Maßnahmen hat die Bürgerschaft mit Beschluss vom 29.01.2015

(VO/2014/02153) die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen (VU) gemäß § 141 BauGB für ein weiteres „neues“ Sanierungsgebiet in der südöstlichen Altstadt eingeleitet und am 26.09.2019 mit Beschluss der VU sowie des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (IEK) als Basis für die Umsetzung der Gesamtmaßnahme (GM) Altstadt abgeschlossen (VO/2019/08079).

Im Juli 2020 hat das dafür zuständige Ministerium des Landes Schleswig-Holstein der mit der Beschlussfassung (VO/2020/08602) der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ gemäß § 142 BauGB vorgenommenen räumlichen Abgrenzung des Sanierungsgebiets zugestimmt und das IEK als wesentliche Grundlage für Entscheidungen über den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln des „neuen“ Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz (SDS)“ anerkannt.

Das Sanierungsgebiet Altstadt umfasst eine Teilfläche der Innenstadt. Einige der im Sanierungsgebiet liegenden Maßnahmen finden sich auch im zeitnah erarbeiteten „Rahmenplan Innenstadt mit Mobilitätskonzept“ (VO/2019/07798) und sind dort mit dem Hinweis, dass im Zuge der Umsetzung ggf. Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden könnten, versehen.

Der städtebauliche Rahmenplan ist ein informelles Planungsinstrument, mit dem die Entwicklungspotentiale der Innenstadt ausgelotet und Perspektiven für dessen zukünftige Nutzung in groben Zügen dargestellt werden. Der räumliche Umgriff eines Sanierungsgebiets ist in der Regel kleiner und gemäß BauGB so festzulegen, dass sich die geplanten Maßnahmen zweckmäßig und zügig durchführen lassen.

Maßnahmen
Innerhalb des Sanierungsgebiets Altstadt sind unterschiedliche städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB identifiziert worden, die mit den im IEK erarbeiteten Maßnahmen behoben bzw. reduziert werden sollen. In der nachfolgenden Tabelle sind die zur Behebung der festgestellten Missstände im Sanierungsgebiet vorgeschlagenen baulichen Maßnahmen entsprechend der im IEK Altstadt erfolgten Nummerierung (Spalte 1) thematisch zusammengefasst und mit Bemerkungen zum Bearbeitungsstand versehen. Ebenfalls aufgeführt ist die zur Erreichung der Ziele des Rahmenplans Innenstadt mit Mobilitätskonzept vorgenommene Priorisierung (*Spalte 2*).

Nr.	Beschreibung/räumlicher Umgriff der Maßnahme	Bemerkungen
	Grundstückserwerb/ Freilegung	
6	Ankauf Grundstück Dr.-Julius-Leber-Str. 52 - Bunker	Der Ankauf des Grundstücks mit Hochbunker ist abgeschlossen.
7	Freilegung Dr.-Julius-Leber-Str. 52 - Bunker	Die Maßnahme „Abriss des Hochbunkers“ steht als Ordnungsmaßnahme im Kontext mit der Sanierung und Erweiterung des Verwaltungsstandortes Dr.-Julius-Leber-Straße 46-50 (Zwischenbericht Raumplanung IV - VO/2025/14014) und wird demnach voraussichtlich ab 2027 erfolgen. Das Abbruchkonzept wurde zwischenzeitlich zusammen mit dem Sanierungsträger TRAVE erstellt.
	Plätze und Freiflächen - Erneuerung/Umgestaltung	
8	Kirchenumfeld St. Marien (Marienkirchhof/obere Mengstr./Schüsselbuden/ Fünfhausen) *(Rahmenplan Innenstadt mit Mobilitätskonzept: Schlüssel-*	Die Planung und Umsetzung der Neugestaltung des Kirchenumfeldes St. Marien sollen in Zusammenarbeit mit der Kirchengemeinde als weiterer Grundstückseigentümerin der westlich und nördlich des Kirchengebäudes liegenden Flächen erfolgen. Erste Gespräche fanden statt und sollen 2025 mit dem

	projekt, Umsetzungsstufe 1)	Ziel, die Auslobung eines freiraumplanerischen Wettbewerbs vorzubereiten, vertieft werden. Die Umsetzung steht räumlich in Abhängigkeit von den Baumaßnahmen im Gründungsviertel, in der Mengstraße sowie im Buddenbrookhaus. Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln zur Planung und Umgestaltung der öffentlichen (städtischen) Flächen ist grundsätzlich möglich, nicht jedoch für die im kirchlichen Eigentum befindlichen Flächen. Die Mitarbeit der Kirchengemeinde ist insofern Voraussetzung für die anteilige Finanzierung des Wettbewerbs sowie die Kosten für dessen Umsetzung. Für die Kirchengemeinde hatten bisher die Planungen der Innenraumsanierung von St. Marien Vorrang (VO/2025/13960).
12	Grün-/Freifläche zw. An der Mauer und Krähenteich	Eine unmittelbar an der Kreuzung Rehderbrücke/An der Mauer liegende Teilfläche wurde ohne den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln umgestaltet und aufgewertet. Die Durchführung weiterer bzw. umfänglicher Maßnahmen steht in Abhängigkeit von der Umsetzung der Standortoptimierung der Baubetriebshöfe (VO/2016/04066) sowie ggf. dem Erwerb in privatem Eigentum befindlicher Flächen.
23	Kirchenumfeld St. Aegidien (Kirchenvorplatz/Grünfläche) *(Rahmenplan Innenstadt mit Mobilitätskonzept: Umsetzungsstufe 3)*	Das Grundstück befindet sich in privater Hand (Kirchengemeinde). Die Planung und Umsetzung der Maßnahme kann nur durch diese erfolgen. Eine Finanzierung mit Städtebauförderungsmitteln ist nicht möglich.
	Erschließungsanlagen - Erneuerung/Umgestaltung	
9	Krähenstraße/Eingangs-bereich An der Mauer, Rehderbrücke *(Rahmenplan Innenstadt mit Mobilitätskonzept: Schlüsselprojekt, Umsetzungsstufe 2)*	Die Planung und Umsetzung steht in Abhängigkeit von der Fertigstellung anderer Baumaßnahmen (östliche Beckergrube und Mühlentorbrücke) auf der Altstadtinsel, der Führung des Busverkehrs (ein Teil des Busverkehrs wird aktuell im Zuge einer Umleitung zusätzlich über die Rehderbrücke-Wahmstraße-Krähenstraße geführt) und von vorbereitenden Baumaßnahmen am Kanalnetz. Eine Umsetzung im Zuge der Sanierung der Rehderbrücke wird geprüft.
10	Dr.-Julius-Leber-Straße (von Nr. 1 - Nr. 52) *(Rahmenplan Innenstadt mit Mobilitätskonzept: Projekt Rippenstraßen/Anwohnerstraßen, Umsetzungsstufe 2)*	Die Planung und Umsetzung der Neugestaltung der Dr.-Julius-Leber-Straße soll im Anschluss an die Freilegung des Grundstücks Dr. Julius-Leber-Straße 52 (M 7 „Abriss des Hochbunkers“) sowie der entsprechenden Baulückenschließung (M 27 Verwaltungsneubau) erfolgen.
11	Pergamentmachergang *(Rahmenplan Innenstadt mit Mobilitätskonzept: Umsetzungsstufe 3)*	Die Maßnahme ist derzeit nicht priorisiert und ruht aktuell.
13	An der Mauer (von Nr. 23 - Nr. 160)	siehe: Bemerkung zu Ziffer 15
14	Wahmstraße (von Nr. 23 - Nr. 62) *(Rahmenplan Innenstadt mit Mobilitätskonzept*	Der Entwurf des Gestaltungskanons, mit dem Grundsätze und Prinzipien für die künftige Gestaltung der Straßenräume in der Altstadt festgelegt werden, soll 2025 vorgestellt werden. Nach dessen Beschlussfassung, der Durchführung

		ggf. notwendiger vorbereitender Maßnahmen seitens EBL und der Stadtwerke (Fernwärmeversorgung) sowie in Abhängigkeit von personellen Ressourcen kann die Neugestaltung des Straßenraums geplant und umgesetzt werden. Die Umgestaltung steht zudem in Abhängigkeit von der Führung des Busverkehrs (siehe: Nr. 9).
15	Stavenstraße mit Behrends Hof und Tanks Gang	Der Entwurf des Gestaltungskanons, mit dem Grundsätze und Prinzipien für die künftige Gestaltung der Straßenräume in der Altstadt festgelegt werden, soll 2025 vorgestellt werden. Nach dessen Beschlussfassung, der Durchführung ggf. notwendiger vorbereitender Maßnahmen seitens EBL und der Stadtwerke (Fernwärmeversorgung) sowie in Abhängigkeit von personellen Ressourcen kann die Neugestaltung des Straßenraums geplant und umgesetzt werden.
16	Aegidienstraße (von Nr. 17 - Nr. 77) *(Rahmenplan Innenstadt mit Mobilitätskonzept)*	siehe: Bemerkung zu Nr. 15
17	St.-Annen-Straße *(Teil der Fahrradstraße) (Rahmenplan Innenstadt mit Mobilitätskonzept:* *Projekt Fahrradstraße, Umsetzungsstufe 1)*	Im Zuge einer Bestandsaufnahme der Innenstadtstraßen wurden die unterschiedlichen Abschnitte der Fahrradstraße in Steckbriefen erfasst. Mit der Entwicklung von Gestaltungsgrundsätzen und der Erarbeitung des Eckpunktepapiers Parken ist eine erste Diskussionsgrundlage für die Sanierung und Umgestaltung sowie die Neusortierung des Verkehrs in der Fahrradstraße geschaffen worden. Erste Fachgesprächen ergaben, dass seitens EBL maßnahmenvorbereitend ist seitens der EBL eine Prüfung des Kanalnetzes zur Erfassung des baulichen Zustandes und ggf. Planung potentieller baulicher Maßnahmen notwendig. Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln für die Neugestaltung der Fahrradstraße ist nur für den im Sanierungsgebiet liegenden Teilabschnitt möglich. Städtebauförderungsmittel sind zudem grundsätzlich nachrangig einzusetzen. Eine Prüfung anderer Fördermöglichkeiten, die zur Finanzierung der kompletten Fahrradstraße eingesetzt werden können, erfolgt.
18	Düvekenstraße	siehe: Bemerkung zu Nr. 15
19	*Balauerfohr (von Nr. 18 - Nr. 37) (Teil der Fahrradstraße) (Rahmenplan Innenstadt mit Mobilitätskonzept: Projekt Fahrradstraße, Umsetzungsstufe 1)*	siehe: Bemerkung zu Nr. 17
20	Schildstraße* und Weberstraße *(*Rahmenplan Innenstadt mit Mobilitätskonzept)*	siehe: Bemerkung zu Nr. 15
	Blockinnenbereiche	
21	Blockinnenbereich 25 (nördl. Krähenstraße)	Die Maßnahme ist derzeit nicht priorisiert und ruht aktuell.
22	Blockinnenbereich 29 (nördl.	Die Maßnahme ist derzeit nicht priorisiert und ruht

	Aegidienstraße)	aktuell.
	Neubau	
25	Schrangen (Errichtung einer Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung (GBF))	Im Kontext mit dem Mixed-Use-Konzept Haus B wird das unter dem Schrangen liegende Haus C zukünftig zu einer Fahrradparkgarage umgebaut werden, deren Zugang über den Schrangen erfolgt (VO/2024/13351, VO/2025/13987). Von der im IEK dargestellten Zielsetzung „Hochbau einer Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung“ auf dem Schrangen wird zugunsten einer Platzgestaltung inklusive eines, die Fahrradrampe schützend, umgebenden Bauwerks Abstand genommen. Um die Grundlage für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln zur Finanzierung der vorgenannten Erschließungsanlagen zu schaffen, erfolgt 2025 die Fortschreibung des IEK Altstadt.
27	Verwaltungsgebäude Dr.-Julius-Leber-Straße 46-50 (Erweiterung)	Die Maßnahme steht im Kontext mit der Erweiterung des Verwaltungsstandortes Dr.-Julius-Leber-Straße 46-50 (Zwischenbericht Raumplanung IV - VO/2025/14014) und kann erst nach Abschluss von M 7 („Abriss des Hochbunkers“) erfolgen.
	Sanierung denkmalgeschützter öffentlicher Gebäude	
24	Rathaus	Teile des Gebäudes wurden als sog. vorgezogene Maßnahme bereits saniert. Die Fortsetzung weiterer Maßnahmen wird vorbereitet.
26	Buddenbrookhaus	Die Förderung der Planung und Umsetzung erfolgt im Zuge des Landesprogramms Wirtschaft (LPW) 2021 – 2027.
28	Museumsquartier St.-Annen	Die Maßnahme ist derzeit hinsichtlich des Einsatzes von Städtebauförderungsmitteln nicht priorisiert. Die Museumsstiftung sowie GMHL sind jedoch mit den notwendige Sanierungsplanungen befasst.
29	Volkshochschule (Hüxstraße 118-120)	Im Zuge der technischen Sanierung werden seitens des Sanierungsträgers TRAVE aktuell die für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln notwendigen Unterlagen erarbeitet.
	Sanierung privat genutzter Gebäude	
30 31	Sanierung von Gebäuden mit mittleren/hohem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	Die Ansprache mit der Eigentümer:innen ist erfolgt. Die Höhe des Einsatzes von Städtebauförderungsmitteln für die Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter wurde beschlossen (VO/2022/11577). Konkrete Vorhaben haben sich bisher nicht ergeben.

Zuwendungen/Mitteleinsatz
Zur Umsetzung sämtlicher im IEK aufgeführten Maßnahmen wurden Kosten in Höhe von gut 110 Mio. EUR geschätzt.

Für die Vorbereitung und Durchführung der GM Altstadt im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz wurden insgesamt vier zweckgebundene Zuwendungsbewilligungen erteilt. Ein Teil der bereitgestellten Mittel wurde zur Sanierung des Rathauses, der Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen nebst IEK sowie zur Vorbereitung der Freilegung Dr.-Julius-Leber-Straße 52 verwendet. Zum 30.04.2025 wies das Treuhandkonto ein Guthaben von gut 8,1 Mio. EUR auf.

Prioritäten/Finanzierung
Im Zuge der fortlaufenden Umsetzung der GM Altstadt sind bislang folgende Maßnahmen priorisiert:

1. Priorität	Beschreibung	Kosten in EUR geschätzt
M 7	Freilegung (Abriss des Hochbunkers) Dr.-Julius-Leber-Str. 52	2,5* Mio.
M 8	Erneuerung/Umgestaltung Kirchenumfeld St. Marien *(im Rahmenplan Innenstadt: Schlüsselprojekt, Umsetzungsstufe 1)*	3,25 Mio.
M 24	Erneuerung/Umgestaltung Rathaus	21,3* Mio.
M 25	Schrangen	1,0* Mio.
M 27	Erweiterung des Verwaltungsgebäudes Dr.-Julius-Leber-Str. 46-50	8,0 Mio.
M 29	Erneuerung/Umgestaltung VHS-Hüxstraße	3,0* Mio.
M 30 I M 31	Aktivierung der Eigentümer:innen privat genutzter Gebäude	42,0 Mio.
2. Priorität		
M 9	Krähenstraße *(im Rahmenplan Innenstadt: Schlüsselprojekt, Umsetzungsstufe 2)*	9,4 Mio.
3. Priorität		
M 28	Museumsquartier St.-Annen	29,0* Mio.

Allein die im Rahmen des IEK Altstadt 2019 geschätzten, zwischenzeitlich teilweise aktualisierten (*) Kosten für die der 1. Priorität zugeordneten Maßnahmen belaufen sich auf mindestens 81,05 Mio. EUR.

Zwecks Haushaltskonsolidierung stand im Zusammenhang mit den Haushaltsberatungen des Landes Schleswig-Holstein für 2025 die Streichung der jährlich für die Städtebauförderung bereitgestellten Landesmittel zur Diskussion. Eine Streichung ist nicht erfolgt, der im Vergleich zu 2024 in seiner Höhe unveränderte Landesanteil wird - jedoch als Vorwegabzug im Zuge des Kommunalen Finanzausgleichs (FAG) - auch 2025 bereitgestellt. Dieses Vorgehen führt de facto zu einer Mehrbelastung aller Kommunen und Kreise in Schleswig-Holstein.

Dem unveränderten Programmvolumen der letzten Jahre steht landesweit allerdings ein steigendes Antragsvolumen gegenüber (Programmvolumen: 2023/2024 jeweils rd. 66 Mio. EUR; Antragsvolumen: 2023 gut 137,9 Mio. EUR; 2024 rd. 241,4 Mio. EUR). Dies mindert die Höhe der für eine Gesamtmaßnahme potentiellen Zuwendung.

Auf Zuwendungen im Zuge der Städtebauförderung besteht von jeher grundsätzlich kein Anspruch, auch steht deren Gewährung unter dem Vorbehalt tatsächlich verfügbarer Haushaltsmittel. In den vergangenen Jahren bestand jedoch eine gewisse „Förderkontinuität“. Diese „Verlässlichkeit“ ist insbesondere durch die Überzeichnung dieses Förderinstruments nicht mehr gegeben.

Um die Finanzierung einzelner Maßnahmen der Gesamtmaßnahme Altstadt in der Praxis sicherzustellen, muss hinsichtlich der vorgenannten Entwicklungen eine weitergehende Priorisierung erfolgen. Es wird vorgeschlagen, die Maßnahmen der 1. Priorität fortzuführen, die folgende Kriterien erfüllen:

- Die Finanzierung mit den vorhandenen Mitteln kann gänzlich sichergestellt werden.
- Der Planungsstand ermöglicht eine zeitnahe Umsetzung.
- Es können gravierende städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB behoben werden.
- Es kann ein größtmöglicher Nutzen im Sinne von Begegnung und Austausch für eine breite Öffentlichkeit erzielt werden.

Daraus ergibt sich die Priorisierung folgender Maßnahmen:

M 7 Freilegung des Grundstücks Dr.-Julius-Leber-Straße (Abriss des Hochbunkers) (Kostenschätzung: ca. 2,5 Mio. EUR)
In der ansonsten durch eine geschlossene Bauweise geprägten Dr.-Julius Leber Straße stellt der freistehende, aus der Bauflucht in das Blockinnere gerückte Hochbunker auch hinsichtlich seiner Kubatur und Fassadengestaltung einen Fremdkörper dar.
Dieser wurde 2013 aus der Zivilschutzbindung entlassen und wurde 2022 von der Stadt mit der Zielsetzung des Rückbaus erworben. Im Zuge der Neubebauung soll eine maßstäblich adäquate Schließung des Blockrandes erfolgen; der Neubau kann der Erweiterung des Verwaltungsstandortes Dr.-Julius-Leber-Straße 46-50 dienen.
Eine Finanzierung der Freilegung mit anderen als Städtebauförderungsmitteln wird als ausgeschlossen erachtet.

M 25 Gestaltung des Schrangen (**Kostenschätzung: ca. 1 Mio. EUR)**
Als Zielsetzung für den unteren, östlichen Schrangen wurde das Ergebnis der Perspektivenwerkstatt „Mitten in Lübeck“ (2007) - die Errichtung eines Gebäudes - in das IEK übernommen und mit geschätzten Kosten in Höhe von 2,7 Mio. EUR unterlegt.

2013 wurde als Interimslösung, die bis heute erhaltene Gestaltung baulich hergestellt (mündlicher Bericht in der 78. Sitzung des Bauausschusses am 14.01.2013; TOP Ö 4.2.3). Die Finanzierung erfolgte im Kontext mit der Neugestaltung der Achse Schrangen-Klingenberg unter Einsatz von Mitteln (rd. 190.000 EUR) aus dem Zukunftsprogramm Wirtschaft; die Zweckbindung für das hergestellte Bauwerk läuft bis zum 31.12.2028. Infolge der Baumaßnahmen am Mixed-Use-Haus B wird zwecks Baustelleneinrichtung ein vorzeitiger Eingriff in die Fläche erfolgen müssen. Die Klärung der Modalitäten einer vorzeitigen Entlassung aus der Zweckbindung läuft.

Im Kontext mit dem Übergangshaus wurde der Schrangen in den vergangenen Jahren in den Sommermonaten temporär begrünt; dies stieß auf positive Resonanz und unterstreicht die Bedeutung des Schrangen als innerstädtische Freifläche. Diese Bedeutung wird infolge der öffentlichen Nutzung des Mixed-Use-Hauses mit hoher Besucherfrequenz, einer neuen Nutzung des Hauses A sowie der Einrichtung der unter dem Schrangen liegenden Fahrradparkgarage zunehmen.

Um die Grundlage für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln zur Finanzierung der neuen Platzgestaltung zu schaffen, wird das IEK Altstadt 2025 fortgeschrieben und im Anschluss daran ein Realisierungswettbewerb zur Neugestaltung des unteren Schrangen sowie der Gestaltung der Überdachung, der in die Fahrradparkgarage führenden Rampe ausgelobt. Die bauliche Umsetzung kann erst nach Abschluss der Hochbauarbeiten einschließlich der Fahrradparkgarage und Räumung der für die Baueinrichtung genutzten Flächen erfolgen. Dies wird frühestens Ende 2028 sein.

M 29 Hüxstraße 118-120 (Kostenschätzung: ca. 3,0 Mio EUR)
Das denkmalgeschützte „Luise-Klinsmann-Haus“ wurde 1963-65 als **Volkshochschule** errichtet und 2020 als „bauliche Anlage“ in die Liste der Kulturdenkmale aufgenommen. Über den architektur-, baugeschichtlichen und städtebaulichen Wert hinaus, kommt dem Gebäude in seiner Funktion als Bildungseinrichtung für eine breite Öffentlichkeit ein hoher gesellschaftlicher Stellenwert, nicht zuletzt auch im Zuge der Integration, zu.

Laut GMHL weist das Gebäude erhebliche bauliche Mängel insbesondere der technischen Ausstattung (u. a. Brandschutz, Elektrik, Trinkwasserversorgung, Heizung, Sanitäranlagen) auf, die bereits zu Nutzungseinschränkungen (z. B. Sperrung der WC-Anlage) geführt haben. Zudem ist keine barrierefreie Nutzung möglich.

Mit den Planungen zur Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen wurde begonnen. Die baufachliche Prüfung sowie die im Zuge der Städtebauförderung noch notwendige Einzelzustimmung zum Mitteleinsatz sollen zeitnah erfolgen bzw. beantragt werden.

Eine vollumfängliche Finanzierung weiterer (z. B. M 8 Kirchenumfeld St. Marien, M 24 Rathaus), als der drei oben aufgeführten Maßnahmen der ersten Priorität oder von Maßnahmen anderer Prioritäten (z. B. M 28 Museumsquartier St.-Annen) bildet sich mit den aktuell zur Verfügung stehenden Städtebauförderungsmitteln derzeit nicht ab.

Die Durchführung von Gesamtmaßnahmen ist auf einen mittelfristigen Zeithorizont ausgerichtet. Zur Finanzierung weiterer Einzelmaßnahmen mit dem Ziel einer weitest gehenden Umsetzung der Gesamtmaßnahme werden weitere Förderanträge gestellt werden. Die Beantragung von Zuwendungen ist in einem jährlichen Turnus möglich. Ob, wann und in welcher Höhe die Finanzhilfen gewährt werden, kann nicht abgeschätzt werden (s. u.).

Sollte die Notwendigkeit bestehen, weitere Maßnahmen kurzfristig umsetzen zu wollen, so sind hierzu Mittel im städtischen Haushalt bereitzustellen oder andere Fördermöglichkeiten zu erschließen.

Zwischenfinanzierung der GM Moisling

Neben der städtebaulichen GM Altstadt werden innerhalb Lübecks auch die städtebaulichen GM Moisling und Nordwest mit Mitteln der Städtebauförderung unterstützt.

Wie im Bericht vom 13.02.2025 (VO/2025/13983) zur GM Moisling dargestellt, wurde 2024 zwecks Fortführung der dortigen Maßnahme ein Förderantrag in Höhe von 8,0 Mio. EUR gestellt und mit einer Zuwendung von 1,1 Mio. EUR beschieden. Die Höhe der Zuwendung ist zur Finanzierung der bereits angestoßenen Maßnahmen nicht hinreichend und wird zudem erst ab 2027 ausgezahlt. Ein weiterer Antrag auf Zuwendungen wurde 2025 fristgerecht eingereicht. Wie dieser beschieden wird, wird dem üblicherweise im Herbst erteilten Zuwendungsbescheid zu entnehmen sein.

Gemäß der Städtebauförderungsrichtlinie (StBauFR SH 2015) besteht die Möglichkeit, einen Liquiditätsengpass durch den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln einer anderen Gesamtmaßnahme zu überbrücken. Hiervon soll - sofern erforderlich - Gebrauch gemacht werden: Dem Sonderkonto der GM Altstadt werden für zwei Jahre Mittel in Höhe von max. 5,0 Mio. EUR entnommen und zur Fortsetzung der GM Moisling eingesetzt werden.

Die Umsetzung der vorgenannten priorisierten Einzelmaßnahmen der GM Altstadt wird durch dieses Vorgehen nicht beeinträchtigt. Die Maßnahmen befinden sich erst in der planerischen Vorbereitung; die damit verbundenen Kosten können durch die auf dem Sonderkonto verbleibenden Mittel gedeckt werden.

Der Einsatz der vorhandenen Mittel der GM Altstadt zur potentielle Zwischenfinanzierung der GM Moisling ist für den Fortgang der dort eingeleiteten, im Umsetzungsprozess befindlichen städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen zwecks Realisierung der „Neuen Mitte“ Moisling existenziell. Es bestehen komplexe kausale Abhängigkeiten zwischen den verschiedenen Einzelmaßnahmen. Dabei werden neben städtischen Vorhaben auch konkrete Projekte Dritter im Wohnungsbau und in der Daseinsvorsorge berührt.
Eine entsprechende Abhängigkeit verschiedener, einander bedingender bzw. voneinander abhängiger Maßnahmen besteht hinsichtlich der aufgeführten Einzelmaßnahmen der GM

Altstadt nicht. Sie sind als Vorhaben der Städtebauförderung singulär zu betrachten und tragen unabhängig voneinander jede für sich zur Aufwertung des Sanierungsgebiets bei.

Zwecks Rückzahlung der entliehenen Mittel bzw. Umsetzung weiterer geplanter Einzelmaßnahmen werden auch in den folgenden Jahren Förderanträge sowohl für die GM Moisling, als auch für die GM Altstadt gestellt werden. Zielsetzung ist die vollumfängliche Umsetzung beider Gesamtmaßnahmen.

Ausblick
Aktuell wird die Novellierung der Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein vorbereitet (neu: StBauFR SH 2026).

Das Ministerium nennt als übergeordnete Ziele die Weiterentwicklung der Städtebauförderung, eine Verfahrensvereinfachung sowie die Stärkung der Eigenverantwortung der Gemeinden.

Wesentliche Änderungen bestehen in der Begrenzung der Förderdauer sowie der Einführung von Förderobergrenzen bzw. Förderpauschalen für die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von privaten und öffentlichen Gebäuden, für die Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie für potentielle Mehrkosten baulicher Maßnahmen.

Nach Prüfung des vorliegenden Entwurfes der künftigen Städtebauförderungsrichtlinien zeichnet sich ab, dass vor allem die geplante Neuregelung von Fördertatbeständen sowie die Reduzierung von Förderquoten künftig zu finanziellen Mehrbelastungen der Kommunen führen werden.

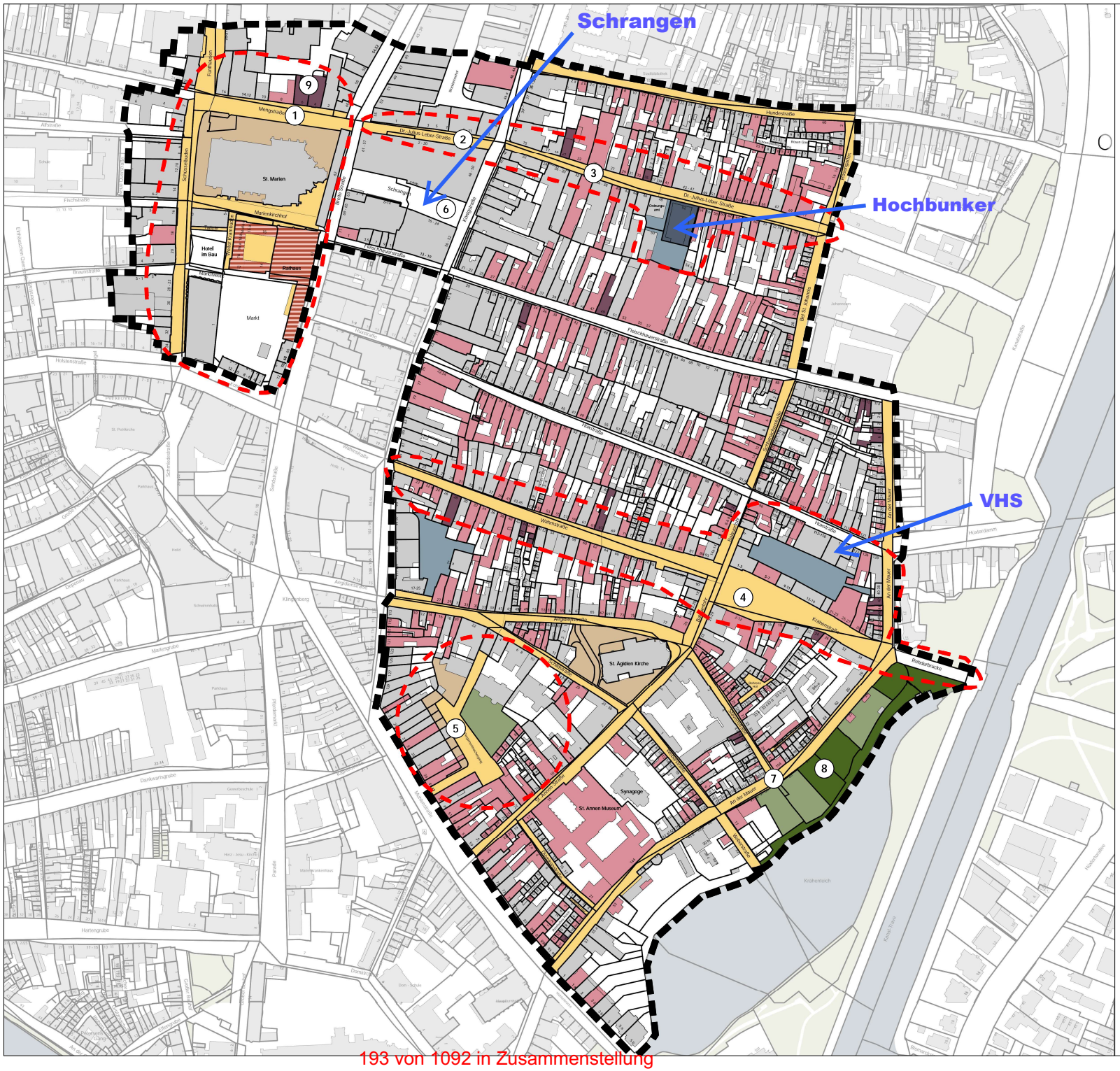
Die Hansestadt Lübeck hat im Rahmen der formellen Anhörung deutlich auf die negativen Konsequenzen hingewiesen, die sich für die hiesigen Gesamtmaßnahmen ergeben und die Wirksamkeit des Förderinstruments weiter schwächen werden.

Aufgrund der vorgenannten geplanten Änderungen wird mit Inkrafttreten der neuen Richtlinien zum 01.01.2026 in jedem Fall eine weitere Auseinandersetzung insbesondere zur weiteren Finanzierung der Gesamtmaßnahmen notwendig werden.

Anlagen:

Anlage 1 IEK mit priorisierten Maßnahmen
Anlage 2 Umsetzung priorisierter Maßnahmen

Senatorin Joanna Hagen



Anlage 1

Hansestadt Lübeck

BIG Städtebau GmbH

Vorbereitende Untersuchungen und Integriertes Entwicklungskonzept „Altstadt" Lübeck

Plan 12

Integriertes Entwicklungskonzept

Legende

- Grenze Untersuchungsgebiet
- Vorgezogene Maßnahme „Historisches Rathaus"
- Gebäude mit hohem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf
- Gebäude mit mittlerem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf
- Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen einhergehend mit Verbesserung der Barrierefreiheit
- Aufwertung / Nutzungsoptimierung von privaten Grün- und Freiflächen
- Qualifizierung von Grün- und Freiflächen
- Umnutzung von Potenzialflächen zur Erweiterung des Grün- und Freiraumangebots sowie von Freizeitmöglichkeiten
- Freilegung des Bunkers und Neuentwicklung des Grundstücks
- Aufwertungsmaßnahmen im Blockinnenbereich
- (1) Erweiterung der Fußgängerzone und Umgestaltung des Straßenraums
- (2) Umgestaltung des Straßenraums zur Fußgängerzone
- (3) Umbaumaßnahme und Umgestaltung des Straßenraums
- (4) Straßenraumumgestaltung
- (5) Umgestaltung des Straßenraums und Optimierung der Verkehrssituation inkl. Neuanordnung des ruhenden Verkehrs
- (6) Umsetzung der Ziele der Perspektivenwerkstatt: Erhöhung der Aufenthaltsqualität, Errichtung eines Gebäudes
- (7) Umbaumaßnahme und Umgestaltung des Straßenraums
- (8) Erweiterung des Spielplatzes
- (9) Erweiterung und Umbau der GbF: Buddenbrookhaus
- Räumliche Handlungsschwerpunkte
- priorisierte Maßnahme

0 25m 50m 75m 100m

Stand: 05.11.2017

N

SH Schleswig-Holstein Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG

193 von 1092 in Zusammenstellung

Anlage 2

Städtebauliche Gesamtmaßnahme Altstadt
Maßnahmenpriorisierung - Planung / Durchführung (vereinfachte Darstellung)

Maßnahmen der Städtebauförderung	**2025**				**2026**				**2027**			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Planung / Durchführung												
M 7 Freilegung Dr.-Julius-Leber-Straße - Hochbunker												
M 25 Gestaltung des Schrangen												
M 29 Sanierung Hüxstr. 118-120 - Volkshochschule												
laufende Maßnahmen												
Sanierungsträger												
Ausgaben gesamt	**ca. 370.000 €***				**ca. 970.000 €***				**ca. 2.420.000 €**			

* finanziert über vorhandene Mittel der Städtebauförderung (rd. 8,1 Mio. € StBauF-Mittel 3/3);
Einsatz nicht benötigter Mittel zur Zwischenfinanzierung der Gesamtmaßnahme Moisling möglich

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2025/14399
öffentlich

Lübeck, 02.07.2025

Bericht
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Michael Stödter (E-Mail: michael.stoedter@luebeck.de Telefon: 122-6128)

Zukunft des grenzüberschreitenden Schienenpersonennahverkehrs (SPNV) Lübeck - Ostholstein - Lolland - Nykøbing Falster

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
07.07.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
14.07.2025	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
21.07.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
22.07.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
24.07.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Die Hansestadt Lübeck fordert zusammen mit weiteren regionalen und internationalen Partner:innen zukünftig eine stündliche, grenzüberschreitende SPNV-Verbindung über die Feste Fehmarnbeltquerung (FFBQ) zu etablieren. Diese Verbindung soll den regionalen Austausch stärken und zur Verkehrswende beitragen. Die Umsetzung steht jedoch z. Zt. vor mehreren Herausforderungen und eine verlässliche Finanzierung für den Betrieb ist bislang nicht gesichert. Ein koordiniertes Vorgehen beider Staaten ist daher zwingend erforderlich. Entsprechend unterzeichnete die Hansestadt Lübeck am 15.06.2025 gemeinsam mit weiteren Partner:innen im Zuge der Fehmarnbeltdays in Lübeck ein Positionspapier des deutsch-dänischen Fehmarnbelt-Komitees.

Bericht:

Ein zukunftsfester Ausbau sowohl der Schieneninfrastruktur als auch des Angebots auf der Schiene in der Region Lübeck ist nicht nur für die Hansestadt Lübeck ein Anliegen mit hoher Priorität. Die Hansestadt Lübeck ist überzeugt davon, dass die Realisierung der Festen Fehmarnbeltquerung (FFBQ) mit deren Schienenhinterlandanbindung der wirtschaftlichen Entwicklung der gesamten Region zu Gute kommen kann und kommen sollte. Lübeck begrüßt ausdrücklich die Chancen, Möglichkeiten und Potentiale, die sich aus der neuen Anbindung an den internationalen Schienenverkehr bieten und setzt sich in diesem Sinne auch für einen attraktiven SPNV auf der Achse Lübeck – Ostholstein – Lolland – Nykøbing Falster ein. Zurzeit besteht aus Sicht der Hansestadt Lübeck noch keine vollständige Planungssicherheit für eine Verlängerung der geplanten Regionalexpress-Linie Lübeck – Burg auf Fehmarn durch den neuen Tunnel nach Dänemark. Ferner gibt es keine festen Aussagen über eine zukünftige Taktung dieser Verkehre.

Es ist z. Zt. eine offene Frage, ob diese Verkehre überhaupt bzw. womöglich lediglich im Zweistundentakt betrieben werden.
Die mit der FFBQ und dem neuen Fehmarnsundtunnel entstehende durchgängige Schienenverbindung auf deutscher und dänischer Seite zwischen Lübeck, Ostholstein und Nykøbing könnte und sollte ein Schlüsselprojekt für den grenzüberschreitenden Schienenpersonennahverkehr (SPNV) in Nordeuropa werden. Die umfassenden Zukunftsinvestitionen in die Infrastruktur schaffen die Grundlage für eine verbesserte Vernetzung und Anbindung in der Fehmarnbeltregion. Die Hansestadt Lübeck möchte sich daher als aktiver Treiber eines attraktiven, mindestens stündlich angebotenen SPNV auf der Fehmarnbeltquerung verstanden wissen. Das entspricht gleichzeitig dem europäischen Integrationsgedanken über Ländergrenzen hinweg. Gar kein SPNV oder lediglich ein Zweistundentakt auf dieser Strecke zwischen der Hansestadt Lübeck via Ostholstein und Nykøbing würde diesem Anspruch nicht genügen.

Die grenzüberschreitenden Fahrgastpotenziale sind derzeit noch im „Dornröschenschlaf“ und der Status Quo kann kein Anhaltspunkt für zukünftige Entwicklungen sein:

- Die zukünftigen Fahrgastzahlen in der Beltregion lassen sich weder aus einer historischen Kontinuität noch aus vergleichbaren Vorbildern in Europa ableiten. Zwar gibt es bereits heute erhebliche Pendler:innen-Bewegungen zwischen Deutschland und Dänemark, insbesondere im Zuge der Arbeitsmigration aus Schleswig-Holstein nach Jütland. Laut dem Bericht „The Labour Market Potential in the Fehmarn Belt Region“ des Fehmarn Belt Business Councils (FBBC) pendeln derzeit etwa 13.000 Menschen grenzüberschreitend, wobei jedoch ein großer Teil der Pendlerströme über die deutsch-dänische Grenze bei Flensburg verläuft.[1] Aus historischer Sicht handelt es sich bei der deutsch-dänischen Grenzregion bei Flensburg jedoch um einen gänzlich anderen Raum als die Fehmarnbeltregion. Es ist davon auszugehen, dass der Blick auf die erheblichen Potenziale eines grenzüberschreitenden Zusammenwachsens durch einen Status quo verstellt wurde, der vor allem von der Fährlinie Puttgarden – Rødby geprägt ist.

- In Ermangelung geeigneter Ticket-Angebote für Pendler:innen auf der Fährlinie Puttgarden – Rødby (kein Angebot für ein Abo-/Monatsticket zur regelmäßigen Nutzung, zu geringe Kontingente an vergünstigten Überfahrten) dürfte ein nennenswerter grenzüberschreitender Pendelverkehr am Fehmarnbelt zur Zeit kaum vorhanden sein. Die derzeitige Fährverbindung stellt somit trotz vergleichsweise dichtem Takt (alle 30 min) aufgrund fehlender Tarifoptionen einerseits, aber auch durch die langen Reisezeiten (45 min), eine erhebliche Barriere für grenzüberschreitendes Pendeln dar. Ein grenzüberschreitender Arbeitsmarkt kann sich entsprechend erst gar nicht ausbilden, da tägliche Pendler:innen derzeit für jede einzelne Überfahrt hohe Kosten tragen müssten, was potenzielle grenzüberschreitende Arbeitnehmer:innen erheblich abschrecken dürfte.

- Die Fährpreise der Fährlinie Puttgarden – Rødby waren und sind vor allem auf Tourist:innen, Gelegenheitsreisende und den Güterverkehr ausgerichtet, während für regelmäßigen Pendler:innen über den Fehmarnbelt keine vergünstigten Tarife angeboten werden. Ein Gutachten im Auftrage des dänischen Verkehrsministeriums von 2019 zeigt zudem auf, dass die Preispolitik auf der Fährroute über den Fehmarnbelt erheblich von der Preispolitik auf vergleichbaren Routen abweicht. So sind die Preise auf der Route Puttgarden – Rødby mehr als doppelt so hoch wie auf von der Charakteristik her ähnlichen Route Calais – Dover[2], und bei spontanen Fahrten ohne Vor-

[1] vgl. https://fbbc.eu/wp-content/uploads/2024/11/Report_Labour_market-in-the-Fehmarnbelt-Region.pdf Der größte Teil dieser Verkehre dürfte heute mit dem Auto stattfinden, da die Grenze zwischen Jütland und Schleswig-Holstein lediglich von zwei Zuglinien gequert wird, die jeweils nur über ein sehr dünnes Angebot verfügen: Den zweistündlich verkehrenden Regionalexpress von Niebüll über Tondern nach Esbjerg sowie den zweistündlich verkehrenden Intercity von Flensburg über Kolding nach Kopenhagen.
[2] Dabei ist die Distanz zwischen Dover und Calais sogar etwas mehr als doppelt so groß wie bei Puttgarden – Rødby.

ausbuchung sogar bis um das Vierfache teurer.[3] Auch innerdänische Fährverbindungen wie von Sjælands Odde nach Aarhus überbrücken erheblich größere Distanzen – bieten dabei aber deutlich niedrigere Preise. Das Gutachten zeigt zudem die Barrierewirkung der Beltquerung per Fähre auf: eine durchschnittliche Reise mit dem Auto von Kopenhagen nach Hamburg ist unter Einbeziehung aller Kosten umgerechnet nur ca. 20 Euro günstiger als der ums Vielfache längere Weg über die Große-Belt-Brücke, Fünen und Jütland.

- Laut den Gutachter:innen des eingangs erwähnten FBBC-Berichts könnte die Zahl der Pendler:innen nach der Fertigstellung des Fehmarnbelt-Tunnels erheblich steigen, da die reduzierten Reisezeiten und direkten Verbindungen neue Arbeitsmarktchancen schaffen. Methodisch untermauern die Gutachter:innen dies mit von ihnen erarbeiteten Szenarien zur Verkehrs- und Arbeitsmarktentwicklung nach Eröffnung der FFBQ. Die Gutachter:innen analysierten zudem die Integration anderer grenzüberschreitender Arbeitsmärkte, insbesondere die Entwicklung in der Öresundregion.

- Neben dem Aspekt des grenzüberschreitenden Pendelverkehrs und verstärkter wirtschaftlicher Zusammenarbeit beiderseits des Belts gibt es mit dem Tourismus einen weiteren Faktor, der die potentiellen Fahrgastzahlen entsprechend beeinflusst: Die Region Ostholstein einschließlich Lübecker Bucht und der Hansestadt Lübeck sowie die dänischen Inseln Lolland und Falster sind bedeutende Tourismusziele. Eine attraktive Taktfrequenz könnte sowohl deutsche als auch dänische Tourist:innen dazu motivieren, klimafreundliche Zugverbindungen anstelle des eigenen PKW zu nutzen.

Die hohen Investitionssummen der FFBQ rechtfertigen nicht, dass Ostholstein und Lübeck lediglich einen Zweistundentakt nach Dänemark erhalten:

- Die Baukosten für den Fehmarnbelttunnel belaufen sich auf mehr als 7 Milliarden EUR, zusätzlich kommen erhebliche Investitionen in die Schieneninfrastruktur in Form von Aus- und Neubaustrecken (sowie den Fehmarnsundtunnel) auf beiden Seiten der Grenze hinzu.

- Ein Zweistundentakt könnte die potenzielle Nutzung der Strecke erheblich beschränken, da unattraktive Taktzeiten die Akzeptanz für den SPNV verringern. Aber gerade die Taktung ist essentiell, um als relevantes Verkehrsmittel in der Region Wahrnehmung und Akzeptanz zu finden. Ein attraktives SPNV-Angebot könnte dagegen dazu beitragen, den Straßenverkehr zu reduzieren.

Die Öresundverbindung könnte ein Vorbild für die Fehmarnbelt-Route sein:

- Die Öresundverbindung zwischen Kopenhagen und Malmö ist ein erfolgreiches Beispiel für grenzüberschreitenden SPNV. Trotz Sprachbarriere und unterschiedlicher Bahntechnik wird hier ein enger Takt (alle 20 Minuten) im Öresundzug-Angebot realisiert.

- Seit der Einführung des Öresundzuges 2000 sind die Fahrgastzahlen kontinuierlich gestiegen. Laut der Öresundsbro Konsortiet wurden bereits 2019 über 12 Mio. Fahrgäste über die Verbindung befördert, während es zur Eröffnung noch 2,9 Mio. waren. Die dichte Taktfrequenz, die kurzen Reisezeiten sowie grenzübergreifendes Ticketing haben dazu beigetragen, die Verbindung sowohl für Pendler:innen als auch für Gelegenheitsreisende sowie Tourist:innen attraktiv zu machen.

- Der Öresundzug zeigt, dass ein dichter Takt entscheidend für die Etablierung eines erfolgreichen grenzüberschreitenden Nahverkehrs ist. Auch wenn die Bevölkerungs-

[3] vgl. https://www.ft.dk/samling/20181/almdel/tru/bilag/241/2019517.pdf

dichte im Vergleichsfall Fehmarnbelt eine andere ist (und diese sicherlich auch keinen 20-Minuten-Takt erfordert), kann die Öresundverbindung schon auch ein Vorbild für den Fehmarnbelt-Korridor sein im Hinblick auf die grundsätzlich mögliche Verlagerung von Verkehr auf die Schiene sowie die grenzüberschreitende Arbeitsmarktintegration. Denn die Öresundverbindung hat zu einem verstärkten wirtschaftlichen und kulturellen Austausch zwischen Dänemark und Schweden geführt. Ähnliche Synergien könnten auf der Fehmarnbelt-Route entstehen.

Das dänische „Rote-Teppich-Programm“ und ein möglicher neuer Industriepark auf Lolland könnten das Potential eines grenzüberschreitenden SPNV weiter stärken:

- Mit dem „Roten-Teppich-Programm“ für Grüne Technologien verfolgt Dänemark z. Zt. eine ambitionierte Ansiedlungsstrategie für Zukunftsbranchen, die in fünf großflächigen Industrieparks umgesetzt werden soll. Innerhalb dieser Parks sollen Genehmigungserfordernisse für Industriebetriebe verringert werden. Hierbei handelt es sich um einen parteiübergreifenden Konsens vor dem Hintergrund wachsender globaler Unsicherheiten und einer damit einhergehenden strategischen Rückeinbettung von Wertschöpfungsketten innerhalb Europas.

- Die Kommunen Lolland und Guldborgsund haben sich um den Zuschlag für einen dieser Parks beworben; die Entscheidung soll noch in diesem Jahr erfolgen. Es besteht in Dänemark Konsens darüber, dass die Region struktureller Förderung bedarf.

- Die Bewerbung umfasst insgesamt 1.000 Hektar Gewerbe- und Industrieareal auf Flächen, die direkt vom nördlichen Tunnelende bis zum neuen Bahnhof Holeby reichen würden, neben der Tunnelfabrik z. B. für Industrie- und Gewerbebetriebe aus den Bereichen Windenergie, Offshore-Technik/-Servicedienstleistungen, CCS-Technologie).

- Sollte die Etablierung des Industrieparks bei Rødby erfolgreich sein, stärkt dies noch einmal deutlich das Potential für die Nachfrage nach einem zukünftigen SPNV.

Nicht unerwähnt sollte an dieser Stelle sein, dass auch auf deutscher Seite in der Fehmarnbeltregion neue Gewerbegebiete geschaffen werden (z. B. Semiramis in Lübeck, Unternehmenspark Hansebelt bei Gremersdorf) und sich weitere in der Planung befinden. Hinzu kommt, dass auch bestehende Unternehmen von einem SPNV profitieren würden, indem hierdurch ein funktionierender Arbeitsmarkt befördert wird.

Ein häufigerer Takt unterstützt den europäischen Gedanken, die Hochschulentwicklung und die grenzüberschreitende Zusammenarbeit:

- Häufigere Zugverbindungen fördern den interkulturellen Austausch und stärken das Zusammenwachsen der Regionen diesseits und jenseits des Belts.

- Ein attraktives SPNV-Angebot würde den Hochschul- und Wissenschaftssektor in der Region stärken und neue Möglichkeiten eröffnen, indem z. B. die Lübecker Hochschulen für Studierende beiderseits des Belts schneller erreichbar sind und die Möglichkeit befördern, in der Region wissenschaftliche Einrichtungen anzusiedeln. Ebenso würde hierdurch eine Verzahnung der Bildungslandschaft z.B. in der beruflichen Qualifikation erleichert werden.

- Ein attraktives SPNV-Angebot kann dazu beitragen, den Straßenverkehr zu reduzieren und so die Klimaziele der EU zu unterstützen.

- Die Strecke ist Teil des transeuropäischen Verkehrsnetzes (TEN-V) und sollte auch mit einem modernen, frequentierten SPNV-Angebot ihrer Rolle gerecht werden.

Fazit:

Die Zukunft des grenzüberschreitenden SPNV auf der Achse Lübeck – Ostholstein – Lolland – Nyköbing erfordert ein Angebot, das den hohen Investitionen und den europäischen Zielen gerecht wird. Ein dichter, mindestens stündlicher Takt ist unverzichtbar, um die Potentiale der neuen Infrastruktur voll auszuschöpfen und einen nachhaltigen Beitrag zur europäischen Integration zu leisten.
Daher fordert die Hansestadt Lübeck die unverzügliche Aufnahme von Planungen für einen grenzüberschreitenden SPNV zw. Nykøbing/Falster, Ostholstein und der Hansestadt Lübeck mit dem Ziel einer Aufnahme des Betriebs mit Eröffnung des FFBQ. Dazu gehört die:

- **Einführung eines mindestens stündlichen Takts im grenzüberschreitenden SPNV**: Die Strecke sollte mindestens stündlich bedient werden, um die Bedürfnisse von Pendlern, Touristen und der regionalen Wirtschaft zu erfüllen und ein

- **attraktives grenzüberschreitendes Ticketing**: Einführung eines speziellen Fehmarnbelt-Tickets, das sowohl als Tageskarte als auch im Monatsabo verfügbar ist. Denn: Der SPNV muss von Anfang an faire und attraktive Tarifstrukturen bieten, damit Pendler:innen nicht durch hohe Kosten abgeschreckt werden und damit eine Barriere in tariflicher Sicht entstünde. Noch besser wäre das Schaffen tariflicher Brückenköpfe: Der dänische Tarif sollte bis Lübeck gelten, der Tarif des Deutschlandtickets bis Nyköbing, mit einer Überlappung der Tarife, um die Nutzung des SPNV über die Grenze hinweg zu erleichtern.

Die Hansestadt Lübeck wird sich auf verschiedenen Ebenen mit Nachdruck für diese Ziele stark machen.

Anlagen:

Anlage 1 Positionspapier des deutsch-dänischen Fehmarnbelt-Komitees vom 15.06.2025
Anlage 2 PPP zur Zukunft des grenzüberschreitenden SPNV Lübeck – Fehmarn – Lolland – Nykøbing F vom 15.06.2025

Senatorin Joanna Hagen

Positionspapier

Jetzt die Weichen stellen für einen attraktiven grenzüberschreitenden Schienenpersonennahverkehr durch den Fehmarnbelttunnel

Entscheidungen auf nationaler und europäischer Ebene – mit Auswirkungen in der Region

Im Jahr 2008 haben das Königreich Dänemark und die Bundesrepublik Deutschland den Staatsvertrag über den Bau der Festen Fehmarnbeltquerung sowie einer leistungsfähigen Straßen- und Schienenanbindung in beiden Ländern geschlossen. Seit 2020 sind die Bauarbeiten in beiden Staaten sowohl am Tunnel als auch an dessen Anbindung in vollem Gange. Die Fertigstellung ist für 2029 geplant.

Es ist das starke Bestreben der engeren dänisch-deutschen Fehmarnbelt-Region mit den Kommunen Lolland und Guldborgsund in der Region Sjælland, dem Kreis Ostholstein und der Hansestadt Lübeck, die Chancen der neuen Infrastruktur bestmöglich zu ergreifen. Dies ist auch das erklärte Ziel des Fehmarnbelt-Komitees.

Appell an die Politik

Es braucht jetzt konkrete, in den jeweiligen Planungsdokumenten festgeschriebene Zusagen, die Bereitstellung der erforderlichen finanziellen Mittel sowie den sofortigen Beginn der praktischen Organisation auf Arbeitsebene, um bis zur Eröffnung der Fehmarnbeltquerung einen funktionsfähigen grenzüberschreitenden Schienenpersonennahverkehr zu etablieren.

Jetzt ist die Zeit für konkrete Maßnahmen! Nur so kann die neue Infrastruktur ihre positiven Wirkungen auch vor Ort voll entfalten, spürbare Verbesserungen für die Menschen und Unternehmen in der Region bringen und zu einer echten Chance für das Zusammenwachsen der dänisch-deutschen Fehmarnbelt-Region werden.

Die engere Fehmarnbelt-Region soll eine dynamische Grenzregion werden, in der die Menschen über die Grenze hinweg leben, sich bilden, arbeiten und Gemeinsamkeit erleben können.

Mehr Tempo

Die neue Infrastruktur wird den Schienenpersonenfernverkehr zwischen Hamburg und Kopenhagen/Malmö entscheidend beschleunigen. Die Partner im Fehmarnbelt-Komitee befürchten jedoch, dass zu geringes Augenmerk auf den lokalen bzw. regionalen Schienenpersonennahverkehr zwischen Lübeck / Ostholstein und Lolland / Nykøbing/Falster gelegt wird.

Auch jetzt, nur noch 4,5 Jahre vor der geplanten Eröffnung des Fehmarnbelt-Tunnels und der Schienentrasse, gibt es noch immer keine verlässliche Planung für den grenzüberschreitenden Schienenpersonennahverkehr. Angesichts der langen Vorlaufzeiten z. B. für die Beschaffung von geeigneten Zügen, die den (sicherheits-) technischen Anforderungen genügen und sowohl durch den Fehmarnbelt-Tunnel fahren können als auch beide Stromsysteme nutzen können, und für die Akquise von Bahnpersonal wird dies im Fehmarnbelt-Komitee kritisch gesehen.

Die Fehmarnbelt-Region darf nicht zur bloßen Transitregion werden, sondern braucht eine lebendige Verkehrsader, die beide Seiten verbindet! Mit der Festen Fehmarnbeltquerung kann eine neue dynamische Grenzregion geschaffen werden. Aber das geschieht nicht von allein. Es ist an der Zeit, die Weichen zu stellen.

Kommunale Ebene ist auf Unterstützung angewiesen

Auf dänischer und deutscher Seite sind die Zuständigkeiten für den lokalen und regionalen Schienenpersonennahverkehr unterschiedlich geregelt. Beiden Seiten gemeinsam ist jedoch, dass die kommunale Ebene keine oder nur geringe Zuständigkeit hat und somit auf Unterstützung der deutschen Landes- bzw. der dänischen Staatsebene angewiesen ist. Dies betrifft insbesondere finanzielle, aber auch organisatorische Aspekte.

Arbeitsgruppe grenzüberschreitender Nahverkehr etabliert

Es ist erfreulich, dass sich bereits eine dänisch-deutsche Facharbeitsgruppe zum grenzüberschreitenden Schienenpersonennahverkehr formiert hat, in der die Aufgabenträger sowie verschiedene Gebietskörperschaften vertreten sind. Diese Arbeitsgruppe hat sich bereits mit der zukünftigen Nutzbarkeit der Schieneninfrastruktur befasst und technisch und organisatorisch machbare Szenarien entwickelt. Diese Arbeit muss jetzt unbedingt intensiviert und konkretisiert werden und benötigt einen klaren Arbeitsauftrag auf der Basis politischer Entscheidungen des dänischen Staates und des Landes Schleswig-Holstein.

Fehmarnbelt-Komitee wünscht attraktiven Nahverkehr

Das Fehmarnbelt-Komitee setzt sich für das weitere Zusammenwachsen in der Fehmarnbelt-Region ein. „Zusammenwachsen“ bedeutet, dass sich die Menschen über die Grenze hinweg möglichst barrierefrei begegnen können – und zwar in allen Lebensbereichen wie Bildung, Ausbildung, Wirtschaft, Freizeit und Kultur. Nur so kann sich tatsächlich ein gemeinsamer Arbeitsmarkt und Wirtschaftsraum entwickeln.

Eine wesentliche Voraussetzung für diese Zukunftschance ist ein attraktiver grenzüberschreitender Öffentlicher Personennahverkehr. Daher fordert das Fehmarnbelt-Komitee ein Angebot mit folgenden Kernpunkten:

- **Stundentakt**
  Um ausreichend attraktiv für Pendeln zu sein, ist mindestens ein Stundentakt des Schienenpersonennahverkehrs zwischen Lübeck und Nykøbing/Falster mit den Zwischenhaltepunkten erforderlich.

- **unkompliziertes Ticketing**
  Gefordert wird ein System mit Brückenkopftarifen, bei denen die Ticketgültigkeit jeweils bis in das Nachbarland reicht, also bis Lübeck bzw. bis Nykøbing/Falster. Dies soll für alle Ticketoptionen vom Einzelfahrschein über Mehrfahrtenkarten bis zu Abos (einschließlich Deutschland-Ticket) gelten.

- **bezahlbare Ticketpreise**
  Die Ticketpreise müssen im normalen Preisrahmen ohne etwaige Tunnelaufschläge liegen, um keine neuen Barrieren aufzubauen.

Hintergrund Fehmarnbelt-Komitee

Das Fehmarnbelt-Komitee wurde im Januar 2009 gegründet und ist ein deutsch-dänisches Kooperationsgremium für grenzüberschreitende Angelegenheiten in der Fehmarnbelt-Region. Ziel des Komitees ist es, die Entwicklung der Fehmarnbelt-Region zu einer gut integrierten und wettbewerbsfähigen Region aktiv zu unterstützen und mitzugestalten.

Im Komitee sind insgesamt 29 Gebietskörperschaften, Verbände und Organisationen vertreten – 14 von dänischer und 15 von deutscher Seite. Der Bürgermeister der Kommune Lolland, Holger Schou Rasmussen, und der Landrat des Kreises Ostholstein, Timo Gaarz, teilen sich den Vorsitz.

Das Advisory Board ist die politische Stimme des Komitees. Es setzt sich zusammen aus Landräten, deutschen und dänischen Bürgermeister:innen sowie Mitgliedern des Regionsrates der Region Sjælland.

Darüber hinaus gehören Vertreter:innen aus Wirtschafts- und Arbeitgeberverbänden, Gewerkschaften, Bildungseinrichtungen, aus dem Tourismus sowie aus den Bereichen Kultur und Naturschutz zum erweiterten Fehmarnbelt-Komitee.

Kontakt: Geschäftsstelle des Fehmarnbelt-Komitees auf fbkom.info.



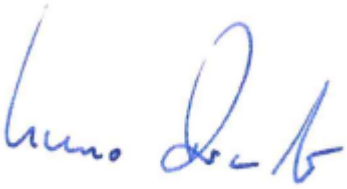
Holger Schou Rasmussen
Vorsitzender Fehmarnbelt-Komitee
Bürgermeister
Lolland Kommune



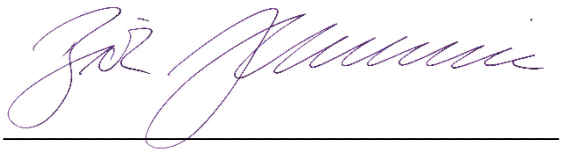
Timo Gaarz
Stellv. Vorsitzender Fehmarnbelt-Komitee
Landrat
Kreis Ostholstein



Trine Birk Andersen
Regionsratsvorsitzende
Region Seeland



Kuno Brandt
Bürgermeister
Heiligenhafen



Björn Demmin
Landrat
Kreis Plön



Bo Hansen
Bürgermeister
Svendborg Kommune



Thomas Keller
Bürgermeister
Ratekau



Jan Lindenau
Bürgermeister
Hansestadt Lübeck



Carsten Rasmussen
Bürgermeister
Næstved Kommune



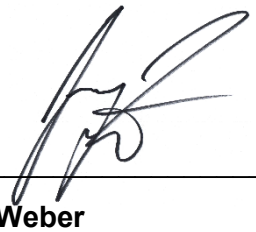
Mirko Spieckermann
Bürgermeister
Neustadt i. H.



Marie Stærke
Bürgermeisterin
Køge Kommune



Ole Vive
Bürgermeister
Faxe Kommune



Jörg Weber
Bürgermeister
Stadt Fehmarn

Hansestadt LÜBECK

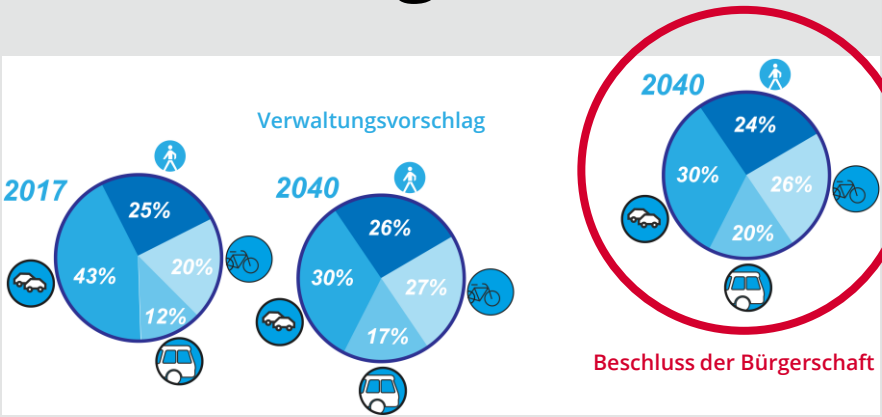


Zukunft des grenzüberschreitenden SPNV Lübeck – Fehmarn – Lolland – Nykøbing F // Future of Cross-Border Regional Rail Lübeck – Fehmarn – Lolland – Nykøbing F

Michael Stödter, Hansestadt Lübeck, 15.06.2025

Bedeutung für Lübeck und die Region // Importance for Lübeck and the Region

- Anschluss an Märkte, Arbeitsplätze, Bildung und Kooperationen im europäischen Norden // Access to markets, jobs, education, and cooperation in Northern Europe
- Stärkung Lübecks als Regiopole im Ostseeraum // Strengthening Lübeck as a metropolitan hub in the Southern Baltic Sea region
- Beitrag zu Klimaschutz, Verkehrsverlagerung/Verkehrswende und nachhaltiger Stadtentwicklung // Contribution to climate protection, modal shift, and sustainable urban development



Beschluss zum Verkehrsentwicklungsplan (VEP) vom 30.06.2022 // Political Resolution on the Sustainable Urban Mobility Plan (SUMP) dated 30 June 2022

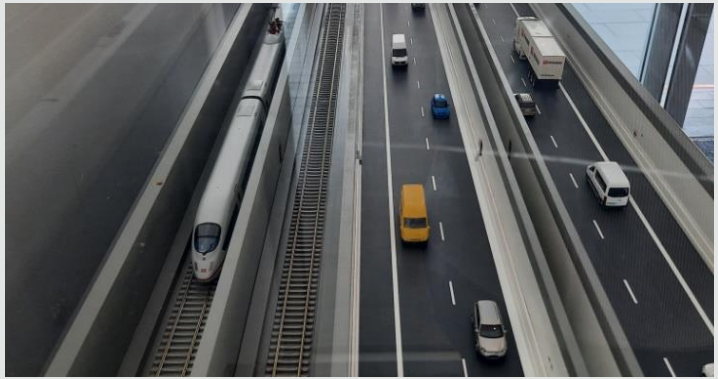
206 von 1092 in Zusammenstellung


→ i. R. København
Ringsted
Køge
Næstved
Vordingborg
Nykøbing Falster
Rødby/Holeby
Fehmarn-Burg
Heiligenhafen/Großenbrode
Oldenburg in Holstein
Lensahn
Ratekau
Bad Schwartau
Lübeck
→ i. R. Berlin
→ i. R. Hamburg
→ i. R. Lüneburg
207 von 1092 in Zusammenstellung
50 km

Ausgangslage // Starting Point

Viel Infrastruktur, aber kein grenzüberschreitender SPNV? // Lots of Infrastructure – but No Cross Border Regional Rail?

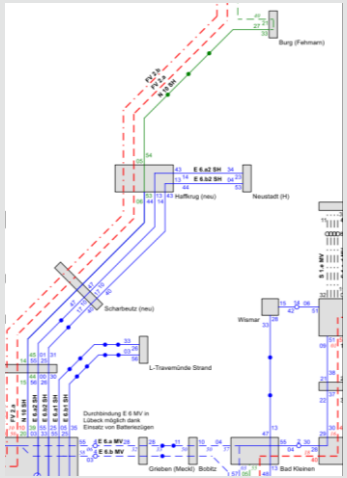
- Milliardeninvestitionen in Tunnel und Trassen // Billions invested in tunnel and tracks
- Z. Zt. noch keine abschließende Planungssicherheit für den SPNV // No planning certainty for regional rail
- Diskussion über schwache Taktung (Zweistundentakt) alarmierend // Discussion on low frequency (two-hour intervals) is alarming



208 von 1092 in Zusammenstellung

Bisherige Planungen im SPFV & SPNV // Current Long-Distance & Regional Rail Plans

- Fernzüge Hamburg–Lübeck–Kopenhagen: geplant stündlich bis zweistündlich // Long-distance trains Hamburg–Lübeck–Copenhagen: planned hourly to bi-hourly
- Einzelzüge nach Berlin, ggf. Nachtzüge Deutschland–Skandinavien // Individual trains to Berlin, possibly night trains Germany–Scandinavia
- Regionalzug Lübeck–Fehmarn: Taktung unklar, Weiterführung nach Dänemark fraglich // Regional train Lübeck–Fehmarn: unclear frequency, continuation to Denmark uncertain





209 von 1092 in Zusammenstellung

Misleading Status Quo

Die Nachfrage ist da – das Angebot fehlt // Demand Exists – Supply is Lacking

- Nutzung durch reale Barriere in Form der Fähre geprägt: teuer, langsam, nicht pendlerfreundlich // Low usage due to real barriers: expensive, slow, not commuter-friendly
- Keine Monatskarten, keine attraktiven Tarife für Berufspendler // No monthly passes, no attractive fares for commuters
- Potenzial ist vorhanden, aber z. Zt. verdeckt – SPNV-Angebot schafft erst die Nachfrage // Potential exists but is hidden – rail service creates demand in the first place



210 von 1092 in Zusammenstellung

Herausforderungen des grenzüberschreitenden SPNV // Challenges of Cross-Border Regional Rail

- Unterschiedliche Strom- und Zugsicherungssysteme // Different electrification and train control systems
- Bedarf an Mehrsystemfahrzeugen mit grenzüberschreitender Zulassung // Need for multi-system vehicles with cross-border approval
- Keine abgestimmten Tarifsysteme und Vertriebswege // No harmonized fare systems and distribution channels
- Unterschiedliche Anforderungen an Personal und Betriebsabläufe // Different requirements for staff and operational procedures



211 von 1092 in Zusammenstellung

Warum ein dichter Takt? // Why a Frequent Schedule Matters

- Alltagsverkehr braucht Verlass // Reliable Transport for Everyday Use
- Zweistundentakt ungeeignet für Beruf, Studium, Alltag // Two-hour intervals unsuitable for work, study, daily life
- Mindestens Stundentakt als Grundlage für Verkehrsverlagerung // At least hourly service as a foundation for modal shift
- Nur so wird die aufwändige Infrastruktur gesellschaftlich wirksam genutzt // Only then infrastructure becomes socially effective



212 von 1092 in Zusammenstellung

Mehr als Mobilität // More Than Transport

Integration, Austausch und Klimaschutz // Integration, Exchange, and Climate Action

- Verbindung von Menschen, Hochschulen, Bildung und Alltag // Connecting people, universities, education, and everyday life
- Beitrag zur europäischen Integration // Contribution to European integration
- Unterstützung der EU-Emissionsziele durch klimafreundliche Mobilität // Supporting EU emission targets through climate-friendly transport
- Erfolgreiches Beispiel Malmö–Kopenhagen mit 20-Minuten-Takt // Successful example Malmö–Copenhagen with 20-minute intervals
- Dicht besiedelte Region, aber übertragbare Grundprinzipien // Densely populated region, but transferable core principles



213 von 1092 in Zusammenstellung

HL-Forderungen / Demands of Lübeck

Damit der Tunnel nicht leer bleibt // Don’t Let the Tunnel Remain Empty

- Start für durchgehenden SPNV zur Eröffnung der Querung // Start for regional cross-border rail when the tunnel opens
- Mindestens stündlicher Takt für Alltag, Wirtschaft und Tourismus // At least hourly service for everyday life, economy, and tourism
- Faires Tarifsystem mit Brückentarifen: z. B. Deutschlandticket bis Nykøbing, dänischer Tarif bis Lübeck // Fair tariff system with bridging fares: Deutschlandticket to Nykøbing, Danish fares to Lübeck
- Der Tunnel ist erstmal nur eine physische Verbindung – grenzüberschreitender SPNV macht ihn lebendig // The tunnel is the physical link – regional rail brings it to life
- Jetzt ist die Zeit, die Weichen zu stellen // Now is the time to set the course

214 von 1092 in Zusammenstellung

Mange tak for jeres opmærksomhed!
Thank you for your attention!
Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2025/13990
öffentlich

Lübeck, 14.02.2025

Bericht
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.660 - Stadtgrün und Verkehr

Bearbeitung: Astrid Spiller (E-Mail: astrid.spiller@luebeck.de Telefon: 122-6643)

Zukunft der Geh- und Radwege in Lübeck - Soll-/Ist-Vergleich 2023-2025

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
28.04.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
19.05.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
20.05.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
22.05.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

- Interfraktioneller Antrag BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN & SPD: AT zu VO/2023/11887-01-01-01 zu VO/2023/11887 CDU: Zukunft der Geh- und Radwege in Lübeck in der Bürgerschaft am 30.03.2023 (VO/2023/11887-01-01-01)

„Der Bürgermeister wird beauftragt für die geplanten Sanierungen, Umbauten und Ausbauten der Geh- und Radwege, die weitere Ausarbeitung des Verkehrsentwicklungs-planes und die Aufstellung der städtischen Haushalte folgendes zu beachten:

1. Das Geh- und Radwegenetz wird weiter ausgebaut. Für die Sanierung und den Aus- und Neubau von Geh- und Radwegen werden im Haushalt 2024 mindestens investive Mittel von 17,6 Mio. EUR und für die Sanierung mindestens 1,2 Mio. EUR konsumtive Mittel bereitgestellt. Ab dem Haushaltsjahr 2025 beinhalten die investiven Mittel von mindestens 17,6 Mio. EUR und die konsumtiven Mittel von mindestens 1,2 Mio. EUR keine Kosten für gemeinsame Auto-, Fuß- und Fahrradbrücken.
2. Vor jeder Instandsetzung von Geh-/Radwegen oder Fahrbahnen wird die Flächenverteilung des Straßenraums überprüft. Der Ausbau von Rad- und Gehwegen erfolgt nach Möglichkeit gemäß ERA- bzw. EFA-Standard. Um bei baulichen Maßnahmen mehr Flächen für Geh-/Radwege und Abstellflächen für Fahrräder zur Verfügung zu haben, können bei Bedarf die öffentlichen Stellplätze für den ruhenden Kfz-Verkehr reduziert werden.
3. In der Regel sollen alle Radverkehrsanlagen ganzjährig zwischen 7.00 und 22.00 Uhr sicher befahrbar sein. Dazu zählen insbesondere die Reinigung und der Winterdienst sowie das verstärkte Kontrollieren von Falschparkenden auf Geh-/Radwegen, sowie die Freihaltung der Gehwege von Schnee und Eis, einschließlich der konsequenten Ahndung von Verstößen.
4. In einer App auf der Internetseite der Hansestadt Lübeck ist zur Meldung von Anliegen ein gesonderter Teil für Geh-/ Radwege vorzusehen (geographisch auf einer Karte sichtbar dargestellt). Die Beseitigung der Anliegen sollte transparent für die Meldenden erfolgen.

5. Jährlich sollen mindestens drei durch Ampeln geregelte/zu regelnde Kreuzungen so umgebaut werden, dass die Sichtbeziehung zwischen Kfz- und Fuß-/Radverkehr verbessert wird. Dies kann z. B. durch vorgezogene Haltelinien für Fahrräder, durch für den Radverkehr vorgezogene Ampelphasen oder separate Radwegeführungen im Kreuzungsbereich erzielt werden.
6. Bei Neubau, Umbau oder grundhafter Sanierung von Rad-/Gehwegen werden Rad-/Gehwege an den Ein-/Ausfahrten von Grundstücken und Seitenstraßen in der Regel ohne Höhenveränderung weitergeführt (Beispiel Moislinger Allee). Die rote Farbgebung, Einmündung und Ein- und Ausfahrten soll bis Ende 2027 abgeschlossen sein.
7. Für die Einrichtung von Baustellen im Straßenraum ist ein Leitfaden zu erarbeiten, der die Interessen von Fuß-, Rad- sowie Kfz-Verkehr gleichermaßen berücksichtigt. Die Hansestadt Lübeck wird diesen Leitfaden bei eigenen Baumaßnahmen einhalten und bei Baumaßnahmen Dritter die korrekte Einrichtung von Baustellen überwachen.
8. Im gesamten Stadtgebiet werden jährlich mindestens 500 zusätzliche öffentliche Fahrradstellplätze unter Berücksichtigung von Lastenrädern eingerichtet, insbesondere an ÖPNV-Knotenpunkten, Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen prüft die Verwaltung die Errichtung von überdachten Abstell- und Schließanlagen oder Fahrradparkhäusern. Der Bau des Fahrradparkhauses am Hauptbahnhof und die Einrichtung von Fahrradabstellanlagen an den Bahnhaltepunkten ist in Abstimmung mit der Deutschen Bahn weiter konsequent voranzutreiben. Fahrradstellplätze sind auch in Wohngebieten mit Geschosswohnungsbau einzurichten. An welchen Stellen Fahrradstellplätze geschaffen werden, ist im Einklang mit dem Runden Tisch Radverkehr zu erarbeiten und vom Bauausschuss zu beschließen.
9. Bis Ende 2024 werden die Zweirichtungsradwege eine gut sichtbare Kennzeichnung erhalten (z. B. Piktogramme). Die Planung neuer Zweirichtungsradwege erfolgt nur, wenn der ERA-Standard erfüllt werden kann.
10. Regelmäßig soll für das gegenseitige Verständnis aller Verkehrsteilnehmenden und das richtige Verhalten im Straßenverkehr geworben werden. Weiterhin werden zielgerichtet und effizient alle Verkehrsteilnehmenden über Baumaßnahmen und geänderte Verkehrsführungen informiert. Unter anderem liegt auch ein Fokus der allgemeinen Aufklärung an Schulen sowohl für den Rad-, Fuß- und Autoverkehr.

Einmal jährlich wird die Lübecker Bürgerschaft über alle nach dieser Vereinbarung durchgeführten Maßnahmen des abgelaufenen Jahres und über die für das kommende Jahr geplanten Maßnahmen berichten. Dieser Bericht ist außerdem auf der Homepage der Hansestadt Lübeck zu veröffentlichen.
Dem Bauausschuss und seinem beratenden Gremium, dem Runden Tisch Radverkehr, ist regelmäßig über den Stand der Planungen zu berichten, Maßnahmen sind vor der Ausführung/Beauftragung vorzustellen.
Das von der Lübecker Bürgerschaft bislang nur zur Kenntnis genommene Konzept "Fahrradfreundliches Lübeck" (VO/2013/00307) wird beschlossen und in seinen aktuellen Teilen ungesetzt.“

– Beschluss BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zu VO/2024/13345-02: Jahresbericht Fuß- und Radverkehr in der Bürgerschaft am 26.09.2024 (VO/2024/13345)

1. Der Bericht ist ab dem kommenden Jahr der Bürgerschaft vor der Sommerpause vorzulegen.
2. Neben dem vergangenen und dem laufenden Jahr wird auch die Planung für das kommende Jahr dargestellt.
3. Für die drei jeweils o. a. Jahre wird ein tabellarischer Vergleich mit den in dem Beschluss VO/2023/11887-01-01-01 genannte Werten dargestellt.
4. Maßnahmen zur Reduzierung von Differenzen bei den Soll-/Ist-Vergleichen sind aufzuführen.

Bericht:

Dieser Bericht enthält eine Tabelle mit einem Soll-/Ist-Vergleich der 10 Werte (Ziele für Radverkehrsmaßnahmen) des Beschlusses VO/2023/11887-01-01-01 „Zukunft der Geh- und Radwege in Lübeck“, die am 30.03.2023 von der Bürgerschaft beschlossen wurden in Anlage 1.

Eine Übersicht über die vorhandenen grundsätzlichen Beschlüsse und Berichte zum Fuß- und Radverkehr in Lübeck zeigt die Grafik in Anlage 2.

Im Beschluss „Zukunft der Geh- und Radwege in Lübeck“ wurde u. a. auch die Erstellung eines Jahresberichts Fuß- und Radverkehr gefordert. Der Jahresbericht Fuß- und Radverkehr 2023 (VO/2024/12397) wurde am 26.09.2024 von der Bürgerschaft zur Kenntnis genommen. Der Jahresbericht 2024 befindet sich in Anlage 3 und wird zukünftig auf der neuen Internetseite für den Radverkehr unter www.luebeck.de/radverkehr veröffentlicht.

Anlagen:
1 – Tabelle Jahresbericht Fuß- und Radverkehr – Soll-/Ist-Vergleich der beschlossenen Werte von VO/2023/11887-01-01-01 „Zukunft der Geh- und Radwege in Lübeck“
2 – Übersicht Grundsatz-Beschlüsse und –Berichte zum Fuß- und Radverkehr in Lübeck
3 – Jahresbericht Fuß- und Radverkehr 2024

Senatorin Joanna Hagen

Zukunft der Geh- und der Radwege - Soll-/Ist-Vergleich der beschlossenen Werte von VO/2023/11887-01-01-01

Anlage 1

Stand:31.12.2024

	Werte des Beschlusses VO/2023/11887-01-01-01	2023	2024	2025/26	Vorschläge, um Defizite zu verringern
1	**Haushalt**				
	17,6 Mio € investive Mittel für den Radverkehr	11.846.100 € Ausgaben für Fuß-/Radverkehr	18.472.713 € Ausgaben für Fuß-/Radverkehr	12,0 Mio. € für Fuß-/Radverkehr (2025)	
	1,2 Mio € konsumtive Mittel für den Radverkehr	1.884.774 € Ausgaben für Fuß-/Radverkehr	629.785 € Ausgaben für Fuß-/Radverkehr	pro Jahr 900.000 € für Fuß-/Radverkehr/BHS	
2	**Richtlinienkonforme Geh- und Radwege**				
	Vor Baumaßnahmen die Flächenverteilung prüfen und Geh- und Radwege richtlinienkonform ausbauen, ruhenden Kfz-Verkehr ggf. reduzieren	erfolgt im Laufe des Planungsprozesses	erfolgt im Laufe des Planungsprozesses	erfolgt im Laufe des Planungsprozesses	Allgemeine Zustimmung der Politik bei Projekten, bei denen auf Pkw-Parkplätze und Fahrspuren verzichtet wird.
3	**Befahrbarkeit von Radverkehrsanlagen**				
	Ganzjährige Befahrbarkeit von Radverkehrsanlagen von 7-22 Uhr	Winterdienst 8-20 Uhr	Ab Winter 2024/25 Ausweitung des Winterdienstes auf 7-20 Uhr (siehe VO/2023/12406)	Ab Winter 2024/25 Ausweitung des Winterdienstes auf 7-20 Uhr (siehe VO/2023/12406)	
4	**Mängelmeldung/-beseitigung**				
	Einfache Mängelmeldung für Geh- und Radwege		Anliegenmelder der HL, auch per App	Anliegenmelder der HL, auch per App	
	Transparente Beseitigung der Mängel	Mängel werden möglichst umgehend geprüft und beseitigt, wenn personelle Kapazitäten vorhanden sind			Maßnahmen einordnen unter Berücksichtigung des bestehenden Arbeitsprogramms, bestehend aus ebenfalls beschlossenen und pflichtigen Maßnahmen. Eine zeitnahe Bearbeitung ist aufgrund der begrenzten Personalressourcen nicht möglich.
5	**Sichere Knotenpunkte mit Ampeln**				
	Mindestens 3 Knotenpunkte mit Ampel sicher ausbauen	1 (Mühlentorteller)	1 (Bahnhofsbrücke/Schwartauer Allee)	4 (St.-Jürgen-Ring/ Mönkhofer Weg, Stadtgrabenbrücke/Willy-Brandt-Allee, Berliner Platz, Kronsforder Landstraße/ Malmöstraße)	Maßnahmen einordnen unter Berücksichtigung des bestehenden Arbeitsprogramms, bestehend aus ebenfalls beschlossenen und pflichtigen Maßnahmen. Eine zeitnahe Bearbeitung ist aufgrund der begrenzten Personalressourcen nicht möglich.
6	**Überfahrten und Einmündungen**				
	Geh- und Radwege ohne Höhenversatz an Überfahrten führen		erfolgt, wenn möglich	Radroute Plus/Radschnellweg Ratzeburger Allee; erfolgt, wenn möglich	Maßnahmen einordnen unter Berücksichtigung des bestehenden Arbeitsprogramms, bestehend aus ebenfalls beschlossenen und pflichtigen Maßnahmen. Eine zeitnahe Bearbeitung ist aufgrund der begrenzten Personalressourcen nicht möglich.
	Rotfärbung aller Zweirichtungsradfurten	79 rot gefärbt 51 nicht rot gefärbt	83 rot gefärbt 38 nicht rot gefärbt	erfolgt, wenn möglich	Maßnahmen einordnen unter Berücksichtigung des bestehenden Arbeitsprogramms, bestehend aus ebenfalls beschlossenen und pflichtigen Maßnahmen. Eine zeitnahe Bearbeitung ist aufgrund der begrenzten Personalressourcen nicht möglich.
7	**Radverkehrsführung an Baustellen**				
	Baustellenleitfaden für Radverkehr in Lübeck	siehe Bericht VO/2023/12397 (RAD.SH und LBV SH erarbeiten Baustellenleitfaden SH)			
8	**Radparken**				
	500 neue Fahrradstellplätze jährlich	560	524	geplant	
9	**Zweirichtungsradwege**				
	Alle Zweirichtungsradwege durch Pfeile kennzeichnen		mehrfach erfolgt, u.a. Bahnhofsbrücke	erfolgt, wenn möglich	Maßnahmen einordnen unter Berücksichtigung des bestehenden Arbeitsprogramms, bestehend aus ebenfalls beschlossenen und pflichtigen Maßnahmen. Eine zeitnahe Bearbeitung ist aufgrund der begrenzten Personalressourcen nicht möglich.
	Kennzeichnung durch Zusatzzeichen 1000-31 (Doppelpfeil)		mehrfach montiert, u.a. Glashüttenweg	erfolgt, wenn möglich	Maßnahmen einordnen unter Berücksichtigung des bestehenden Arbeitsprogramms, bestehend aus ebenfalls beschlossenen und pflichtigen Maßnahmen. Eine zeitnahe Bearbeitung ist aufgrund der begrenzten Personalressourcen nicht möglich.
10	**Informationen zum Radverkehr**				
	Aufklärung Verkehrsverhalten	Aktion Geisterradler, Aktion Schulanfänger	Aktion Abstand halten, Aktion Geisterradler, Aktion Schulanfänger	geplant	
	Informationen über Baumaßnahmen	Baustelleninformationen über die HL-Homepage und Pressemeldungen		geplant	
	Jahresbericht Fuß- und Radverkehr auf Homepage veröffentlichen		VO/2024/13345	VO/2025/13990	
	Bauausschuss und Runder Tisch Radverkehr über Radverkehrsmaßnahmen informieren	erfolgt	erfolgt	geplant	
	Umsetzung der Maßnahmen des Konzepts Fahrradfreundliches Lübeck von 2013 (Anlage 6)	37 in Bearbeitung 45 noch nicht in Bearbeitung 14 werden nicht umgesetzt	36 in Bearbeitung 41 noch nicht in Bearbeitung 15 werden nicht umgesetzt	geplant	Maßnahmen einordnen unter Berücksichtigung des bestehenden Arbeitsprogramms, bestehend aus ebenfalls beschlossenen und pflichtigen Maßnahmen. Eine zeitnahe Bearbeitung ist aufgrund der begrenzten Personalressourcen nicht möglich.

zu 1) In den investiven Ausgaben sind in dieser Aufstellung die Anteile an den Baumaßnahmen für den Fuß- und Radverkehr gemäß Berechnung der Abt. 5.660.1 enthalten.

Umsetzung der Maßnahme
teilweise Umsetzung der Maßnahme
Umsetzung der Maßnahme nicht möglich

BHS Bushaltestellen

5.660.2/Sp

Grundsatz-Beschlüsse und -Berichte zum Fuß- und Radverkehr in Lübeck

Anlage 2

Konzept Fahrradfreundliches Lübeck

VO/2013/00307 Bericht „Konzept Fahrradfreundliches Lübeck“ (FFHL 2013) mit Maßnahmenkatalog Anlage 6
➔ Am 31.03.2013 von der Bürgerschaft zur Kenntnis genommen

VO/2022/11235 Bericht
Fahrradfreundliches Lübeck (Sachstand)
➔ Am 30.11.2023 von der Bürgerschaft zur Kenntnis genommen

Zukunft der Geh- und Radwege

Radentscheid Lübeck 2022
→ Von der Kommunalaufsicht 2022 für unzulässig erklärt

VO/2023/11887-01-01-01 Beschluss
Zukunft der Geh- und Radwege in Lübeck
➔ Am 30.03.2023 von der Bürgerschaft beschlossen einschließlich Konzept FFHL 2013

VO/2023/12397 Bericht
Zukunft der Geh- und Radwege
➔ Am 30.11.2023 von der Bürgerschaft zur Kenntnis genommen

Jahresbericht Fuß- und Radverkehr

VO/2024/13345 Bericht
Jahresbericht Fuß- und Radverkehr 2023
➔ Am 26.09.2024 von der Bürgerschaft zur Kenntnis genommen

VO/2024/13345-02 Beschluss
Jahresbericht Fuß- und Radverkehr zum Soll-/Ist-Vergleich
➔ Am 30.11.2023 von der Bürgerschaft beschlossen

VO/2025/13990 Bericht Zukunft der Geh- und Radwege – Soll-/Ist-Vergleich + Jahresbericht Fuß- und Radverkehr

Beschluss

Bericht

5.660.2/Sp

Hansestadt LÜBECK



Jahresbericht

Fuß- und Radverkehr 2024

Fuß- und Radverkehrsmaßnahmen

Hansestadt Lübeck
Fachbereich 5 – Planen und Bauen
Bereich Stadtgrün und Verkehr
Urbane Mobilitätsprojekte
Großer Bauhof 14 | 23552 Lübeck
(0451) 122-6643
fahrradverkehr@luebeck.de
www.luebeck.de

Inhalt

1 Einleitung 3

2 Fuß- und Radverkehrsmaßnahmen 2024 3

2.1 Infrastrukturmaßnahmen 3

2.2 Straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen 10

2.3 Radparken 12

2.4 Sonstiges 13

3 Ausgaben für den Fuß- und Radverkehr 2024 16

4 Ausblick Fuß- und Radverkehrsmaßnahmen 2025/26 17

4.1 Infrastrukturmaßnahmen 17

4.2 Straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen 18

4.3 Radparken 19

4.4 Sonstiges 19

1. Einleitung

Die Hansestadt Lübeck ist durch ihre Topographie und die kurzen Wege ideal für den Fuß- und Radverkehr. Etwa jeder vierte Weg in Lübeck wird nach einer repräsentativen Mobilitätsbefragung 2017 zu Fuß und jeder fünfte Weg wird mit dem Fahrrad zurückgelegt. Um die wachsenden Anforderungen einer Mobilitätswende zu erfüllen und den Fuß- und Radverkehrsanteil weiter zu steigern, sind sichere, barrierefreie und gut dimensionierte Fuß- und Radverkehrsanlagen erforderlich.

Zu den sicheren Fuß- und Radverkehrsführungen gehören Gehwege, Radwege, Radfahrstreifen, Schutzstreifen und gemeinsame Geh- und Radwege. Die Schaffung von Radrouten Plus und Velorouten trägt maßgeblich zur Förderung des Radverkehrs bei. Eine attraktive Radverkehrsverbindung wurde 2024 zum Beispiel durch den Neubau einer Fahrradzone in den Straßen Jürgen-Wullenwever-Straße, Oldendorpstraße sowie in einem Abschnitt der Hövelnstraße als eine der ersten Fahrradzonen in Schleswig-Holstein geschaffen.

Die 2024 umgesetzten Maßnahmen werden hier aufgelistet. An der Planung und Umsetzung der Fuß- und Radverkehrsmaßnahmen waren folgende Institutionen/Bereiche der Hansestadt Lübeck beteiligt: 3.700 Entsorgungsbetriebe Lübeck, 2.830 Kurbetrieb Travemünde, 3.320 Kommunaler Ordnungsdienst, 3.390 Klimaleitstelle, 5.610 Stadtplanung und Bauordnung und hauptsächlich 5.660 Stadtgrün und Verkehr. Parallel dazu wurden Planungsleistungen für weitere Maßnahmen erbracht, die aber bis auf die „Radroute Plus“ (Radschnellweg Ratzeburger Allee) nicht aufgeführt werden.

2. Fuß- und Radverkehrsmaßnahmen 2024

Berichte und Beschlüsse:

- VO/2023/12786 Projektfreigabe Radschnellweg Ratzeburger Allee am 27.02.2024 vom Hauptausschuss beschlossen
- VO/2024/12397 Jahresbericht Fuß- und Radverkehr 2023 am 26.09.2024 von der Bürgerschaft zur Kenntnis genommen
- VO/2024/13262 Fahrradreparaturstationen an Schulen am 20.06.2024 im Schul- und Sportausschuss beschlossen
- VO/2024/13327 Farbliche Markierung der Gefahrenbereiche von Radwegen am 01.07.2024 vom Bauausschuss zur Kenntnis genommen
- VO/2024/13345-02 Beschluss Jahresbericht Fuß- und Radverkehr zum Soll-/Ist-Vergleich am 30.11.2024 von der Bürgerschaft beschlossen

Runder Tisch Radverkehr

- 60. Sitzung am 03.05.2024
- 61. Sitzung am 04.06.2024
- 62. Sitzung am 10.09.2024
- 63. Sitzung am 09.10.2024

2.1 Infrastrukturmaßnahmen

Umgestaltung von Knotenpunkten für eine sichere Führung des Fuß- und Radverkehrs

- Neubau Knotenpunkt Bahnhofsbrücke/Fackenburger Allee/Schwartauer Allee

Kleinere Maßnahmen an Knotenpunkten für eine sichere Führung des Fuß- und Radverkehrs (Maßnahmen der Unfallkommission)

- Lindenplatz, Ummarkierung um einen Fahrspurwechsel im Kreisverkehrsplatz zu verhindern
- Berliner Platz, Wegnahme einer Fahrspur in der Ausfahrt St.-Jürgen-Ring
- Gustav-Radbruch-Platz, Leitelemente für Mobilitätseingeschränkte des Fußverkehrs

Neu- und Ausbau von Fuß- und Radverkehrsanlagen fertiggestellt

- Jürgen-Wullenwever-Straße/Hövelnstraße, Ausbau der Straßen zur Fahrradzone, Länge ca. 400 m
- Geniner Straße (Ausbau von Siemensstraße – Hinter den Kirschkaten-Nord), Neubau von beidseitigen gemeinsamen Geh- und Radwegen, Länge ca. 470 m
- Glashüttenweg (Niels-Bohr-Ring-Nord – An der Hülshorst), Ausbau eines einseitigen gemeinsamen Geh- und Radwegs, Länge ca. 500 m



Abb.: Jürgen-Wullenwever Straße



Abb.: Geniner Straße, beidseitige gemeinsame Geh- und Radwege



Abb.: Glashüttenweg, gemeinsamer Geh- und Radweg

Radroute plus (Radschnellweg) - Sachstand

- Ratzeburger Allee, Erarbeitung Entwurf und Ausführungsplanung durch Planungsbüro
- Abstimmung des Entwurfs mit der Projektgruppe der Nutzer:innen (ADFC Lübeck e.V., AStA Technische Hochschule Lübeck, AStA Universität zu Lübeck, St.-Jürgen-Runde, Geschäftsvertretung) am 29.06.2024

Neubau/Sanierung von Brücken für den Fuß- und Radverkehr

- Stadtgrabenbrücke, Fertigstellung Ende 2024, Anschluss an Willy-Brandt-Allee wird 2025 fertig gestellt
- Sanierung Wielandbrücke für den Fußverkehr



Abb.: Einhub Stadtgrabenbrücke

Sanierung von Gehwegen und Radwegen

- Memelstraße (Schwartauer Allee – Vorwerker Straße), Sanierung Zweirichtungsrad-weg im Bestand (Länge ca. 320 m)
- Steinrader Damm (Steinrader Hauptstraße – Rapsacker) Sanierung Geh- und Radweg (Länge ca. 200 m)
- Eisenbahnbrücke Genin, Sanierung der Rampen für den Fuß- und Radverkehr
- Ziegelstraße (Überfahrt Rossmann – Weidekamp) Südseite, Sanierung Radweg (Länge ca. 70 m)
- Sanierung von Gehwegen in einer Länge von ca. 30 km im Zuge von Breitbandmaß-nahmen:

– Bereich St. Lorenz: ca. 5,5 km
– Bereich St. Gertrud: ca. 7 km
– Bereich St. Jürgen: ca. 10 km
– Bereich Travemünde: ca. 5 km
– Bereich Kücknitz: ca. 3 km



Abb.: Memelstraße, Zweirichtungsradweg



Abb.: Rampe Eisenbahnbrücke Genin



Abb.: Gehweg am Moltkeplatz

Sanierung von Grünwegen

- Elbe-Lübeck-Kanal - Radfernwanderweg Alte Salzstraße (Eisenbahnbrücke Moisling – Krummesse), Überarbeitung des Geh- und Radwegs in wassergebundener Decke im Bestand (Länge ca. 7 km)

Deckensanierung von Fahrbahnen in Tempo 30-Zonen/-Bereichen

- Grüner Weg (Länge ca. 950 m)
- Buurdiekstraße/Wischhofweg (Länge ca. 760 m)
- Schnitterweg (Länge ca. 720 m), Fertigstellung 2025
- Absalonshorster Weg (Länge ca. 1.000 m)

Deckensanierung von Fahrbahnen mit Radverkehrsführung im Landesweiten Radverkehrsnetz

- Höhlfeld (Länge ca. 1.600 m)



Abb.: Höhlfeld

Verbesserung der Fuß- und Radverkehrsführung

- Teutendorfer Weg (Ivendorfer Landstraße – Travemünder Landstraße), Markierung von Schutzstreifen, Furt und Fußgänger- und Fahrradpiktogrammen



Abb.: Teutendorfer Weg/Travemünder Landstraße



Abb.: Teutendorfer Weg/Ivendorfer Landstraße

2.2 Straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen

Aufhebung Zweirichtungsradwege

- Dummersdorfer Straße, Straßenfeld - Buurdiekstraße (Länge ca. 340 m)
- Possehlstraße, Hans-Böckler-Straße – Welsbachstraße (Länge ca. 175 m)



Abb.: Aufhebung der Radwegbenutzungspflicht in der Dummersdorfer Straße

Freigabe von Einbahnstraßen für den Radverkehr in Gegenrichtung

- Braunstraße
- Fischstraße
- Billrothstraße
- Friedrichstraße
- Wakenitzstraße (Hohelandstraße – Kalandstraße)
- Yorckstraße (Wakenitzstraße – Zietenstraße)
- Seydlitzstraße (Wakenitzstraße – Zietenstraße)
- Blücherstraße (Wakenitzstraße – Zietenstraße)



Abb.: Freigabe des Gegenrichtungsradverkehrs in der Seydlitzstraße

Neue Tempo 30-Zonen

- Beethovenstraße (Länge ca. 610 m)

2.3 Radparken

Einrichten von 524 neuen Fahrradstellplätzen

- Bahnhaltepunkt Moisling Nordseite, 36 Fahrradstellplätze an Fahrradbügeln (Provisorium)
- Hochwertige Fahrradparkmodule für zwei Schulen im Stadtgebiet (18 Module mit gesamt für 36 Einstellungen)
- Einbau von 180 Fahrradbügeln im Stadtgebiet (u.a. Altstadt/Gründungsviertel, Gustav-Radbruch-Platz, Jürgen-Wullenwever-Straße, Kücknitzer Hauptstraße)
- In der Fahrradzone Jürgen-Wullenwever-Straße wurden u.a. gesonderte Fahrradbügel für Lastenräder eingebaut.



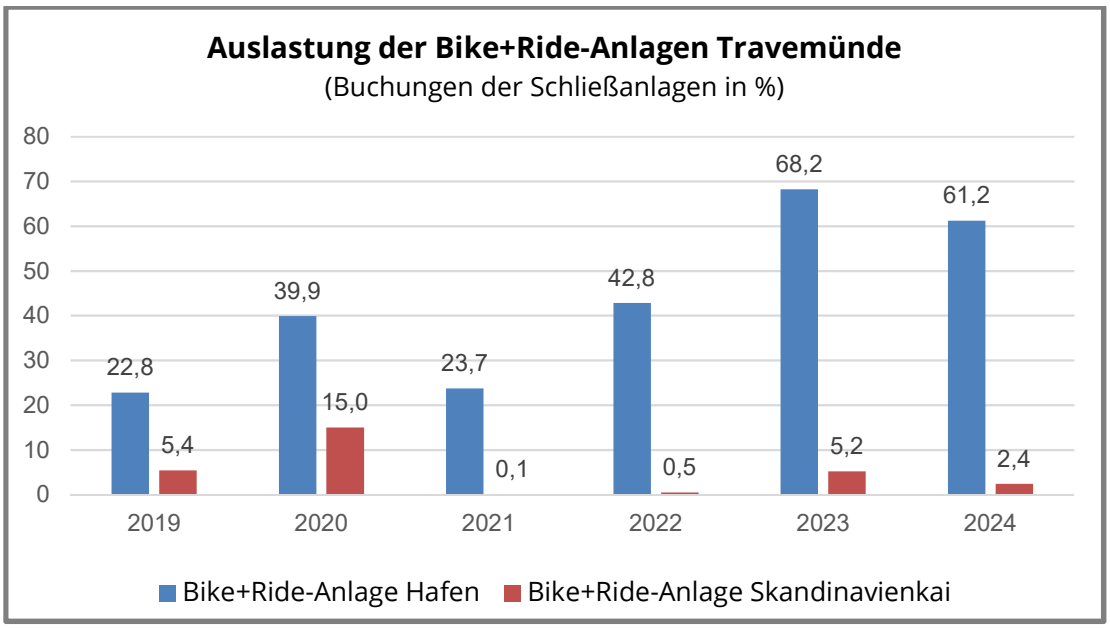
Abb.: Fahrradbügel auf Schienen am Bahnhaltepunkt Moisling Nordseite



Abb.: Fahrradbügel und Fahrradreparaturstation am Gustav-Radbruch-Platz

Auslastung der Bike+Ride-Anlagen mit Schließanlagen in Travemünde

- B+R-Anlage Lübeck-Travemünde Hafen: Fahrradstellplätze 61,2 %, Schließfächer mit Ladeeinrichtungen 100 %
- B+R-Anlage Lübeck-Travemünde Skandinavienkai: Fahrradstellplätze 2,4 %, Schließfächer mit Ladeeinrichtungen 0,1 %



2.4 Sonstiges

Serviceangebote für Radfahrende

- Fahrradreparaturstationen im Stadtgebiet:
  - Holstentorplatz (Touristeninformation)
  - Hüxtertorallee/Moltkestraße
  - Gustav-Radbruch-Platz
  - Meesenring
  - Solmitzstraße (Stadtteilbücherei Kücknitz)
  - Kücknitzer Hauptstraße (Trave-Gymnasium)
  - Thomas-Mann-Straße (Thomas-Mann-Schule)
- E-Ladesäule am Holstentorplatz vor der Touristeninformation (LTM)



Abb.: Fahrradreparaturstation am Holstentor



Abb.: E-Ladesäulen am Holstentorplatz vor der Touristeninformation

Öffentlichkeitsaktionen

- Stadtradeln vom 22.06.-12.07.2024, Organisation durch die Klimaleitstelle, 3.976 Teilnehmende erradelten 636.668 km und sparten damit 106 t CO_2
- Aktion „Schulanfänger - Verkehrsanfänger“, 50. Jubiläumsaktion von Verkehrswacht, Präventionsstelle der Polizei und Kommunalem Präventionsrat
- Aktion „Schulanfänger – bitte passt auf“ der RAD.SH in der Kaland-Schule
- Aktion „Winterhelden gesucht“ der RAD.SH (Aufsteller in Volkshochschule, Stadtbibliothek, Verwaltungszentrum und Bauverwaltung)
- Aktion „Abstand halten – 1,50 m“ der RAD.SH, Zusammenarbeit mit Kommunalem Ordnungsdienst



Abb.: 50. Jubiläumsaktion „Schulanfänger – Verkehrsanfänger“



Abb.: Aktion „Winterhelden gesucht“, Quelle: RAD.SH

2.5 Maßnahmen aus dem Konzept „Fahrradfreundliches Lübeck“ von 2013

Sachstand der Maßnahmen aus Anlage 6*	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Realisiert	47	49	53
Zurzeit in Bearbeitung	32	37	36
Nicht realisierbar	14	14	15
Noch nicht in Bearbeitung	52	45	41

* Maßnahmenliste aus Konzept „Fahrradfreundliches Lübeck“ siehe VO/2013/00307

3. Ausgaben für den Fuß- und Radverkehr 2024

2024 wurden investive und konsumtive* Mittel für Fuß- und Radverkehrsmaßnahmen in Höhe von 19,1 Mio. € ausgegeben. Darin enthalten sind u.a. Mittel für die Fahrradzone in der Jürgen-Wullenwever-Straße, die Stadtgrabenbrücke und Planungsleistungen z.B. für die ebenerdige Querung St.-Jürgen-Ring/Mönkhofer Weg sowie die „Radroute plus“ in der Ratzeburger Allee.

Jahr	Ausgaben*		Gesamt	Maßnahmen
	konsumtiv**	investiv		u.a.
2022	540.172 €	2.385.193 €	***2.925.365 €***	Moislinger Mühlenweg, Breitbandausbau St. Lorenz Süd und St. Gertrud, Bergstraße, Herrenholz, Siemensstraße, Gehweg Kronsforder Allee/VZM
2023	1.884.774 €	11.846.100 €	***13.730.874 €***	Breitbandausbau, Stockelsdorfer Straße, Glashüttenweg, Fahrradparkmodule, Fahrradbügel, Stadtgrabenbrücke, Breite Straße
2024	629.785 €	18.472.713 €	***19.102.498 €***	Breitbandausbau, Memelstraße, Glashüttenweg, Jürgen-Wullenwever-Straße, Stadtgrabenbrücke, Breite Straße, Fahrradabstellanlagen, Fahrradreparaturstationen

* Ausgaben ab 2023 mit Anteilen an den Baumaßnahmen für den Fuß- und Radverkehr gemäß 5.660.1- Straßenverwaltung

** Konsumtive Mittel werden für die Unterhaltung von Fuß- und Radverkehrsanlagen ausgegeben.

4. Ausblick Fuß- und Radverkehrsmaßnahmen 2025/26

Neben den hier aufgeführten Fuß- und Radverkehrsmaßnahmen wird aktuell ein Radverkehrskonzept als Teil eines neuen Verkehrsentwicklungsplans neu aufgestellt. Hieraus ergeben sich in den nächsten Jahren weitere Maßnahmen und Handlungsfelder, u.a. für die Realisierung von Velorouten.
Änderungen in der Priorität der Maßnahmen sind möglich, z.B. muss auf witterungsbedingte Schäden reagiert werden.

4.1 Infrastrukturmaßnahmen

Neubau/Ausbau von Fuß- und Radverkehrsanlagen

- Ratzeburger Allee (Stresemannstraße – Mönkhofer Weg), Radroute Plus/Radschnellweg - Bau eines ersten Abschnitts ab 2025
- Umgestaltung Beckergrube, Straßenraum mit breiten Gehwegen
- Ebenerdige Querung St.-Jürgen-Ring/Mönkhofer Weg
- Schlutuper Straße (Lauerhofer Feld), Ausbau Geh- und Radweg auf der Südseite und Neubau Gehweg (Länge ca. 340 m) und Radweg auf der Nordseite (Länge ca. 250 m)
- Roonstraße (Walderseestraße – Hövelnstraße), neue Radverkehrsführung (Länge ca. 340 m)
- Kronsforder Landstraße/Malmöstraße, Ausbau Knotenpunkt

Neubau/Sanierung von Brücken für den Fuß- und Radverkehr

- Stadtgrabenbrücke, Fertigstellung einschließlich Querungsstelle Willy-Brandt-Allee und Verbesserung der Radverkehrsführung im Knotenpunkt Beckergrube/An der Untertrave
- Eutiner Eisenbahnbrücke, Erneuerung des Straßenbelags für den Radverkehr
- Neubau der Fußgängerbrücke Blankensee für den Fußverkehr
- Obere Lachswehrbrücke am Elbe-Lübeck-Kanal, Sanierung für den Fuß- und Radverkehr

Sanierung von Geh- und Radwegen

- Kronsforder Allee, Überfahrt Sana-Klinik – St.-Jürgen-Ring, punktuell
- Moislinger Allee (Fregattenstraße – Moislinger Baum), punktuell
- Sanierung von Gehwegen im Zuge des Breitbandausbaus in mehreren Stadtteilen

Sanierung von Grünwegen für den Fuß- und Radverkehr

- Kanaltrave, Geh- und Radweg (Eisenbahnbrücke Moisling – Stecknitzstraßenbrücke)
- Grünzug Beethovenstraße, Instandsetzung des vorhandenen Wegs zur Mitbenutzung durch den Radverkehr (ca. 700 m)

Deckensanierung von Fahrbahnen in Tempo 30-Zonen (siehe VO/2025/13848)

- Schnitterweg, Fertigstellung, Länge gesamt ca. 720 m
- Brodtener Kirchsteig
- Dornröschenweg
- Dürerstraße
- Gartenstraße
- Germanenweg
- Grillenweg
- Groote Bleeken
- Hansering
- Holbeinstraße
- Huntenhorster Weg
- Josephstraße
- Kohlenhof
- Leegerwall
- Lerchenweg
- Mittelschlag
- Mühlensteig
- Niobestraße
- Normannenweg
- Samlandstraße
- Sankt-Lorenz-Straße
- Schmaler Lehmberg
- Tannenstraße
- Wikingerweg

4.2 Straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen

Aufhebung von Zweirichtungsradwegen

- Von-Morgen-Straße (Länge ca. 290 m)
- Walderseestraße (Länge ca. 640 m)

Einrichtung von Fahrradstraßen

- Werner-Kock-Straße, Konrad-Adenauer-Straße Ostseite - Stadtgrabenbrücke Westseite (Länge ca. 70 m)
- Eschenburgstraße (Länge ca. 760 m)
- Charlottenstraße/Uhlandstraße/Bernt-Notke-Straße (Länge ca. 1.200 m)
- Wakenitzstraße/Hohelandstraße (Länge ca. 1.000 m)
- Brockesstraße (Länge ca. 600 m)
- Grüner Weg (Länge ca. 960 m)

Freigabe von Einbahnstraßen für den Radverkehr in Gegenrichtung

- Einbahnstraßen in St. Gertrud (u.a. Bülowstraße, Chasotstraße, Paul-Behncke-Straße und Schönkampstraße) und in weiteren Stadtteilen

4.3 Radparken

- Einbau von ca. 150 Fahrradbügeln im Stadtgebiet
- B+R-Anlage Lübeck-Moisling Südseite mit Schließsystem, Planungsleistungen, Bau 2025/26
- Fahrradparkhaus am Hauptbahnhof Lübeck, 1. BA, Planungsleistungen
- Fahrradparkhaus am Hauptbahnhof Lübeck (Tiefgarage Lindenarcaden), 2. BA, Planungsleistungen, Bau 2025/26

4.4 Sonstiges

- Internetseite der Hansestadt Lübeck für den Radverkehr
- Einbau weiterer Fahrrad-Servicestationen im Stadtgebiet mit Schwerpunkten an Schulen
- Öffentlichkeitsaktionen:
  - Aktion „Schulanfänger – Verkehrsanfänger!“
  - Aktion der RAD.SH „Winterhelden gesucht“ zur Motivation von Radfahrenden im Winter
  - Stadtradeln

Astrid Spiller
Radverkehrsbeauftragte

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2025/14014
öffentlich

Lübeck, 24.02.2025

Bericht
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Frank Graap (E-Mail: frank.graap@luebeck.de Telefon: 122-6260)

Zwischenbericht Raumplanung IV

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
03.03.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
17.03.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
25.03.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
27.03.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Bei dem vorliegenden Zwischenbericht Raumplanung IV handelt es sich um eine Fortschreibung der Zwischenberichte Raumplanung I vom 26.11.2019 (VO/2019/07951), Raumplanung II vom 17.06.2021 (VO/2021/09736) und Zwischenbericht Raumplanung III vom 28.03.2024 (VO/2022/11513). Nach Beratung der Bürgerschaft des Zwischenberichts Raumplanung III am 28.03.2024 wurde der folgende Antrag von CDU/Bündnis 90/Die Grünen und der FDP (VO/2022/11513-01) für die weitere Planung beschlossen:

1. Der konkrete Bedarf an zukünftigen Büroräumen ist noch einmal zu überprüfen und darzustellen. Bei der Bemessung des Flächenbedarfs sind die Auswirkungen des demografischen Wandels, die potenzielle Ausweitung von Homeoffice sowie die Einführung von „New Work“- Arbeitsformen zu berücksichtigen.

2. In der Wirtschaftlichkeitsberechnung werden „laufende Kosten“ in den Varianten mit einer identischen Summe angesetzt. In einer Überarbeitung sind die konkreten Bewirtschaftungskosten der einzelnen Immobilien anzusetzen.

3. Die Aufwendungen und der Zeithorizont der notwendigen energetischen Sanierung der möglicherweise im Bestand verbleibenden Verwaltungsgebäude zum Erreichen der Klimaneutralität ist zu benennen und in die Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzunehmen. Hierzu ist der Bestand systematisch zu erfassen (technischer Zustand/Verbräuche/prognostizierte Lebensdauer mit Instandsetzung und Sanierungsbedarf/Bewertung der energetischen Qualität).

4.Die Roddenkoppel wird nicht mehr priorisiert. Als neue eventuelle Standorte werden das Schlachthofgelände und der Volksfestplatz geprüft. Die Verwaltung wird gebeten, weitere mögliche Standorte, die eine schnelle Umsetzung zulassen, zu benennen. Dabei werden Grundstücke, die sich nicht im Besitz der Stadt befinden, nicht ausgeschlossen. Da der Standort „Bundesbankgebäude“ für die räumliche Zusammenführung des GMHL nicht mehr zur Verfügung steht, soll die Verwaltung prüfen, wie dies kompensiert werden kann.

Dieser Zwischenbericht Raumplanung IV dient dazu, die Aufträge der Bürgerschaft umzusetzen.

Bericht:

Siehe Anlage 1

Anlagen:
1 – Zwischenbericht Raumplanung IV

Senatorin Joanna Hagen

Hansestadt LÜBECK



Zwischenbericht Raumplanung IV

für die Kernverwaltung der Hansestadt Lübeck

Hansestadt LÜBECK
Fachbereich Planen und Bauen
5.651 Gebäudemanagement

Vorwort

Bei dem vorliegendem Zwischenbericht Raumplanung IV handelt es sich um eine Fortschreibung der Zwischenberichte Raumplanung I vom 26.11.2019 (VO/2019/07951), Raumplanung II vom 17.06.2021 (VO/2021/09736) und Zwischenbericht Raumplanung III vom 28.03.2024 (VO/2022/11513). Nach Beratung der Bürgerschaft des Zwischenberichts Raumplanung III am 28.03.2024 wurde folgender Antrag von CDU/Bündnis 90/Die Grünen/FDP (VO/2022/11513-1) für die weitere Planung beschlossen:

1.) Der konkrete Bedarf an zukünftigen Büroräumen ist noch einmal zu überprüfen und darzustellen. Bei der Bemessung des Flächenbedarfs sind die Auswirkungen des demografischen Wandels, die potenzielle Ausweitung von Homeoffice sowie die Einführung von „New Work"- Arbeitsformen zu berücksichtigen.

2.) In der Wirtschaftlichkeitsberechnung werden „laufende Kosten" in den Varianten mit einer identischen Summe angesetzt. In einer Überarbeitung sind die konkreten Bewirtschaftungskosten der einzelnen Immobilien anzusetzen.

3.) Die Aufwendungen und der Zeithorizont der notwendigen energetischen Sanierung der möglicherweise im Bestand verbleibenden Verwaltungsgebäude zum Erreichen der Klimaneutralität ist zu benennen und in die Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzunehmen. Hierzu ist der Bestand systematisch zu erfassen (technischer Zustand/Verbräuche/prognostizierte Lebensdauer mit Instandsetzung und Sanierungsbedarf/Bewertung der energetischen Qualität).

4.) Die Roddenkoppel wird nicht mehr priorisiert. Als neue eventuelle Standorte werden das Schlachthofgelände und der Volksfestplatz geprüft. Die Verwaltung wird gebeten, weitere mögliche Standorte, die eine schnelle Umsetzung zulassen, zu benennen. Dabei werden Grundstücke, die sich nicht im Besitz der Stadt befinden, nicht ausgeschlossen. Da der Standort „Bundesbankgebäude" für die räumliche Zusammenführung des GMHL nicht mehr zur Verfügung steht, soll die Verwaltung prüfen, wie dies kompensiert werden kann

Zu 1:

Derzeitige Situation:

Im Rahmen des Zwischenberichts Raumplanung III wird erläutert, dass sich der Flächenbedarf der Verwaltung insgesamt auf ca. 71.950 qm beläuft. Hierbei handelt es sich um einen Bedarf, der im Jahr 2022 ermittelt worden ist. Mit diesem Flächenbedarf sind die heute vorhandenen räumlichen Kapazitäten der Verwaltung erschöpft. Es sind jedoch ca. 18 % der Stellen in der Verwaltung derzeit unbesetzt. Zudem sind im Jahr 2023 und 2024 zusätzliche Stellen durch die Bürgerschaft genehmigt worden. Auch für das Jahr 2025 sind zusätzliche Stellen in der Haushaltssitzung der Bürgerschaft beschlossen worden. Die Besetzung dieser Stellen kann z.T. nur erfolgen, da aufgrund einer Fluktuation Arbeitsplätze aufgegeben werden, deren Nachbesetzung aufgeschoben werden muss, bis ein Arbeitsplatz zur Verfügung steht. Auch werden Stellen mitunter nicht ausgeschrieben, da ein potenzieller Arbeitsplatz nicht zur Verfügung steht. Durch die zusätzlichen Stellen, sowie der erforderlichen Schaffung von Arbeitsplätzen für bestehende, aber derzeit nicht besetzte Stellen, beläuft sich der aktuelle Raumbedarf auf ca. 84.900 m². Dieser Raumbedarf ergibt sich aus dem Stellenzuwachs seit dem Jahr 2022 und der Tatsache, dass, sofern Arbeitsformen die einem New-Work-Gedanken folgen, zugrunde gelegt werden, je Arbeitsplatz eine Gesamtfläche von ca. 25 m² pro Mitarbeitenden benötigt wird. Diese Gesamtfläche beinhaltet nicht nur den jeweiligen Arbeitsplatz, sondern darüber hinaus einen Anteil an Besprechungs- und Pausenräumen, Sanitärbereichen, Flure und Funktionsräume.

Auswirkungen des demografischen Wandels:

Veränderungen des Flächenbedarfs aufgrund des demografischen Wandels lassen sich nicht ableiten, da nach einem Austritt eines Mitarbeitenden die Stelle grundsätzlich nachbesetzt wird, sofern die vom ausgeschiedenen Mitarbeitenden geleisteten Tätigkeiten weiterhin erbracht werden müssen. Eine Reduzierung der Arbeitsplätze ist zurzeit aufgrund des demografischen Wandels nicht zu erwarten.

Potenzielle Ausweitung von Homeoffice:

Der Anteil an sogenannter Telearbeit in der Verwaltung steigt kontinuierlich. Die Hansestadt Lübeck als Arbeitgeberin darf die Mitarbeitenden nicht zur Telearbeit verpflichten. Dies erfolgt ausschließlich auf Initiative der Mitarbeitenden. Eine signifikante Minderung des Flächenbedarfs lässt sich jedoch nur bei hohen Telearbeitsanteilen der Wochenarbeitszeit realisieren. Insgesamt sind rd. 2.600 Mitarbeitende der Stadtverwaltung telearbeitsfähig. Ca. 1.000 Mitarbeitende verfügen bereits über einen genehmigten Telearbeitsplatz. Derzeit sind die Telearbeit wahrnehmenden Mitarbeitenden an durchschnittlich ca. 30-35 % der Wochenarbeitszeit zuhause tätig.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Anzahl an potenziellen Telearbeitsplätzen in der Verwaltung begrenzt ist. Für folgende Funktionen ist die Ausübung der Tätigkeiten in Telearbeit nicht möglich:

- Tätigkeiten in der Gefahrenabwehr (bspw. Einsatzdienst Rettungsdienst und Brandschutz, Kommunaler Ordnungsdienst),
- Gewerblich tätige (bspw. Bauhöfe, Reinigung, Hausmeisterdienste)
- Tätigkeiten mit Publikumsverkehr (z.B. Bürgerservicebüros, Ausländerbehörde, Kfz-Zulassungsstelle, Stadtbibliothek, Museen, Materielle Hilfen, Beratungsstellen des Jugendamts, Dienste des Gesundheitsamts, Standesamt), weil zum Teil rechtlich die persönliche Vorsprache vorgeschrieben ist,
- Tätigkeiten, für die wegen der Verarbeitung personenbezogener Daten besonders hohe datenschutzrechtliche Vorgaben zu beachten sind, die im häuslichen Umfeld nicht sichergestellt werden können. Hier kann die geplante Einführung der E-Akte ggf. neue Möglichkeiten eröffnen. Ein Zeithorizont für die gesicherte Umsetzung der E-Akte ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorhersehbar.

Die vorgenannten Tätigkeitsbereiche sind sehr personalintensiv, weshalb absehbar davon auszugehen ist, dass die Gewährung von Telearbeit nicht sprunghaft steigen kann.

Einführung von New-Work-Arbeitsformen:

Die Verwaltung pilotiert derzeit den Einsatz von Desk-Sharing. Dies vor allem, um die vorhandene Raumnot abzumildern. Desk-Sharing ist mitbestimmungspflichtig und ist mit einem Wandel der Arbeitskultur verbunden. Mitarbeitende der Verwaltung sind über Jahrzehnte in Einzel- oder Doppelbüros mit einem festen Arbeitsplatz tätig gewesen, weshalb eine Maßnahme wie Desk-Sharing nur sukzessive umgesetzt werden sollte und kann, um die notwendige Akzeptanz der Mitarbeitenden zu erzielen. Um Flächen durch Desk-Sharing zu reduzieren, sind erheblich höhere Telearbeitsquoten erforderlich, die derzeit nicht realisierbar sind. Zudem müssen weitere Voraussetzungen geschaffen werden, wie z.B. eine vollumfänglich funktionsfähige E-Akte und die Anschaffung einer Raumbelegungssoftware mit der die Mitarbeitenden ihren Arbeitsplatz jeweils buchen können, sowie des Erlasses einer Clean-Desk-Richtlinie die von den Mitarbeitenden zwingend einzuhalten ist.

Moderne Raumstrukturen:

War das klassische Verwaltungsgebäude bisher geprägt von einer kleinteiligen Raumstruktur so ist in den vergangenen Jahren, mit dem Bezug neuer Verwaltungsstandorte, hierbei ein deutlicher Wandel einhergegangen. So wurden Front- und Backofficebereiche realisiert, offene Raumstrukturen bei gleichzeitiger Schaffung von einer ausreichenden Anzahl von Rückzugsmöglichkeiten oder Co-Working-Spaces geschaffen. Insgesamt lässt sich jedoch hierzu feststellen, dass es zwar Raumeinsparungen durch die Auflösung kleinteiliger Raumstrukturen, hin zu offenen Mehrpersonenbüros gibt, diese jedoch durch die zusätzliche Schaffung von Rückzugs- und Besprechungsmöglichkeiten, sowie den verschiedenen Tätigkeiten angepasste Arbeitsplätze (z.B. Projektarbeit, Konzentrationsarbeit, Kreativarbeit, Öffentlichkeitsarbeiten oder informelle Flächen) egalisiert wurden.

Fazit:

Bei der weiteren Betrachtung des Flächenbedarfs im Zuge der räumlichen Neuausrichtung der Verwaltungsstandorte ist grundsätzlich von einem Raumbedarf von rd. 85.000 m² auszugehen. Die derzeitige Fläche von rd. 72.000 m² reicht nicht aus, um alle Stellen, die in der Verwaltung besetzt werden müssen, mit einem Arbeitsplatz zu versorgen. So gibt es aktuell ein räumliches Defizit von ca. 18 %. Durch die Nutzung der Telearbeit und der sukzessiven Einführung neuer Arbeitsformen, wie z.B. Desk-Sharing, wird es perspektivisch möglich sein, einen geringeren Flächenverbrauch zu erzielen. Bei der weiteren Bewertung der zukünftigen räumlichen Organisation der Verwaltung wurde dies im Folgenden bereits berücksichtigt.

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Die Raumnot in der Verwaltung ist aufgrund wachsender Personalzahlen groß

- Auch unter der Berücksichtigung von New-Work-Arbeitsformen besteht ein räumliches Defizit von ca. 13.000 m²

- Eine Reduzierung des Raumbedarfs aufgrund des demografischen Wandels oder Home-Office-Tätigkeit ist kurzfristig im aktuellen Gebäudebestand nicht zu erwarten, wird aber perspektivisch berücksichtigt.

Zu 2:

Die laufenden Kosten der Wirtschaftlichkeitsberechnung setzen sich zusammen, aus den realen laufenden Bewirtschaftungskosten des letzten vollständig abgerechneten Jahres 2023. Für die Neubauvarianten wurden Schätzwerte, basierend auf entsprechende Erfahrung der Immobilienbewirtschaftung, angesetzt.

In der Darstellung der Variante 3 ist bei der Berechnung noch das Bundesbankgebäude angegeben, welches zum Zeitpunkt der Berichterstellung als potenzieller Standort denkbar war.

Auf die einzelnen Gebäude aufgeteilt ergeben sich folgende Kosten:

Laufende Kosten pro Jahr Variante 2 (gerundet)	
Neubau:	2.775.000,00 €
VZM:	1.862.500,00 €
Lichthof:	1.900.000,00 €
FA 27-29:	250.000,00 €
Summe:	**6.787.500,00 €**
Laufende Kosten pro Jahr Variante 3 (gerundet)	
Neubau/Anbau:	1.398.000,00 €
VZM:	1.862.500,00 €
Lichthof:	1.900.000,00 €
FA 27-29:	250.000,00 €
*Bundesbankgebäude:	400.000,00 €
Einsiedelstraße 6:	300.000,00 €
Schildstraße 12-14:	80.000,00 €
Meesenring 8:	200.000,00 €
*Kaisertor:	200.000,00 €
Mühlendamm 1-3	100.000,00 €
Zeughaus:	115.000,00 €
Summe:	**6.805.500,00 €**

***Diese Standorte werden zukünftig nicht weiter betrachtet. Sie diesen lediglich zur Vergleichbarkeit in Bezug auf den Zwischenbericht Raumplanung III und der vollständigen Bearbeitung des 2. Punktes des Auftrags, der diesem Zwischenbericht zugrunde liegt.**

Zu 3:

Bei den in den Varianten 2 und 3 genannten städtischen Liegenschaften, die erhaltenswürdig sind, handelt es sich um folgende Standorte:

- Verwaltungszentrum Mühlentor
- Fackenburger Allee 27-29
- Meesenring 8
- Zeughaus
- Mühlendamm 1-3
- Schildstraße 12-14

Hinsichtlich der Fragestellung der Sanierungsbedürftigkeit, unter Berücksichtigung energetischer Aspekte kann Folgendes festgehalten werden:

1.) Verwaltungszentrum Mühlentor

a.) Haus Trave/Verbindungsgang:

- ➔ Technischer Zustand: Schlecht
- ➔ Energetischer Zustand: Schlecht
- ➔ Grobkostenschätzung für eine Grundsanierung inkl. energetischer Sanierung: 29,5 Mio. EUR (Stand: 2025)
- ➔ Lebensdauer nach erfolgter Sanierung: 60 Jahre
- ➔ Energetische Sanierungsmaßnahmen: Dach- und Fassadensanierung, Fensteraustausch
- ➔ Entwicklung der Wärmeenergie nach der Sanierung: Das jährliche Einsparpotenzial liegt bei ca. 25.000 EUR

b.) Haus Altbau:

- ➔ Technischer Zustand: Schlecht
- ➔ Energetischer Zustand: Schlecht
- ➔ Grobkostenschätzung für eine Grundsanierung inkl. energetischer Sanierung: 15 Mio. EUR (Stand: 2025)
- ➔ Lebensdauer nach erfolgter Sanierung: 60 Jahre
- ➔ Energetische Sanierungsmaßnahmen: Dach- und Fassadensanierung, Fensteraustausch
- ➔ Entwicklung der Wärmeenergie nach der Sanierung: Das jährliche Einsparpotenzial liegt bei ca. 10.000 EUR

c.) Haus Kronsforde:

- ➔ Technischer Zustand: Schlecht
- ➔ Energetischer Zustand: Schlecht
- ➔ Grobkostenschätzung für eine Grundsanierung inkl. energetischer Sanierung: 22,5 Mio. EUR (Stand: 2025)

- ➔ Lebensdauer nach erfolgter Sanierung: 60 Jahre
- ➔ Energetische Sanierungsmaßnahmen: Dach- und Fassadensanierung, Fensteraustausch
- ➔ Entwicklung der Wärmeenergie nach der Sanierung: Das jährliche Einsparpotenzial liegt bei ca. 20.000 EUR

d.) Haus Sophienstraße:

- ➔ Technischer Zustand: Schlecht
- ➔ Energetischer Zustand: Schlecht
- ➔ Grobkostenschätzung für eine Grundsanierung inkl. energetischer Sanierung: 17 Mio. EUR (Stand: 2025)
- ➔ Lebensdauer nach erfolgter Sanierung: 60 Jahre
- ➔ Energetische Sanierungsmaßnahmen: Dach- und Fassadensanierung, Fensteraustausch
- ➔ Entwicklung der Wärmeenergie nach der Sanierung: Das jährliche Einsparpotenzial liegt bei ca. 20.000 EUR

Durch die energetischen Sanierungsmaßnahmen im Zuge einer Gesamtsanierung des VZM lassen sich potenziell jährlich insgesamt bis zu ca. 75.000 EUR an Wärmekosten einsparen.

2.) Fackenburger Allee 27-29:

- ➔ Technischer Zustand: Das Gebäude wurde weitestgehend saniert.
- ➔ Energetischer Zustand: Eine energetische Sanierung der Dächer, sowie der Austausch der Fenster ist bereits erfolgt.
- ➔ Grobkostenschätzung für verbliebene Sanierungsmaßnahmen inkl. zusätzlicher energetischer Sanierung: 10,7 Mio. EUR (Stand: 2025)
- ➔ Lebensdauer nach erfolgter Sanierung: 60 Jahre
- ➔ Energetische Sanierungsmaßnahmen: Fassadensanierung,
- ➔ Entwicklung der Wärmeenergie nach der Sanierung: Das jährliche Einsparpotenzial liegt bei ca. 20.000 EUR

3.) Meesenring 8:

- ➔ Technischer Zustand: Schlecht; es handelt sich bereits um eine laufende Sanierungsmaßnahme
- ➔ Energetischer Zustand: Schlecht
- ➔ Grobkostenschätzung für eine Grundsanierung inkl. energetischer Sanierung: 14 Mio. EUR (Stand: 2025)
- ➔ Lebensdauer nach erfolgter Sanierung: 60 Jahre
- ➔ Energetische Sanierungsmaßnahmen: Dach- und Fassadensanierung, Fensteraustausch, neuer Wärmeerzeuger

- ➔ Entwicklung der Wärmeenergie nach der Sanierung: Das jährliche Einsparpotenzial liegt bei ca. 40.000 EUR

4.) Zeughaus:
- ➔ Technischer Zustand: Teilsaniert
- ➔ Energetischer Zustand: Durchschnittlich
- ➔ Grobkostenschätzung für eine Grundsanierung (Brandschutz) inkl. energetischer Sanierung: 5 Mio. EUR (Stand: 2025)
- ➔ Lebensdauer nach erfolgter Sanierung: 60 Jahre
- ➔ Energetische Sanierungsmaßnahmen: Fensteraustausch
- ➔ Entwicklung der Wärmeenergie nach der Sanierung: Das jährliche Einsparpotenzial liegt bei ca. 15.000 EUR

5.) Mühlendamm 1-3 (Archiv):
- ➔ Technischer Zustand: Schlecht.
- ➔ Energetischer Zustand: Schlecht
- ➔ Grobkostenschätzung für eine Grundsanierung inkl. energetischer Sanierung: 5 Mio. EUR (Stand: 2025)
- ➔ Lebensdauer nach erfolgter Sanierung: 60 Jahre
- ➔ Energetische Sanierungsmaßnahmen: Dach- und Fassadensanierung, Fensteraustausch
- ➔ Entwicklung der Wärmeenergie nach der Sanierung: Das jährliche Einsparpotenzial liegt bei ca. 30.000 EUR

6.) Schildstraße 12-14:
- ➔ Technischer Zustand: Saniert; Keine Maßnahmen erforderlich
- ➔ Energetischer Zustand: Angemessen unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes
- ➔ Lebensdauer: ca. 50 Jahre

Die potenziell verbleibenden Standorte sind somit in Teilen sanierungsbedürftig, vor allem unter energetischen Aspekten. Insgesamt sind notwendige Investitionen in Höhe von ca. 119 Mio. EUR (Stand: 2025) für die sechs Standorte mit einer Fläche von rd. 44.100 m² erforderlich. Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei um Grobkostenschätzungen handelt, die als Orientierung dienen, jedoch noch Kostenungenauigkeiten beinhalten können.

Ein Neubau in dieser Größenordnung würde allein für den Hochbau ca. 135 Mio. EUR verursachen. Hier sind noch keine Kosten für ein Grundstück oder Gründungskosten, Baunebenkosten, Erschließungskosten, die Außenanlagen und die Ausstattung enthalten, sodass von einem erheblich höheren Gesamtkostenvolumen von ca. 200 Mio. EUR (Stand: 2025) auszugehen ist.

Durch die genannten Maßnahmen lassen sich potenziell an den sechs Standorten insgesamt jährlich ca. 180.000 EUR an Wärmeenergiekosten einsparen.

Da im nun Folgenden Punkt 4 des Antrags vorgegeben wird, dass der Standort Roddenkoppel nicht mehr priorisiert werden soll, ist die vorhandene Wirtschaftlichkeitsbetrachtung aus dem Zwischenbericht Raumplanung III in weiten Teilen unbrauchbar geworden, da sie wiederkehrend den Vergleich zum Standort Roddenkoppel betrachtet. Eine Einarbeitung der vorgenannten Zahlen in die bestehende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist daher nicht zielführend.

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Sechs im Eigentum der Hansestadt Lübeck stehende Gebäude mit einer Fläche von ca. 51.000 m² sind erhaltungswürdig

- Die Sanierung der Gebäude, einschließlich energetischer Maßnahmen, verursacht Investitionskosten in Höhe von ca. 119 Mio. EUR (Stand: 2025)

- Ein Neubau in vergleichbarer Größe verursacht Kosten in Höhe von ca. 200 Mio. EUR (Stand: 2025)

- Durch die Sanierung der sechs Gebäude lassen sich jährlich ca. 180.000 EUR an Wärmeenergiekosten einsparen

Zu 4:

Nachdem die Roddenkoppel nicht mehr priorisiert werden soll, hat die Verwaltung zunächst die Prüfungen der Standorte „Volksfestplatz“ und „Schlachthofgelände“ vorgenommen. Die Standorte wurden bereits im Jahr 2021 im Zuge der Erstellung des Zwischenberichts Raumplanung II geprüft.

Die Abteilung Stadtentwicklung hat daraufhin die seinerzeitige Standortuntersuchung überprüft und dabei folgende Kriterien berücksichtigt:

- Grundstücksgröße in m²
- Eigentum: Es wird zwischen privatem und städtischem Eigentum unterschieden.
- Erreichbarkeit: Grobeinschätzung zur Erreichbarkeit des Standortes in den Abstufungen gut, mittel und schlecht mit den Verkehrsmitteln zu Fuß, Fahrrad, MIV und dem ÖPNV

Beispielhaft „gute Erreichbarkeit“:

- zu Fuß: Nähe zu anderen frequentierten Einrichtungen und/oder wichtigen fußläufigen Wegebeziehungen (Kunden), Nähe zu anderen Verwaltungseinheiten (Mitarbeiter)
- Fahrrad: zentrale Lage mit guter Erreichbarkeit (Mitarbeiter und Kunden)
- Auto: Lage an Hauptverkehrsstraße, Stellplätze
- ÖPNV: Lage an Bushaltestelle mit möglichst hoher Bedienfrequenz oder Bahnhaltepunkt
- Baurecht: Dieses Kriterium umfasst eine Prüfung des bestehenden Bauplanungsrechtes und der Erforderlichkeit ein Verfahren zur Aufstellung eines B-Plans oder zur Entwidmung planfestgestellter Flächen einzuleiten.

Bauordnungsrechtliche Einordnung:

- Maß der baulichen Nutzung: Es wurden grobe Annahmen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, um die max. erreichbare Geschossfläche und die Anzahl der notwendigen Stellplätze für das Verwaltungsgebäude zu berechnen. Für einzelne Standorte wurden verschiedene Varianten entwickelt, um das Spektrum der max. baulichen Ausnutzung der Grundstücke in Abhängigkeit der Ausgestaltung der Stellplatzanlage (ebenerdige Stellplatzanlage; Parkhaus und Tiefgarage) aufzuzeigen. Die Annahmen können keine detaillierten Baumassenstudien oder städtebauliche Entwürfe ersetzten, insbesondere da die Standorte weitestgehend innerhalb von städtebaulich sensiblen Bereichen liegen.

- Weitere Anmerkungen: Unter diesem Aspekt werden weitere städtebauliche Rahmenbedingen (bspw. Städtebauförderung, Nutzungskonflikte, stadtgestalterische Bedeutung, Sichtachsen auf das UNESCO Welterbe etc.) stichpunktartig aufgelistet.
- Beurteilung: Abschließend wird die Eignung als potentieller Verwaltungsstandort in die Kategorien (A= geeignet, B = bedingt geeignet und C = ungeeignet) beurteilt.

Die Analyse des Volksfestplatzes ergibt basierend auf den Kriterien folgendes Ergebnis:

<table>
<tr><td rowspan="7"> 
Kategorie C:

Der Standort ist für ein Verwaltungszentrum bedingt bis nicht geeignet.

Trotz ausreichender Grundstücksfläche für die Entwicklung eines Verwaltungsneubaus, weist das Grundstück kaum attraktive Lage- und Standorteigenschaften auf, die einer Entwicklung des Standortes mit dem Schwerpunkt Büro entsprechen. Für Mitarbeitende von anderen Verwaltungsstandorten sowie den Großteil der Lübecker Bürger:innen wäre der Standort ohne Auto nicht gut zu erreichen.</td><td colspan="2">Volksfestplatz</td></tr>
<tr><td>Grundstücksgröße</td><td>Grundstück: 61.700 m²
Baugrundstück (Grundstücksfläche abzgl. Fläche für Waldabstand): 49.700 m²</td></tr>
<tr><td>Eigentum</td><td>Hansestadt Lübeck</td></tr>
<tr><td>Aktuelle Nutzung</td><td>• Restnutzung Schützenverein
• Seit 2021: Obdachlosenunterkunft 1
• Seit 2022: Obdachlosenunterkunft 2
(geplant bis 2026)</td></tr>
<tr><td>Erreichbarkeit</td><td>zu Fuß: schlecht
Fahrrad: mittel
Auto: gut
ÖPNV: mittel</td></tr>
<tr><td>Baurecht</td><td>Aufstellungsbeschluss B-Plan 06.12.00
B-Plan-Verfahren erforderlich</td></tr>
<tr><td>Maß der baulichen Nutzung

(Annahmen):</td><td>GRZ: 0,4
Vollgeschosse: III
Überbaubare Grundfläche: 19.880 m²
Max. BGF gesamt: 59.640 m²
Notwendige Stellplätze: 667 SP (á 25 m²)
Fläche für Stellplätze: 16.700 m²</td></tr>
<tr><td>Anmerkungen</td><td>Altlastensanierung auf Grundstück erforderlich; Verlagerung Schützenverein erfor-</td></tr>
</table>

		derlich (Finanzierung offen); Bedarf als Multifunktionsfläche für Zwischennutzungen, Entwicklung als Wohnquartier mit überwiegend Geschosswohnungsbau und ggf. mit Integration eines Altenpflegeheims beabsichtigt

Die Analyse des Standorts Ehem. Seegrenzschlachthof ergibt basierend auf den vorgenannten Kriterien folgendes Ergebnis:



Kategorie B:

Der Standort ist für ein Verwaltungszentrum bedingt geeignet. Der private Eigentümer plant entsprechend des Bürgerschaftsbeschlusses (VO/2019/08051) einen Verbrauchermarkt und Wohnnutzungen. Die max. realisierbare Geschossfläche ist abhängig von dem Umgang mit dem Baudenkmal „Sachgesamtheit Seegrenzschlachthof“ und der Schaffung von zusätzlichen Grün- und Wegeverbindungen. Aufgrund der besonderen Rahmenbedingungen und der Anforderungen an ein Verwaltungszentrum sind zwingend vertiefende städtebauliche Entwürfe erforderlich, um die max. realisierbare Geschossfläche zu ermitteln.

Ehemaliger Seegrenzschlachthof	
Grundstücksgröße	rd. 30.990 m²
Eigentum	privates Eigentum
Aktuelle Nutzung	Gewerbebrache (ehemaliger Schlachthof)
Erreichbarkeit	zu Fuß: mittel Fahrrad: gut Auto: gut ÖPNV: gut
Baurecht	Aufstellungsbeschluss B-Plan 04.41.00 B-Plan-Verfahren erforderlich
Maß der baulichen Nutzung:	Vollgeschosse: II - V Stellplätze: Tiefgarage Geschossfläche: nicht bezifferbar Es sind vertiefende städtebauliche Entwürfe erforderlich, um die max. realisierbare Geschossfläche zu ermitteln.
Anmerkungen	Städtebauförderung Lübeck Nordwest; Gesamtkonzept erforderlich; Fördermittel aus Städtebauförderung ggfs. Nutzbar (risikobehaftet); Sachgesamtheit Seegrenzschlachthof (Gebäude inkl. Freiflächen); Nachnutzung der Bestandgebäude erforderlich (daher wahrscheinlich kein kompaktes Verwaltungsgebäude, sondern mehrere kleinere Gebäude); Altlastensanierung er-

		forderlich; Eigentümer plant die Errichtung eines Verbrauchermarktes und Wohnungsbau; Grünflächenanteil erforderlich aufgrund Defizit im angrenzenden Quartier Brolingplatz; direkte Anbindung Richtung Roddenkoppel/ Altstadt fehlt; langfristig ggfs. Lage am Bahnhaltepunkt und Radschnellweg

Nach der bisherigen Informationslage des Fachbereich 5 ist der private Eigentümer nach wie vor an der Realisierung seines Vorhabens interessiert. Letzte Abstimmungen mit dem Eigentümer haben ergeben, dass er derzeit die weitere Entwicklung des Vorhabens im Sinne der gefassten politischen Beschlüsse forciert, weshalb eine Übernahme des Geländes durch die Hansestadt Lübeck keine Option darstellt.

Eine umfangreiche Überprüfung von potenziell bebaubaren Grundstücken, sowohl aus dem städtischen Bestand als auch aus Fremdeigentum, mit der notwendigen Größe und den erforderlichen Kriterien zur Lage, Erreichbarkeit und dem vorliegenden Baurecht hat bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine weitere Lösungsoption ergeben.

Um trotzdem eine alternative Lösung zur räumlichen Neuaufstellung der Stadtverwaltung aufzuzeigen, die gleichzeitig eine Kompensation des Bundesbankgebäudes und der damit verbundenen Nutzung zur räumlichen Zusammenführung des Gebäudemanagements bedeutet, hat die Verwaltung umfangreiche Standortprüfungen vorgenommen.

Im Ergebnis steht eine alternative Variante zu den bisher in der Prüfung befindlichen Varianten 2 und 3 aus dem Zwischenbericht Raumplanung II, die von den ursprünglich drei Varianten verblieben waren. Die neue Variante 4 verzichtet auf einen Neubau, verringert die Anzahl an städtischen Mietobjekten für die Büronutzung und sorgt in der Gesamtfläche dafür, dass der erforderliche Raumbedarf aus Punkt 1 auf einer erheblich geringeren Fläche abgebildet werden kann.

Anzumerken ist, dass auch bei dieser Variante 4 nicht disponible Standorte, wie Bürgerservicebüros, Nachbarschaftsbüros, das Standesamt, Stadtbibliotheken, Feuerwehren etc., wie auch bei den bisherigen Varianten, nicht betrachtet werden.

Zentraler Baustein dieser neuen Variante 4 ist eine Nutzung von Flächen im Gebäude „Ziegelstraße 150“ der Deutschen Rentenversicherung Nord (DRV-Nord).

Die DRV Nord ist an die Hansestadt Lübeck herangetreten und hat erfragt, inwieweit die Stadt jetzt und langfristig einen Raumbedarf für Büroarbeitsplätze sieht. Hintergrund der Anfrage ist, dass es auch bei der DRV Nord aufgrund der steigenden Produktivität und

den Entwicklungen im Bereich mobiles Arbeiten perspektivisch ein Potenzial an freien Flächen gibt. Im Sinne der Wirtschaftlichkeit und einer langfristig sinnvollen Nutzung der doch besonderen Immobilie „Ziegelstraße 150“ prüft die DRV Nord derzeit Möglichkeiten der weiteren Vermietung von Flächen.

Die Hansestadt Lübeck könnte in diesem Fall am Standort Ziegelstraße 150 Gebäudeflächen anmieten. Da die DRV Nord erhebliche Schnittstellen zur städtischen Sozialverwaltung aufweist, entstand aus dieser Möglichkeit die Idee zur Errichtung eines gemeinsamen Behördenzentrums. Die Nutzung der Ziegelstraße 150 als behördenübergreifende Einrichtung wäre ein einzigartiges Leuchtturmprojekt, das diverse behördliche Dienstleistungen räumlich bündelt und darüber hinaus den Standort Lübeck der DRV Nord perspektivisch sichert.

Aus diesem Vorhaben heraus würde sich eine Neuaufteilung der städtischen Verwaltungsstandorte ergeben, da z. B. die bisherige Idee, das VZM als Soziales Rathaus Lübeck zu etablieren, aufgelöst würde und andere städtische Nutzungen dem Standort VZM zugeführt werden könnten.

Durch den Auszug der Sozialverwaltung können Flächen im Gebäude VZM freigezogen werden, die somit in größeren Bauabschnitten saniert werden kann. Damit kann eine Optimierung der Baukosten erzielt werden, da bisher eine kleinteilige, etagenweise Sanierung des VZM vorgesehen war, was u.a. auch hohe Umzugskosten durch diverse Verlagerungen im Gebäude zur Folge hätte.

Die Nutzung der Ziegelstraße 150 als behördenübergreifendes Soziales Rathaus wäre ein einzigartiges Leuchtturmprojekt, das diverse behördliche Dienstleistungen räumlich bündelt und darüber hinaus die Arbeitsplätze der DRV-Nord am Standort Lübeck erhält.

Das Ziel der Gespräche zwischen der DRV Nord und der Verwaltung ist, dass die Hansestadt Lübeck ab Sommer 2026 nach Möglichkeit eine Fläche von ca. 8.000 m anmietet. Hierfür steht ein Mietpreis von unter 10 EUR/m² (nettokalt) im Raum. Da auch die DRV Nord eine langfristige Sicherung des Standorts Lübeck anstrebt, wird eine entsprechend langfristige Vertragslaufzeit angestrebt. Die konkreten Konditionen sind noch nicht final ausgehandelt.

Konkret bedeutet das für Variante 4 folgende Standorte:

Fachbereich 1:



Standorte Fachbereich 1:

1. Rathaus inkl. umliegender Objekte (Fischstraße 1-3 + 2-6, Mengstraße 16, Fünfhausen 21-25): Bürgermeister, Bürgermeisterkanzlei, Stabsstelle Datenschutz, Personal, Frauenbüro, Haushalt und Steuerung, Recht

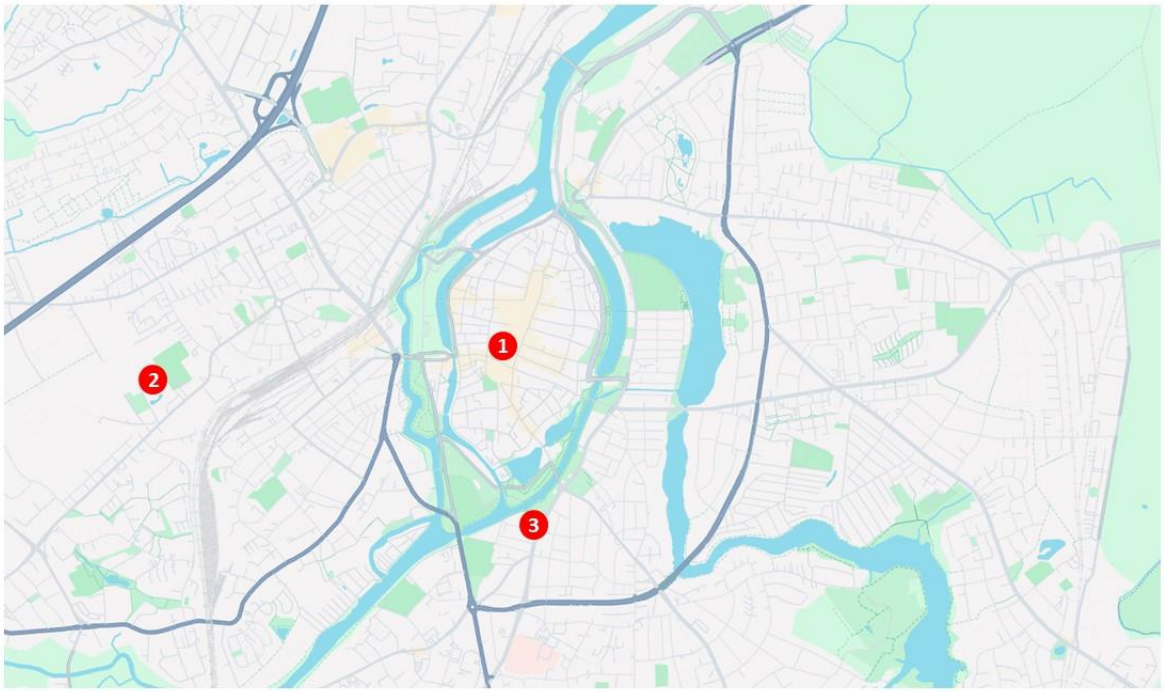
2. Fackenburger Allee 27-29: DOS, IT, Zentrale Verwaltungsdienste, Statistik und Wahlen

3. VZM: Stabsstelle Arbeitsschutz im VZM (Schnittstellen zum Gesundheitsamt)

4. Lichthof: Fortbildungszentrum

5. Dr. Julius-Leber-Straße 46-52: Rechnungsprüfungsamt, Buchhaltung und Finanzen

Fachbereich 2:



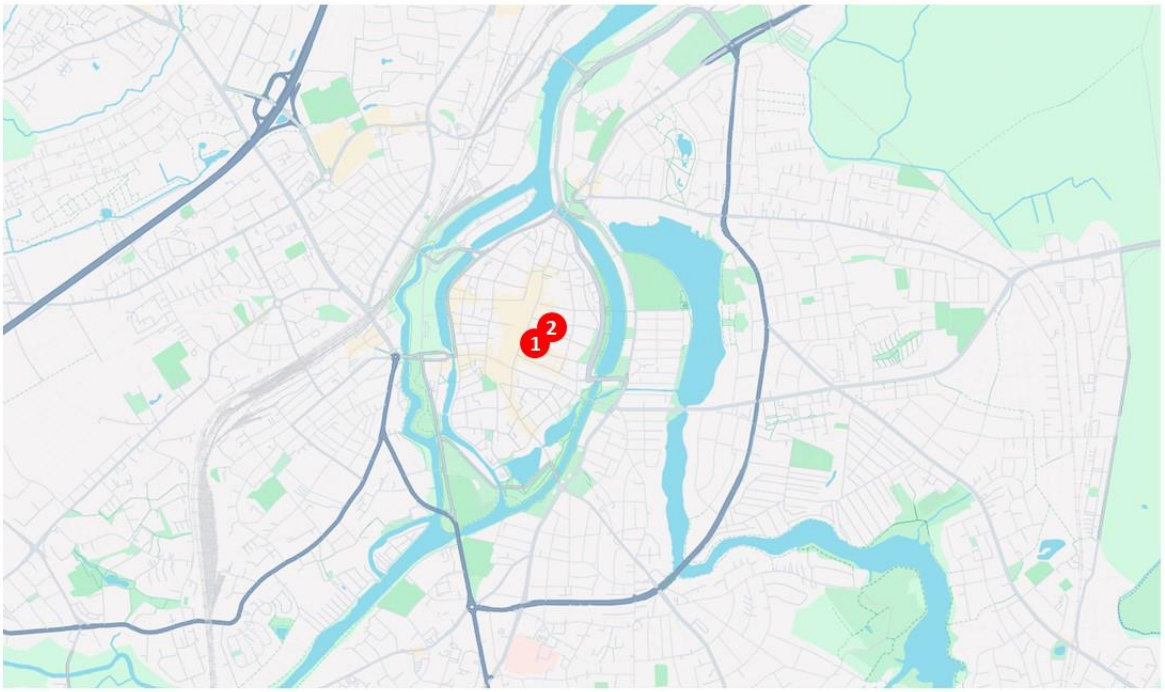
Standorte Fachbereich 2:

1. Rathaus inkl. umliegender Objekte: Wirtschaft und Liegenschaften

2. Ziegelstraße 150: Fachbereichsleitung FB 2 inkl. Stabsstellen, Fachbereichscontrolling FB 2, Fachbereichsdienste FB 2, Soziale Sicherung

3. VZM: Gesundheitsamt

Fachbereich 3:



Standorte Fachbereich 3:

1. Lichthof: Fachbereichsleitung FB 3, Fachbereichscontrolling, FB 3 Fachbereichsdienste FB 3, Ordnungsamt

2. Dr. Julius-Leber-Straße 46-52: Umwelt, Natur und Verbraucherschutz

Fachbereich 4:



Standorte Fachbereich 4:

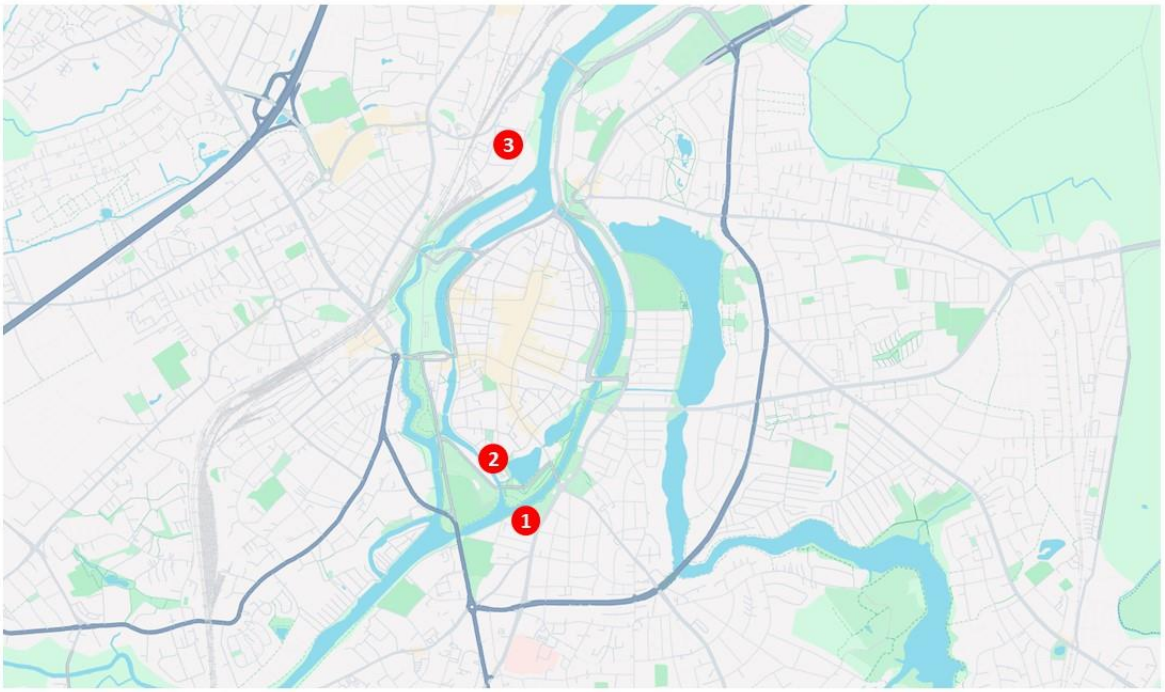
1. VZM: Familienhilfe, Städtische Kindertageseinrichtungen, Jugendarbeit, Schule und Sport

2. Mühlendamm 1-3/Zeughaus: Archiv -> Die Raumnot des Bereich 4.415 – Archiv könnte somit in unmittelbarer Nähe beseitigt werden

3. Meesenring 8: Archäologie und Denkmalpflege -> Der Bereich 4.491 – Archäologie und Denkmalpflege wird somit an einem Standort gebündelt

4. Schildstraße 12-14: Fachbereichsleitung FB 4, Fachbereichscontrolling FB 4, Fachbereichsdienste FB 4, Jugendhilfeplanung, Kulturbüro, Kulturstiftung der Lübecker Museen

Fachbereich 5:



Standorte Fachbereich 5:

1. VZM: Gebäudemanagement

2. Mühlendamm: Fachbereichsleitung FB 5, Fachbereichscontrolling FB 5, Fachbereichsdienste FB 5, Stabsstelle Verkehrsflussmanagement und Geoservices (VeGes), Stadtplanung und Bauordnung, Stadtgrün und Verkehr

3. Einsiedelstraße 6: LPA

261 von 1092 in Zusammenstellung

Folgende Standorte können aufgegeben werden:

- Carl-Gauß-Straße 9 (2. und 3. OG)
- Linden Arcaden
- Ziegelstraße 2
- Fischergrube 53
- Hafenstraße 1b
- Sophienstraße 19-21
- Sandstraße 25-27
- Fleischhauerstraße 20
- Hartengrube 19
- Palais Rantzau
- Kohlmarkt 7-15
- Mühlendamm 20 + 22
- Königstraße 21

In der Variante 4 ergibt sich somit eine in weiten Teilen neue räumliche Aufteilung der Verwaltung. Bei der Umsetzung dieser Variante entstehen erhebliche Flächenkapazitäten im VZM. So kann auf eine räumliche Interimslösung vereinfacht und auf die ursprünglich vorgesehene etagenweise Sanierung des Gebäudes, die nicht nur hohe Baukosten, sondern durch die diversen internen Umzüge hohen Umzugskosten verursacht, verzichtet werden.

Die fünf Bauabschnitte der VZM Sanierung, „Haus Trave“, „Haus Kronsforde“, „Altbau“, „Verbindungsgang“ und „Sophienstraße 2-8“, könnten jeweils vorher einzeln freigezogen und in einem Zuge saniert werden.

Nach Abschluss der VZM-Sanierung kann man den Standort sinnvoll räumlich neu gliedern. Eine solche Aufteilung könnte wie folgt aussehen:

1.) Haus Trave: Das gesamte Gebäude ermöglicht eine Zusammenführung des GMHL. Die Flächen im Mühlendamm 14 und Zeughaus können freigezogen, sowie der Standort am Kohlmarkt entmietet werden. Das VZM befindet sich darüber hinaus in überschaubarer Entfernung zum Hauptsitz der Bauverwaltung im Mühlendamm.

2.) Verbindungsgang: Der sogenannte Verbindungsgang könnte vollumfänglich durch den Bereich Schule und Sport belegt werden. Das Gebäude verbindet das Haus Trave und den Altbau. Es entsteht zudem eine räumliche Nähe zum GMHL. Die Bereiche GMHL und Schule und Sport besitzen enge Schnittstellen.

3.) Sophienstraße 2-8 /Altbau: Beide Gebäude könnten vom Gesundheitsamt und der Stabsstelle Arbeitsschutz genutzt werden, die enge Schnittstellen besitzen. Die Mietobjekte in den Linden Arcaden, sowie in der Sophienstraße 19-21 könnten gänzlich aufgegeben werden.

4.) Haus Kronsforde: Das gesamte Gebäude könnte unter dem Dachnamen „Jugendamt“ die drei Bereiche des Jugendamts zusammenführen. Die Etagen 4 und 5 könnten von den Bereichen „Städtische Kindertageseinrichtungen“ und „Jugendarbeit“ belegt werden. Die Etagen EG bis 3. OG könnten vom Bereich „Familienhilfe“ genutzt werden. Eine erste Prüfung hat ergeben, dass in diesen Etagen ebenso das Kompetenzzentrum der Pflegekinderhilfe der Hansestadt Lübeck verortet werden kann. Die Idee hinter diesem Kompetenzzentrum und die Mehrwerte, die dadurch geschaffen würden, wurden dem Jugendhilfeausschuss am 05.12.2024 vorgestellt (VO/2024/13687). Fraktionsübergreifend wurde die Verwaltung darum gebeten, die Arbeiten an der Realisierung dieses Kompetenzzentrums fortzusetzen. Im Haus Kronsforde ließe sich das Kompetenzzentrum realisieren, sodass hierfür weder ein Gebäude zusätzlich angemietet, käuflich erworben oder gebaut werden müsste.

In Ergänzung zur Ziegelstraße 150 und dem VZM müssten die aus der Variante 3 bekannten Standorterweiterungen weiterverfolgt werden:

Dr. Julius-Leber-Straße 46-52:

Nach dem Abbruch des Bunkers und des nicht unter Denkmalschutz stehenden Hinterhauses müsste das denkmalgeschützte Vorderhaus saniert und um einen Erweiterungsbau auf den freigewordenen Flächen ergänzt werden. Vorort sollte einerseits der „UNV“ einziehen. Es würde eine erhebliche räumliche Nähe zu den Einheiten des FB 3 im Lichthof entstehen. Zudem könnte an diesem Standort die „Stadtkasse“ (Buchhaltung und Finanzen) realisiert werden. Auch das Rechnungsprüfungsamt könnte ebenfalls an diesen Standort verlagert werden, wodurch in der Nähe des Rathauses (Entfernung ca. 400m) somit eine weitere Konzentration des FB 1 erreicht würde. Die Mietobjekte in der Carl-Gauß-Straße 9 (2. OG), Ziegelstraße 2 (3. und 4. OG), Hafenstraße 1b, Linden Arcaden und Fischergrube 53 könnten aufgegeben werden. Das Gebäude Fleischhauerstraße 20 könnte veräußert werden.

Mühlendamm:

Nach einem Rückbau des nicht denkmalgeschützten Gebäudeteils, sowie der Errichtung eines Erweiterungsbaus sollen an dem Standort „Mühlendamm 10-14“, neben der Fachbereichsleitung des FB 5, die Stabsstelle VeGes auch das Fachbereichscontrolling, die Fachbereichsdienste und die Bereiche Stadtplanung und Bauordnung, sowie Stadtgrün und Verkehr räumlich zusammengeführt werden. Die Sandstraße 25-27 und das Palais Rantzau könnten entmietet, sowie das Zeughaus einer anderen Nutzung (siehe FB 4) geführt werden. Es besteht somit die Notwendigkeit des Erhalts des Standorts „Mühlendamm 10-14“ ohne eine Teilveräußerung von Grundstücksflächen. Der Standort Hartengrube 19 und auch die Gebäude Mühlendamm 20 (Pulvermacherhaus) und 22 könnten jedoch veräußert werden.

Der politische Auftrag aus dem Zwischenbericht Raumplanung II (Nr. VO/2021/09736-01), die Fachbereiche räumlich möglichst zu konzentrieren, wird somit umgesetzt.

Projektplan 2025 – 2037

2025

Q1	Sanierungsbeginn Fackenburger Allee 27–29
Q2	Sanierungsbeginn Fischstraße 2-6 + Meesenring 8
Q3	Vermietung Königstr. 21 an Willy-Brandt-Stiftung
Q4	Entmietung Fischergrube 53

2026

Q1	—
Q2	Anmietung Ziegelstr. 150 (Einzug FBL FB 2, FBC + FBD F2, 2.500)
Q3	Fertigstellung Meesenring 8 (Einzug 4.491 – Arch. & Denkmalpfl.); Sanierungsbeginn Haus Trave (VZM)
Q4	Fertigstellung Fischstr. 2–6; Entmietung Hafenstr. 1b

2027

Q1	Sanierungsbeginn + Erweiterungsbau Dr.-Julius-Leber-Str. 46–48
Q2	Sanierungsbeginn Rathaus (Breitestr. 62–64)
Q3	Sanierungsbeginn Mühlendamm 1–3
Q4	—

2028

Q1	Fertigstellung Fackenburger Allee 27–29
Q2	Sanierungsbeginn Standesamt (nicht disponibles Objekt)
Q3	Fertigstellung Haus Trave (VZM) Einzug GMHL + Baubeginn Verbindungsgang (VZM)
Q4	—

2029

Q1	—
Q2	Fertigstellung MD 1–3
Q3	Sanierungsbeginn Zeughaus
Q4	Fertigstellung Verbindungsgang (VZM)

2030

Q1	Sanierungsbeginn + Erweiterungsbau MD 10–14
Q2	Sanierungsbeginn Altbau (VZM)
Q3	—
Q4	—

2031

Q1	—
Q2	—
Q3	—
Q4	Fertigstellung Standesamt (nicht disponibles Objekt)

2032

Q1	Fertigstellung VZM Altbau
Q2	Sanierungsbeginn Sophienstraße (VZM)
Q3	Fertigstellung Dr.-Julius-Leberstraße (Einzug 1.210, 1.140, 3.390)
Q4	Fertigstellung Rathaus + Zeughaus (teilweiser Einzug Archiv)

2033

Q1	Entmietung Ziegelstr. 2 + Kohlmarkt 7–15
Q2	Veräußerung Fleischhauerstr. 20
Q3	
Q4	

2034

Q1	—
Q2	—
Q3	Fertigstellung Sophienstraße (VZM)
Q4	Baubeginn Haus Kronsforde (VZM)

2035

Q1	—
Q2	—
Q3	
Q4	

2036

Q1	Fertigstellung Mühlendamm 10-14
Q2	Vollständiger Einzug des Archivs in das Zeughaus
Q3	Veräußerung Hartengrube + Mühlendamm 20–22 + Entmietung Sandstraße 25-27 + Palais Rantzau
Q4	Fertigstellung Haus Kronsforde (VZM). Vollständige räuml. Neubelegung des VZM gemäß S. 21/22

2037

Q1	Entmietungen Carl-Gauß-Str. 9 + Linden Arcaden + Sophienstr. 19–21
Q2	—
Q3	—
Q4	—

Stand: März 2025

Gesamtübersicht der Lübecker Verwaltung:



Standorte der Verwaltung

1. Rathaus inkl. umliegende Standorte
2. Fackenburger Allee 27-29
3. VZM
4. Lichthof
5. Dr. Julius-Leber-Straße 46-52
6. Ziegelstraße 150
7. Meesenring 8
8. Mühlendamm 1-3/Zeughaus
9. Mühlendamm
10. Schildstraße 12-14
11. Einsiedelstraße 6

Darüber hinaus besteht das Ziel, den Flächenbedarf der Verwaltung zu reduzieren. Von den verbliebenen 11 Standorten bieten sich durch die Vorhaben an den Standorten Mühlendamm, Dr. Julius-Leber-Straße, VZM, Fackenburger Allee 27-29 und Meesenring 8, sowie durch die vorhandene Raumstruktur in der Ziegelstraße 150, die Raumplanung so zu optimieren, dass der Gesamtflächenbedarf erheblich gesenkt werden kann.

Die 11 Standorte verfügen über in Summe ca. **68.380 m²**, was im Vergleich zum aktuellen Raumbedarf eine Reduzierung von ca. 19,5 % entspricht. Aufgrund der an verbliebenen Standorten vorhandenen Raumstrukturen ergibt sich eine erhebliche Flächeneffizienz, die es ermöglicht, den Raumbedarf in dem benannten Umfang zu senken.

Die Fläche teilt sich wie folgt auf:

Fachbereich 1	12.693 m²
Fachbereich 2:	14.426 m²
Fachbereich 3:	10.700 m²
Fachbereich 4:	15.766 m²
Fachbereich 5:	14.795 m²

Die laufenden, jährlichen Kosten der 11 Standorten belaufen sich auf:

Laufende Kosten p.a. (ohne Sanierung, teilw. geschätzt):			
Standort:	**Mietkosten:**	**Kosten der lfd. Unterhaltung (Betriebskosten + Instandhaltung)**	**Gesamt**
Rathaus		700.000,00 €	700.000,00 €
Fackenburger Allee 27-29		250.000,00 €	250.000,00 €
VZM		1.862.500,00 €	1.862.500,00 €
Meesenring 8		200.000,00 €	200.000,00 €
Mühlendamm 1-3/Zeughaus		215.000,00 €	215.000,00 €
Mühlendamm 10-14		480.000,00 €	480.000,00 €
Schildstraße 12-14		80.000,00 €	80.000,00 €
Lichthof	1.150.000,00 €	750.000,00 €	1.900.000,00 €
Dr. Julius-Leber-Straße 46-52		470.000,00 €	470.000,00 €
Einsiedelstraße 6	240.000,00 €	60.000,00 €	300.000,00 €
Ziegelstraße 150	1.130.000,00 €	380.000,00 €	1.510.000,00 €
		Summe	**7.967.500,00 €**

Die jährliche Kostenersparnis der im Zuge der Variante 4 aufgegebenen Standorte beträgt:

Kostenersparnisse durch Standortaufgabe p.a.			
Standort	**Mietkosten**	**Kosten der lfd. Unterhaltung (Betriebskosten + Instandhaltung)**	**Gesamt**
Carl-Gauß-Straße 9	128.400,00 €	55.000,00 €	183.400,00 €
Linden Arcaden	68.000,00 €	50.000,00 €	118.000,00 €
Ziegelstraße 2	130.000,00 €	90.000,00 €	220.000,00 €
Fischergrube 53	111.000,00 €	100.000,00 €	211.000,00 €
Hafenstraße 1b	77.000,00 €	59.000,00 €	136.000,00 €
Sophienstraße 19-21	130.000,00 €	88.000,00 €	218.000,00 €
Sandstraße 25-27	25.000,00 €	19.000,00 €	44.000,00 €
Fleischhauerstraße 20		170.000,00 €	170.000,00 €
Hartengrube 19		35.000,00 €	35.000,00 €
Palais Rantzau	120.000,00 €	106.000,00 €	226.000,00 €
Kohlmarkt 7-15	106.000,00 €	115.000,00 €	221.000,00 €
Mühlendamm 20 +22		50.000,00 €	50.000,00 €
Königstraße 21		150.000,00 €	150.000,00 €
		Summe:	**1.982.400,00 €**

Somit lassen sich jährlich rd. 2 Mio. EUR an Miet-, Betriebs- und Unterhaltungskosten im Vergleich zur heutigen Situation einsparen.

Zudem lassen sich aus den vier Gebäuden Fleischhauerstraße 20, Hartengrube 19, sowie Mühlendamm 20 und 22 Verkaufserlöse erzielen. Im Zuge der Erstellung des Zwischenberichts Raumplanung III hat die CIMA für diese vier Gebäude einen Verkaufserlös in Höhe von rd. 5,7 Mio. EUR ermittelt.

Durch die Vermietung des Gebäudes Königstraße 21 (Willy-Brandt-Haus, aktuelle Flächen der Abteilung Denkmalpflege) lassen sich jährliche Mieterlöse in Höhe von ca. 55.000 EUR erzielen, sowie laufende Kosten in Höhe von ca. 150.000 EUR einsparen.

Die Investitionskosten (KG 200-700) in die verbliebenen Standorte betragen:

Investitionskosten: (geschätzt)	
Standort:	
Rathaus	20.000.000,00 €
Fischstraße 2-6	3.500.000,00 €
Fackenburger Allee 27-29	10.700.000,00 €
VZM	84.000.000,00 €
Meesenring 8	14.000.000,00 €
Mühlendamm 1-3/Zeughaus	10.000.000,00 €
Mühlendamm 10-14	11.000.000,00 €
Schildstraße 12-14	0,00 €
Lichthof	0,00 €
Dr. Julius-Leber-Straße 46-52	13.000.000,00 €
Einsiedelstraße 6	0,00 €
Ziegelstraße 150	0,00 €
Summe	**166.200.000,00 €**

Die Gesamtsumme in Höhe von ca. 166 Mio. EUR (Stand: 2025) beinhaltet Investitionen in eine Nutzfläche von ca. 51.000 m². Ein Neubau in dieser Größenordnung würde Kosten in von rd. 200 Mio. EUR verursachen, zzgl. Kosten für einen Grunderwerb, die Erschließung, die Außenanlagen und die Ausstattung. Es muss von einem Gesamtkostenvolumen von rd. 250 Mio. EUR (Stand: 2025) ausgegangen werden. Da im näheren Umfeld der Innenstadt keine geeigneten Grundstücke in dieser Größenordnung zur Verfügung stehen, ist eine Realisierbarkeit dessen nicht gegeben, sodass diese Daten lediglich als Orientierung hinsichtlich der wirtschaftlichen Vergleichbarkeit dienen sollen.

Nach der Sanierung der genannten Gebäude sind geschätzt jährliche Betriebskosten in Höhe von ca. 7,5 Mio. EUR zu erwarten. Ein in seiner Größe vergleichbarer Neubau würde geschätzt jährliche Betriebskosten in Höhe von ca. 6,5 Mio. EUR verursachen.

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung:

Wirtschaftlichkeit der Varianten (inkl. Kapitalkosten und Abschreibungen)

Wirtschaftlichkeit	Variante 4	Neubau (in vergleichb. Größenordnung)	Differenz
Gesamtkosten - Investition	166.200.000,00	250.000.000,00	83.800.000,00
Verkaufserlöse - eigene Objekte	5.700.000,00	60.000.000,00	54.300.000,00
Zwischensumme - einmalige Kosten	**160.500.000,00**	**190.000.000,00**	**29.500.000,00**
Summe Mietersparnis p.a.	-2.000.000,00	-3.100.000,00	-1.100.000,00
Summe lfd. Miet-,Betriebs- und Unterhaltungskosten	9.500.000,00	7.500.000,00	-2.000.000,00
Summe Zinsen + Tilgung	9.900.000,00	15.000.000,00	5.100.000,00
Summe Abschreibungen	2.825.400,00	4.250.000,00	-1.424.600,00
Zwischensumme - jährliche Kosten	**20.225.400,00**	**23.650.000,00**	**3.424.600,00**

Um eine wirtschaftliche Bewertung der Variante 4 vornehmen zu können, ist diese Variante mit einem Neubau in vergleichbarer Größenordnung vorzunehmen. Bei einem Neubau stehen Gesamtkosten in Höhe von rd. 250,0 Mio. EUR, Verkaufserlösen von rd. 60 Mio. EUR gegenüber, sodass eine Investitionssumme von 190 Mio. EUR verbleibt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Verkaufserlösen in Teilen um eine Schätzung handelt. Nach Rücksprache mit ortskundigen Immobilienmaklern ist es fraglich, ob es für die besagten Immobilien überhaupt eine Nachfrage gibt. Erschwerend hinzu kommt, dass die Gebäude teils einen erheblichen Sanierungsstau aufweisen und unter Denkmalschutz stehen, was andere Nachnutzungen verhindern könnte.

In der Variante 4 summieren sich die Investitionskosten auf rd. 166,2 Mio. EUR. Diese stehen geschätzte Verkaufserlöse in Höhe von rd. 5,7 Mio. EUR gegenüber, sodass ein Investitionsvolumen von rd. 160,5 Mio. EUR verbleibt.

Bezüglich der laufenden jährlichen Kosten ergibt sich für den Neubau eine Ersparnis von rd. 3,1 Mio. EUR p.a.. Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Kreditzinsen sowie Abschreibungen verändert sich die Betrachtung nochmals erheblich. Bei der Betrachtung wird von einer Kreditlaufzeit von 30 Jahren, sowie eines Zinssatzes in Höhe von 4 % p.a., sowie einer Tilgung von 2 % p.a. ausgegangen. Bei den Abschreibungen wird von 1,7% p.a. sowie einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren ausgegangen.

Unter Berücksichtigung der Kapitalkosten und Abschreibungen zeigt sich, dass ein vergleichbarer Neubau zu keinem Zeitpunkt zu geringeren Kosten führt, sondern zu jährlichen Mehrkosten in Höhe von rd. 3,4 Mio. EUR. Auch erfolgte die Kostenschätzung für einen Neubau mit dem heutigen Kostenniveau. Da die Neubaukosten kontinuierlich steigen und ein Neubau frühestens in 4-5 Jahren starten könnte, ist mit einem Aufschlag von mindestens 20 % auszugehen, wodurch das wirtschaftliche Delta noch größer wird. Somit ist die Variante 4 als wirtschaftlicher zu betrachten.

Fazit:

Eine Umsetzung der Variante 4 bietet folgende Vorteile:

- Kein kostenintensiver Neubau erforderlich -> Kostenersparnis in Höhe von rd. 30 Mio. EUR (bei einer Entscheidung für die Variante 4).

- Trotz der höheren laufenden jährlichen Kosten der Variante 4 von rd. 2 Mio. Euro/Jahr, sowie geringerer Mietersparnisse in Höhe von rd. 1,1 Mio. im Vergleich zu einer Neubauvariante bleibt die Variante 4 aufgrund der deutlich geringeren Investitionskosten sowie der höheren Kapitalkosten und Abschreibungen die wirtschaftlichere Variante

- Da ein Neubau einen erheblichen CO2-Ausstoß verursacht, ist die auf einen Neubau verzichtende Variante 4 hinsichtlich der Aspekte des Klimaschutzes als positiver zu bewerten

- Aufgrund der Gebäudezustände sowie der Marktlage ist Verkauf der städtischen Immobilien schwer realisierbar, sodass bei einem Neubau zusätzliche Leerstandskosten drohen

- Der städtische Gebäudebestand wird gestärkt und bei entsprechender Sanierung energetisch erheblich aufgewertet

- Insgesamt erfolgt eine Halbierung der Anzahl von Verwaltungsstandorten

- Der Flächenbedarf kann aufgrund der räumlichen Strukturen und Anwendung von New-Work-Arbeitsformen von 84.900 m² auf 68.380 m² gesenkt werden, was einer Reduzierung von ca. 19 % entspricht und somit dem politischen Auftrag „Projekt Büroraum-Management: Minus 20%“ (2023/12437-02-01) weitestgehend folgt

- Es werden insgesamt 13 Standorte aufgebeben, davon 9 Mietobjekte

- Verkaufserlöse in Höhe von rd. 5,7 Mio. EUR lassen sich durch die Veräußerung von 4 Eigentumsobjekten bei der Umsetzung der Variante 4 erzielen

- Jährliche Einsparungen an Miet-, Betriebs-, Energie- und Unterhaltungskosten in Höhe von ca. 2,2 Mio. EUR durch Flächeneinsparungen und Sanierungsmaßnahmen bei Umsetzung der Variante 4 im Vergleich zur heutigen Situation

- Das VZM kann kostengünstiger saniert werden, da in größeren Bauabschnitten saniert und auf diverse kleinteilige Inhouse-Umzüge verzichtet werden kann, sodass

rd. 60.000 EUR an Umzugskosten eingespart werden können, zusätzlich zum optimierten Bauablauf
- Alle fünf Fachbereiche erfahren eine Optimierung hinsichtlich der räumlichen Bündelung

- Im Bestand wird eine Fläche für das Kompetenzzentrum der Pflegekinderhilfe der Hansestadt Lübeck geschaffen

Die Verwaltung empfiehlt nachdrücklich die Umsetzung der Variante 4, um das Ziel der räumlichen Optimierung der Verwaltung erreichen zu können. Aufgrund der Kostenentwicklung bei Neubauvorhaben und der Tatsache, dass Baugrundstücke für einen Neubau in geeigneter Lage und Größe nicht verfügbar sind, fehlen Handlungsoptionen.

Vor diesem Hintergrund stellt der mögliche Zugriff auf eine Teilfläche im Gebäude Ziegelstraße 150 einen Glücksfall dar, durch dessen Umsetzung in der Folge diverse gewinnbringende Optionen und Umstände ausgelöst werden.

Ein Neubau in dieser Größenordnung würde Kosten in von rd. 32 Mio. EUR verursachen, zzgl. Kosten für einen Grunderwerb, die Erschließung, die Außenanlagen und die Ausstattung. Es muss von einem Gesamtkostenvolumen von rd. 45 Mio. EUR (Stand: 2025) ausgegangen werden.

Die Verwaltung empfiehlt somit, dass die Variante 4 weiterverfolgt wird und die Gespräche über eine Anmietung des Gebäudes „Ziegelstraße 150“ mit der Deutschen Rentenversicherung Nord konkretisiert werden. Zudem müssten in der Folge die Sperrvermerke 5.10 bis 5.12 aus dem Haushaltsbegleitbeschluss 2024/13494-01-01 aufgehoben werden, da die Standorte Mühlendamm, Fischstraße 2-6 (Rathaus) und VZM langfristig erhalten bleiben sollen.

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2025/14395
öffentlich

Lübeck, 01.07.2025

Bericht
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Michael Stödter (E-Mail: michael.stoedter@luebeck.de Telefon: 122-6128)

Stresstest der Deutschen Bahn AG zum Schienenknoten Lübeck - hier: Analyse der Verwaltung

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
07.07.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
21.07.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
22.07.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
24.07.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Seit Jahren weist die Hansestadt Lübeck auf drohende Engpässe im Schienenknoten Lübeck hin – insbesondere im Kontext der geplanten Hinterlandanbindung der Festen Fehmarnbeltquerung (FFBQ) und einer daraus resultierenden Verkehrszunahme. Immer wieder wurde in diesem Zusammenhang eine eisenbahnbetriebswissenschaftliche Untersuchung (EBWU) durch die Deutsche Bahn, umgangssprachlich auch „Stresstest“ genannt, eingefordert, um belastbar zu klären, ob die geplante Infrastruktur in und um Lübeck den künftigen Anforderungen überhaupt gewachsen ist. Nun liegt dieser Stresstest in einer aktualisierten Fassung vor und wurde von der Verwaltung einer kritischen Analyse unterzogen, die diesem Bericht beigefügt ist.

Bericht:

Die von der DB InfraGO erstellte EBWU zum Knoten Lübeck kommt zum Ergebnis, dass die geplante Infrastruktur ausreicht – doch dieses Ergebnis basiert auf gekürzten Fahrplänen, gestrichenen Zugverbindungen und erhöhten Zeitpuffern für Fern- und Güterzüge. Zentrale SPNV-Ziele des Landes, wie der Ausbau des Angebots im Korridor Kiel – Eutin – Lübeck, wurden ausgeklammert, wodurch Engpässe vermieden wurden. Was nicht in die bereits vorhandenen DB-Infrastrukturplanungen der FFBQ-Hinterlandanbindung passte, wurde weggelassen. Dieses Vorgehen wirft Fragen auf, da dadurch bereits bestehende Zukunftsplanungen für den Knoten kaum mehr umsetzbar sein dürften.

Tatsächlich zeigt die Untersuchung selbst, dass die Kapazitätsgrenze absehbar erreicht wird – insbesondere im Abschnitt Lübeck – Bad Schwartau. Für Lübeck und die Region gefährdet dies nicht nur die Entwicklungsperspektiven des Fern-, Regional- und Güterverkehrs, sondern stellt auch die Regio-S-Bahn-Pläne infrage.

Im Sinne des Gesamtprojektes der Festen Fehmarnbeltquerung (FFBQ) stellt sich die Frage, wie sinnvoll ist es, einem Jahrhundertprojekt wie der FFBQ mit Hinterlandanbindung einen derart leistungsschwachen Knoten Lübeck zur Seite zu stellen, der Wachstum im Schienenverkehr auf dieser Trasse verhindert.

Die Hansestadt Lübeck wird dieses Vorgehen nicht hinnehmen. Die HL wird die DB-Planungen und die zugehörigen Planfeststellungsverfahern weiterhin konsequent, konstruktiv und mit klarem Blick auf die Gesamtwirkung begleiten und sich mit Nachdruck für ihre Interessen stark machen.

Anlagen:

Anlage 1 Analyse der HL zur EBWU

Senatorin Joanna Hagen

Hansestadt LÜBECK



Stresstest Knoten Lübeck am Limit

Einschätzung der HL zur Eisenbahnbetriebs-wissenschaftlichen Untersuchung (EBWU) für den Schienenknoten Lübeck

Hansestadt Lübeck
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Abteilung Stadtentwicklung
Mühlendamm 10-12 | 23552 Lübeck
(0451) 115
stadtplanung@luebeck.de
www.luebeck.de

Lübeck, 10. Juli 2025

Hinweise auf Überlastungsrisiken im Knoten Lübeck fanden lange keine Berücksichtigung

Statt auf infrastrukturelle Nachbesserungen zu setzen, wurden Zugzahlen im Stresstest reduziert, um die Belastung im Knoten rechnerisch abzumildern

Seit Jahren weist die Hansestadt Lübeck auf drohende Engpässe im Schienenknoten Lübeck hin – insbesondere im Kontext der geplanten Hinterlandanbindung der Festen Fehmarnbeltquerung (FFBQ) und einer daraus resultierenden Verkehrszunahme. Immer wieder wurde in diesem Zusammenhang Einblick in die Eisenbahnbetriebswissenschaftliche Untersuchung (EBWU) durch die Deutsche Bahn, umgangssprachlich auch „Stresstest" genannt, eingefordert, um belastbar zu klären, ob die geplante Infrastruktur in und um Lübeck den künftigen Anforderungen überhaupt gewachsen ist. Im Zuge des Erörterungstermins zum Planfeststellungsabschnitt Lübeck der FFBQ-Hinterlandanbindung wurde auf nochmaliges Drängen der Hansestadt Lübeck (HL) dann durch das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) verfügt, dass die HL sowohl Einblick in die EBWU der DB InfraGO zum Knoten Lübeck erhalten solle, als auch, dass diese aktualisiert wird. Diese EBWU bzw. deren Ergebniszusammenfassung liegt nun vor – und bestätigt nach dem Verständnis der HL, was seit langer Zeit befürchtet wird: Der Knoten Lübeck ist absehbar am Limit.

Trotzdem lautet das offizielle Ergebnis der EBWU: „*Die geplante Infrastruktur im Projektraum im Knotenbereich Lübeck ist weiterhin ausreichend dimensioniert.*" Wie passt das zusammen? Indem das Untersuchungsobjekt so lange angepasst wurde, bis das Ergebnis passt.

Die DB nutzt dabei verschiedene methodische Reduktionen, um zu dem o. g. Ergebnis zu kommen, u. a.:

- eine eigenmächtige Absenkung des Zugprogramms und Streichung von Zugleistungen und Stationen trotz D-Takt-Vorgaben, unter Verweis auf „regionale Anpassungen",
- einen Bruch der z. Zt. noch durchgehenden RE-Linie Kiel – Lübeck – Lüneburg
- sowie die Einplanung sehr großzügiger Zeitfenster bei den Haltezeiten von ICE und SGV im bzw. vor dem Knoten Lübeck (10 bzw. 50 Minuten).

Was untersucht wurde – und was nicht berücksichtigt wurde

Die EBWU basiert auf dem sog. Deutschlandtakt (D-Takt) als Betriebsprogramm. Hierzu ist es wichtig zu wissen, dass der D-Takt das zentrale Konzept der Bundesregierung zur Neustrukturierung des Schienenverkehrs in Deutschland ist. Ziel ist ein integraler Taktfahrplan, bei dem Fern-, Regional- und Güterverkehre optimal aufeinander abgestimmt sind. Im Zuge der Bundesverkehrswegeplanung wurde der sog. 3. Gutachterentwurf des D-Takts als einheitliche Referenz für alle Infrastrukturmaßnahmen festgelegt. Dieser Entwurf wurde auf Basis verkehrspolitischer Zielsetzungen, abgestimmter Fahrplanwünsche der Länder, Prognosen und

Trassensimulationen erarbeitet. Die DB InfraGO ist verpflichtet, ihre Planungen auf Basis dieses 3. Gutachterentwurfs auszurichten. Auch für EBWU dient er als Grundlage – denn er definiert das künftige Angebotsziel, das mit der Infrastruktur realisierbar sein muss.

Die EBWU zum Knoten Lübeck hat entsprechend das Zugprogramm des 3. Gutachterentwurfs des D-Takts als Basis – jedoch setzt die DB das Zugprogramm in modifizierter Form an und nutzt diese Basis nur in abgespeckter bzw. selektiv unterstellter Form. Dadurch werden zentrale SPNV-Elemente hier ausgeklammert bzw. gestrichen:

- Zwar wurde in der EBWU der durch das Land Schleswig-Holstein und die DB InfraGO vorgesehene Ausbau und die Beschleunigung der Strecke Kiel – Lübeck unterstellt, deren Ziel es ist, künftig zwei Regionalexpress-Züge (RE) pro Stunde mit unter einer Stunde Fahrzeit anbieten zu können – die damit einhergehende feinerschließende SPNV-Linie **N 18 Lübeck – Eutin**[1] für die vorhandenen sowie neu entstehenden kleineren Halte auf der Strecke wurde jedoch im finalen EBWU-Stand gestrichen. In letzter Konsequenz würde das bedeuten, dass vorhandene kleinere Halte wie Pansdorf und Pönitz ihre Verkehrsbedienung verlieren würden[2] oder durch den RE bedient werden müssten[3] und fest eingeplante neue Halte wie Techau oder Gleschendorf ebenfalls ohne Verkehrsangebot wären. Begründung laut DB: Die feinerschließende Linie N 18 sei „*nur mit einem weiteren Streckenausbau Lübeck – Bad Schwartau (drittes Gleis […])* [obwohl auch Bestandteil des D-Takts] *umsetzbar*."[4]
- Die z. Zt. noch vorhandene und im D-Takt vorgesehene **Durchbindung des RE Kiel – Lübeck – Lüneburg** (Linie N 9.a SH) wurde in Lübeck **gebrochen**, um „*im Südkopf Lübeck Hbf Konflikte mit dem SGV zu reduzieren.*" Dies hätte zur Folge, dass zahlreiche Städte und Gemeinden in den Kreisen Plön und Ostholstein ihre direkte Anbindung an die ICE/IC-Knoten Büchen und Lüneburg verlieren würden. Mit entsprechend negativen Folgen für die lokale Wirtschaft und den Tourismus.

Beides steht im **klaren Widerspruch zu den verkehrs- und strukturpolitischen Zielsetzungen des Landes Schleswig-Holstein**, insbesondere zur Regio-S-Bahn-Planung des Landes[5] bzw. der NAH.SH, für die im Korridor Lübeck – Eutin – Malente – Kiel zwei RE/h und zwei RSB/h angestrebt werden. Es handelt sich hier um keine hypothetischen Ziele, sondern um abgestimmte, mit DB InfraGO bereits vorbereitete und verfestigte Planungen.[6] Die EBWU berücksichtigt deren Zugzahlen nicht.

Bis zur Sperrung der Strecke 1100 nördlich von Neustadt im August 2022 verkehrten regelmäßig saisonale Intercity-Züge von NRW an die Lübecker Bucht. Während gerade erst an die HL

[1] technischer Projektname im Zuge des D-Taktes
[2] ausweislich der geänderten D-Takt-Netzgrafik in der Ergebniszusammenfassung der EBWU (S. 10)
[3] ausweislich einiger Stichpunkte in der Ergebniszusammenfassung der EBWU (S. 30)
[4] Hier drängt sich die Frage auf, warum nicht direkt die richtigen und logischen Schlüsse für die Planung der FFBQ-Hinterlandanbindung draus gezogen werden und direkt das 3./4. Gleis eingeplant bzw. zumindest berücksichtigt wird.
[5] Auch das Land bzw. die NAH.SH treibt Planungen zur S-Bahn Lübeck voran, die sich gleichwohl vom Regio-S-Bahn-Konzept der HL unterscheiden (dieses ist mit weitergehenden Forderungen versehen).
[6] etwa für den Streckenausbau im Abschnitt Bad Schwartau – Ascheberg

versandte ältere Stände der EBWU noch ein bis zwei **touristische IC** an die Lübecker Bucht bzw. nach Fehmarn unterstellten, wurden diese in der aktuell vorgelegten EBWU nicht berücksichtigt . Die direkten ICE Lübeck – München wurden ebenso wenig berücksichtigt.

Während in den Planfeststellungsunterlagen der DB zum PFA Lübeck der FFBQ-Hinterlandanbindung ursprünglich mit **331 Zügen täglich**[7] gerechnet wurde, unterstellt die EBWU nun nur noch **318 Züge** – mit ausdrücklicher Streichung ganzer Linien und unzureichender Berücksichtigung des Schienengüterverkehrs (insbesondere Skandinavienkai und Bad Kleinen). Durch diese Einschränkungen der Zugzahlen entsteht der Eindruck einer ausreichend dimensionierten Infrastruktur : Wer Züge weglässt, vermeidet Überlast. Die DB-Vorgehensweise ist damit klar: Wo es eng wird, wird nicht etwa infrastrukturell nachgesteuert – sondern der Takt so lange reduziert, bis es passt.Positiv kann konstatiert werden, dass in der EBWU hinreichende Trassen für einen zukünftigen RE Lübeck – Burg auf Fehmarn – Nykøbing (Falster) mit einer stündlichen anstelle einer zweistündlichen Systemtrasse berücksichtigt wurden. Ebenso halbstündliche Systemtrassen für die Relationen nach Lüneburg, Lübeck-Travemünde und Neustadt i. H.

Das Nadelöhr Knoten Lübeck verhindert zukunftsfesten Schienenverkehr

Die EBWU argumentiert darüber hinaus mit einer ausgesprochen selektiven Unterstellung von Infrastrukturmaßnahmen. Während z. B. der zweigleisige Ausbau Lübeck – Lüneburg berücksichtigt wird (obwohl noch keine hinreichend verfestigte Planung vorliegt), bleibt der ebenfalls im D-Takt vorgesehene dreigleisige Ausbau Lübeck – Bad Schwartau außen vor – obwohl dieser verkehrlich wesentlich relevanter ist und einen ähnlichen Konkretisierungsgrad hat. Gleichzeitig werden bereits weit vorangeschrittene Planungen – wie der Ausbau Kiel – Lübeck, mit hoher Bedeutung für den späteren Regio-S-Bahn-Korridor – zumindest angebotsseitig (s. o.) nicht berücksichtigt. Eine sachlogische Begründung für diese Widersprüche liefert die EBWU nicht.

Um die Betriebssimulation trotz allem positiv zu halten, wird die folgende Methodik angewandt: :

- Dem **ICE Hamburg – Lübeck – Kopenhagen** wird im Lübecker Hauptbahnhof eine **Standzeit von 10 Minuten** eingeräumt – ein Pufferkonstrukt, das zwar in der späteren verkehrlichen Realität für hinreichenden Verspätungsabbau sorgen kann, jedoch das Ziel schneller Reisezeiten im internationalen Fernverkehr unterläuft – Zielfahrzeit für Hamburg – Kopenhagen sind 2h 30min. Letztlich stellt sich hier die Frage, warum mit Milliardenaufwand eine neue, sehr hochwertige und teure Infrastruktur in Form von Neubaustrecke und Tunnel gebaut wird, wenn der internationale Verkehr dann letztlich im Knoten Lübeck derart ausgebremst werden soll?
- Der **Schienengüterverkehr** (SGV) erhält **50 Minuten Standzeit**, um sich passend in die knappen Trassen einfügen zu können. Auch hier sei kritisch angemerkt, dass dies mit den marktüblichen Anforderungen nur schwer vereinbar ist.

[7] Die HL hatte in ihrer Stellungnahme bereits die Herleitung dieser Zahl als unzureichend kritisiert.

So wird rein rechnerisch ein „stabiler“ Betriebsablauf dargestellt, ohne hierbei alle zukünftigen realen betrieblichen Anforderungen vollständig abzubilden.Dies räumt die EBWU faktisch selbst ein:

„Es ist jedoch zu beachten, dass mit dem Fahrplankonzept der hochbelastete Abschnitt Lübeck – Bad Schwartau die Kapazitätsgrenze erreicht hat. Es sind keine zusätzlichen vertakteten Verkehre mehr durchführbar.“

Für den Knoten Lübeck gilt dann laut Lesart der DB:

„*Im Knoten Lübeck wird noch akzeptable Betriebsqualität erreicht*.“ – Eine Formulierung, die angesichts der Gesamtumstände nicht als zukunftssicher gelten kann.

Tatsächliche Engpässe belegt – und das selbst bei reduzierten Annahmen

Trotz aller Kürzungen und Pufferbasteleien zeigt die EBWU in ihrer Analyse deutliche infrastrukturbezogene Behinderungen – also betriebliche Wartezeiten aufgrund belegter Gleisabschnitte. Im Abschnitt Lübeck – Bad Schwartau treten nach Simulation **Wartezeiten von 42 Minuten pro Tag auf** – und damit **deutlich über der Grenze zum „erheblichen Engpass“** gemäß DB-interner Ril 405 (Schwellenwert: > 24 Minuten pro Tag).

Dies ist umso kritischer zu bewerten, als dass diese Engpasswerte ja bereits auf Basis eines abgespeckten Zugprogramms berechnet wurden.

Im Südkopf des Lübecker Hbf – einem Schlüsselbereich für Fern-, Regional- und Güterverkehr – treten systematische Blockierungen auf. Ursache: Wartende Güterzüge, denen kein freies Zeitfenster zur weiteren Durchfahrt bleibt.

Die Richtlinie 405 (kurz: Ril 405) ist das zentrale Regelwerk der DB InfraGO zur Bewertung der Leistungsfähigkeit von Schienenwegen. Sie legt verbindlich fest, wann ein Streckenabschnitt oder Bahnknoten als engpassfrei, kritisch oder sogar überlastet gilt. Im Mittelpunkt stehen dabei „infrastrukturbezogene Behinderungen“ – also Zeitverluste, wenn ein Zug nicht sofort weiterfahren kann, weil z. B. ein Gleisabschnitt noch von einem anderen Zug belegt ist.

Laut Ril 405 gilt:

Kategorie	**Schwellenwert (über 16 Stunden Tageszeitraum)**
Kein Engpass	≤ 16 Minuten pro Tag
Engpass	> 16 Minuten
Erheblicher Engpass	> 24 Minuten

In der EBWU werden im Abschnitt Lübeck – Bad Schwartau über 42 Minuten Behinderung pro Tag gemessen – also deutlich mehr als der Schwellenwert für einen „erheblichen Engpass“. Trotzdem kommt die EBWU zu dem Schluss, die Infrastruktur sei „ausreichend dimensioniert“ – ein offensichtlicher Widerspruch zur eigenen Methodik.

Selbst wenn der Knoten Lübeck alle derzeitigen und geplanten Verkehr gerade so aufnehmen könnte – wie sinnvoll ist es, einem Jahrhundertprojekt wie der Fehmarnbeltquerung mit Hinterlandanbindung einen derart leistungsschwachen Knoten Lübeck zur Seite zu stellen, der zudem jegliches Wachstum im Schienenverkehr auf dieser Trasse verhindert?

Fehlende Absicherung der Regio-S-Bahn-Planungen mit Folgen für die ganze Region

Die Feststellung der DB, der Knoten Lübeck sei ausreichen dimensioniert, basiert auf willkürlichen Kürzungen und Annahmen. Der tatsächliche Fahrplan der Zukunft – inklusive eines funktionierenden SPNV – wird mit der geplanten Infrastruktur **nicht** abbildbar sein.

Für die **Regio-S-Bahn Lübeck** im Korridor nach Eutin und Malente ist diese EBWU ein deutlicher Rückschlag. Statt den Ausbau hin zu einer zukunfts- und leistungsfähigen Taktstruktur abzusichern, wird die Regio-S-Bahn hier von vornherein planerisch nicht berücksichtigt und damit voraussichtlich für Jahrzehnte verhindert.

Gleiches gilt für die z. Zt. noch durchgehende Nord-Süd-Achse Kiel – Lübeck – Büchen – Lüneburg: Der attraktive, direkte Laufweg wird zugunsten einer konfliktfreien Betriebsführung strategisch aufgegeben – ohne dass die entsprechenden Engpässe baulich beseitigt werden.

Seit Jahren bekannt – und doch unberücksichtigt

Seit Langem fordert die HL **eine strukturelle Stärkung des Knotens** – insbesondere durch:

- die **Einrichtung einer Drei- bis Viergleisigkeit nördlich des Lübecker Hbf** im Zuge des FFBQ-Streckenausbaus,
- eine **bessere Entflechtung der Strecken nördlich und südlich vom Lübecker Hbf** mit kreuzungsfreien Ein- und Ausfädelungen der Strecken nach Lübeck-Travemünde, Büchen und Bad Kleinen
- sowie die vollständige Einplanung zukünftiger SPNV-Takte in die Infrastrukturplanung gemäß D-Takt und Regio-S-Bahn-Zielen.

Die genannten Punkte wurden in der EBWU nicht einbezogen oder darauf reduziert, nicht zwingend erforderlich zu sein.

Bereits heute ist die Infrastruktur im Bereich des Schienenknotens Lübeck stark belastet. Im Zuge der Inbetriebnahme der FFBQ wird der Schienenverkehr in der Region weiter massiv zunehmen, da die Verbindung nach Skandinavien eine zentrale europäische Verkehrsachse darstellt. Es drohen absehbar massive Engpässe, die den Fern-, Regional- und Güterverkehr im und um den Knoten Lübeck gleichermaßen betreffen werden und in ihren Entwicklungsmöglichkeiten stark beeinträchtigen.

Priorität hat für die DB ganz klar die rechtzeitige Fertigstellung der FFBQ-Hinterlandanbindung. Auch wenn bereits heute klar absehbar ist, dass eine rechtzeitige Fertigstellung zunehmend unrealistischer wird, muss sich diesem Ziel alles unterordnen: Ähnlich wie bei der Causa Bäderbahn, deren Fortbestand die DB ursprünglich als Hindernis ihrer Planungen sah, wird nun die zukünftige Disfunktionalität des ganzen Knotens Lübeck als nachrangig in Kauf genommen.

Eine zügige Projektumsetzung hat absoluten Vorrang – selbst wenn das für die Region und die Leistungs- und Zukunftsfähigkeit der FFBQ-Hinterlandanbindung insgesamt Rückschritt bedeutet. Das eigentliche Ziel – die nachhaltige Verlagerung von Verkehr auf die Schiene – wird so erheblich gefährdet. Denn was nützt eine (halbwegs) funktionierende Transitverbindung, wenn gleichzeitig das regionale Netz kollabiert oder nur noch mit reduziertem Angebot betrieben werden kann? Dies mag der Erfüllung des Staatsvertrags dienen – aber kann keine Unterstützung in der Region erhalten.

Der politische Preis dieser Strategie ist hoch: Der SPNV verliert an Qualität, die Region an Anschluss – und das Vertrauen in eine integrierte, ganzheitliche Verkehrspolitik und sinnvolle Infrastrukturplanung schwindet.

Die Hansestadt Lübeck fordert daher ein Umdenken nach dem Prinzip **Gründlichkeit vor Schnelligkeit** und dem Schaffen einer Infrastruktur, die den grundlegenden Zukunftsansprüchen gerecht wird. Ohne die gebotene Gründlichkeit besteht aus Sicht der HL überdies die Gefahr, dass im Zuge der Hinterlandanbindung Infrastrukturen errichtet werden, die später bei einem Ausbau des Knotens Lübeck wieder zurückgebaut werden müssen (Bsp. Lärmschutzwände). Im Übrigen vertritt die Hansestadt Lübeck das Argument, dass eine **ganzheitliche Planung** – also Hinterlandanbindung + Ausbau Knoten Lübeck – nicht zu einer zeitlichen Verzögerung führt. Angesichts des langen Zeitraums, über den dies bereits gefordert wird, hätte man diese Planung schon längst in die Wege leiten können. Und es ist immer noch nicht zu spät.

Fazit: Warum der Knoten Lübeck so nicht funktionieren kann

Die nun endlich nach langem Fordern der HL von der DB vorgelegte EBWU ist der Beleg dafür, dass die Planung rund um die FFBQ-Hinterlandanbindung – wie seitens der HL befürchtet – in einem zentralen Punkt deutliche Defizite aufweist: Sie priorisiert Terminziele über verkehrliche Realität und tatsächliche Infrastrukturbedarfe. Zugunsten der rechtzeitigen Fertigstellung eines wichtigen Transitkorridors wird in Kauf genommen, dass der Schienenknoten Lübeck im Hinblick auf die verkehrlichen Anforderungen nicht hinreichend dimensioniert bleibt.

Es ist aus Sicht der Hansestadt Lübeck in hohem Maße problematisch, dass genau die Infrastruktur, die im europäischen Interesse gebaut wird, um einen infrastrukturellen Qualitätssprung für den Schienenverkehr zu ermöglichen in ihrer tatsächlichen betrieblichen Qualität letztlich auf Kosten der Hansestadt Lübeck, der Region, aber auch auf Kosten einer echten leistungsfähigen internationalen Verbindung geht. Die Hansestadt Lübeck fordert daher:

- eine **grundsätzliche Neubewertung der geplanten Infrastrukturmaßnahmen im Knoten Lübeck** unter realitätsnahen Verkehrsannahmen,
- die sofortige **Aufnahme qualifizierter Planungen des dritten und vierten Gleises** sowie **kreuzungsfreier Ein- und Ausfädelungen** der Strecken nach Lübeck-Travemünde, Büchen und Bad Kleinen – und eine Umsetzung im Zuge der FFBQ-Hinterlandanbindung
- sowie darauf aufbauend eine **erneute EBWU unter vollständiger Berücksichtigung des D-Taktes.**

Die bisherige EBWU kann keine Grundlage für eine Genehmigung des PFA Lübeck der FFBQ-Hinterlandanbindung sein – sie belegt vielmehr, dass die aktuellen Planungen nicht tragfähig sind.

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2025/14396
öffentlich

Lübeck, 02.07.2025

Vorlage
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
1.105 - Informationstechnik

Bearbeitung: Torsten Klahn (E-Mail: torsten.klahn@luebeck.de Telefon: 122-7467)

Beteiligung an der ITEBO Einkaufs- und Dienstleistungsgenossenschaft eG

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
14.07.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
22.07.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
24.07.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Bürgermeister wird ermächtigt,

den Beitritt der Hansestadt Lübeck zur ITEBO Einkaufs- und Dienstleistungsgenossenschaft eG (ITEBO eG) zu erklären und einmalig 1 Geschäftsanteil zu einem Kaufpreis von 1.000 EUR brutto zu erwerben.

2. Die Hansestadt Lübeck wird in der Generalversammlung der ITEBO eG durch die Bereichsleitung des Bereichs Informationstechnik als stimmberechtigtes Mitglied vertreten. Die Vertretung erfolgt durch die stellvertretende Bereichsleitung des Bereiches Informationstechnik.

Beschlusstext zur Bekanntgabe im öffentlichen Teil:
(nur bei nichtöffentlichen Vorlagen)

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.010 Fachbereichscontrolling	Zustimmung
1.102 Zentrale Verwaltungsdienste, Statistik und Wahlen	Zustimmung
1.103 Digitalisierung, Organisation und Stra-	Zustimmung

tegie	
1.201 Haushalt und Steuerung	Zustimmung
1.300 Recht	Keine rechtlichen Bedenken

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

[ ] Ja
[X] Nein- Begründung:

Die Belange von Kindern und Jugendlichen sind von der Vorlage nicht betroffen.

Die Maßnahme ist:

[ ] neu
[X] freiwillig
[ ] vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

[X] Ja (Anlage 1)
[ ] Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

[X] Nein
[ ] Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

Begründung:

Zu 1.

Die ITEBO Informationstechnologie Emsland Bentheim Osnabrück GmbH (kurz: ITEBO GmbH) mit Sitz in Osnabrück ist seit 2000 regionaler IT-Dienstleister für den öffentlichen Bereich. Neben der Organisations- und IT-Strategieberatung gehört auch die Realisierung von IT-Projekten, die Verfahrenseinführung und deren Betreuung, der Betrieb von Anwendungssystemen und die Erbringung von Rechenzentrums-Dienstleistungen zu den Aufgabenbereichen der ITEBO GmbH.

Die ITEBO GmbH haben in der Vergangenheit vermehrt Anfragen von Kommunen erreicht, die sich an der Gesellschaft beteiligen möchten. Aufgrund der Gesellschafterstruktur und Rechtsform der ITEBO GmbH ist eine Neu-Aufnahme und der Wechsel von Gesellschaftern nur bedingt möglich und sinnvoll. Daher wurde neben der ITEBO GmbH die **ITEBO Einkaufs- und Dienstleistungsgenossenschaft eG** (kurz: ITEBO eG) gegründet. Durch die Beteiligung der Einkaufs- und Dienstleistungsgenossenschaft eG an der ITEBO GmbH (5 %) können die Kommunen als Mitglieder der Einkaufs- und Dienstleistungsgenossenschaft eG einen Großteil der Vorteile nutzen, die den Gesellschaftern der ITEBO GmbH zur Verfügung stehen.

Neben der ITEBO GmbH fungierten vier kreisangehörige Kommunen des Landkreises Osnabrück als Gründungsmitglieder. Die Gründungsversammlung fand am 12.11.2019 statt. Anschließend wurde eine Prüfung durch den Prüfungsverband und die Eintragung in das Genossenschaftsregister vorgenommen.

Es besteht ein gesteigertes Interesse der Hansestadt Lübeck daran, sich an der ITEBO eG zu beteiligen:
- Durch eine Beteiligung kann (unter bestimmten rechtlichen Rahmenbedingungen) eine Inhouse-Fähigkeit für Vergaben für die Hansestadt Lübeck mit der ITEBO eG und darüber hinaus auch mit der ITEBO GmbH hergestellt werden. Das heißt, die Hansestadt Lübeck kann die durch öffentliche Vergaben der ITEBO eG bzw. ihrer Tochtergesellschaften erzielten Konditionen ebenfalls nutzen. Dies ermöglicht Einsparpotenziale, verbesserte wirtschaftliche Rahmenbedingungen und effizientere Beschaffungsprozesse für die Hansestadt Lübeck beim Bezug von IT-Infrastruktur (Hard- und Software) sowie IT-Dienstleistungen. Weiterhin ergänzt das durch ITEBO eG beziehbare IT-Produktportfolio die durch Dataport beziehbaren IT-Produkte und IT-Dienstleistungen.

- Durch den gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb mit anderen Kommunen im Rahmen der ITEBO eG ergeben sich Synergieeffekte zum Einsatz von personellen und finanziellen Ressourcen bei der Digitalisierung von Geschäftsprozessen. Diese können durch eine Beteiligung Hansestadt Lübeck an der ITEBO eG gesteuert werden, sodass der weitere Ressourceneinsatz optimiert werden kann. Insbesondere können Personalkapazitäten sinnvoller eingesetzt werden, indem der Aufwand für die Beschaffung von Hard- und Software sowie ggfs. von Dienstleistungen reduziert wird.

Bei Gründung der ITEBO Einkaufs- und Dienstleistungsgenossenschaft eG wurden zunächst 50 Geschäftsanteile zu je 1.000,- € ausgegeben. Die vier kommunalen Gründungsmitglieder haben bei der Gründung je einen Anteil erworben. Die übrigen 46 Anteile wurden zunächst von der ITEBO GmbH erworben, von denen 45 Anteile zur Beteiligung weiterer Kommunen an der Einkaufs- und Dienstleistungsgenossenschaft eG zur Verfügung stehen. Weitere Anteile können jederzeit in beliebiger Anzahl herausgegeben werden. Die ITEBO eG hat aktuell ca. 140 Mitglieder.

Die Mitglieder der Genossenschaft wollen durch gemeinsame IT-Beschaffungen u.a. eine Senkung der Einzelkosten, bessere Verhandlungsoptionen sowie Verminderung der internen Kosten für Ausschreibungen erzielen. Die Genossenschaft ist auf die Förderung und Betreuung der Mitglieder gerichtet. Die ITEBO eG erschließt dazu durch eigene Vergabeprozesse bzw. durch Vergabeprozesse der ITEBO GmbH IT-Produkte & -Leistungen für ihre Mitglieder und stellt diese über einen Warenkatalog zum Inhouse-Abruf bereit. Ein entscheidender Vorteil der Zusammenarbeit innerhalb der Genossenschaft besteht für die Mitglieder in der Möglichkeit, gemeinsame Beschaffungen durchzuführen. Hierdurch können Synergien aufgrund von Skalenvorteilen realisiert, die Vergabeverfahren professionalisiert und Prozesskosten im Vergabeprozess eingespart werden. Mit den Konditionsvereinbarungen werden der kommunalen Zielgruppe, also den Gemeinden, Städten und Landkreisen Herstellerrabatte erschlossen, die bei den eigenen IT-Beschaffungsvorhaben im Zuge der Angebotsabgabe durch IT-Systemhäuser genutzt werden können. Auch die Bereitstellung von Dienstleistungen kann über die Beteiligung an der ITEBO GmbH erfolgen.

Für die Hansestadt Lübeck kann dadurch ein weiterer rechtssicherer Beschaffungsweg mit Kosteneinsparpotenzialen für aktuelle und künftige IT-Beschaffungsprozesse erschlossen werden. Der Produkt- und Leistungskatalog bietet eine Ergänzung zu dem bei Dataport verfügbaren Angebot. Abhängig von der jeweiligen Beschaffung ist – wie bei Dataport – eine Marge zu zahlen, aus der die Tätigkeiten der Genossenschaft und der ITEBO GmbH refinanziert werden. Es besteht keinerlei Abnahmezwang und insofern geht von der Mitgliedschaft kein Risiko aus.

Die Mitgliedschaft in der ITEBO eG ist ausschließlich Gebietskörperschaften des öffentlichen Rechts, ihren rechtlich selbständigen Einrichtungen und Unternehmen, an denen privatrechtliches Kapital nicht beteiligt ist und die nicht gewerblich am Markt tätig sind, vorbehalten. Zur Deckung des bei der Einkaufs- und Dienstleistungsgenossenschaft eG entstehenden Verwaltungs- und Prüfungsaufwands wird ein Genossenschaftsbeitrag von i. H. v. jährlich 160,- € je Genossenschaftsanteil erhoben.
Im Rahmen des Beitritts muss ein Genossenschaftsanteil zu einem Kaufpreis von 1.000 EUR erworben werden.

Die Mitgliedschaft bei ITEBO eG ist jährlich, ohne Mindestlaufzeit oder Entstehung weiterer Kosten, kündbar. Nach Kündigung der Mitgliedschaft erfolgt nach Maßgabe der Satzungsregelungen eine Auseinandersetzung zwischen der Genossenschaft und dem ausgeschiedenen Mitglied.

Die ITEBO eG ist auf Dauer angelegt. Die Satzung basiert auf den Vorgaben des GenG. Der Zweck der Genossenschaft ist die Unterstützung ihrer Mitglieder im Rahmen der Versorgung mit Dienst- und Lieferleistungen sowie damit zusammenhängenden Tätigkeiten im Bereich der IT im Rahmen eines gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebs und damit die Förderung des durch die Mitglieder verfolgten öffentlichen Zwecks. Dazu zählen konkret u. a.

- die Beratung der Mitglieder zur Optimierung der Beschaffung von IT-Leistungen,
- die Erfassung und Strukturierung des Bedarfs der Mitglieder einschließlich des gemeinsamen Einkaufs der erforderlichen Dienst- und Lieferleistungen, sowie
- die Erbringung sonstiger informationstechnischer und beratender Leistungen.

Organe der Einkaufs- und Dienstleistungsgenossenschaft eG sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Generalversammlung. Der Vorstand leitet die ITEBO eG nach Maßgabe der Satzung und führt ihre Geschäfte. Der Vorstandsvorsitzende ist zur Alleinvertretung der Genossenschaft befugt. Die ITEBO GmbH ist geborenes Mitglied des Vorstandes. Sie stellt den Vorstandsvorsitzenden.

Der Aufsichtsrat überwacht die Geschäftsführung des Vorstands. Er besteht aus mindestens 3 und höchstens 5 Mitgliedern, die von der Generalversammlung gewählt werden. Der Aufsichtsrat wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden sowie einen Stellvertreter. Er fasst seine Beschlüsse mit Mehrheit der gültig abgegebenen Stimmen. Über einige Angelegenheiten ist die gemeinsame Beschlussfassung des Vorstands und Aufsichtsrats erforderlich, beispielsweise bei der Verwendung von Rücklagen oder der Änderung der Geschäftsordnung des Vorstandes.

Alle Mitglieder üben ihre Rechte in den Angelegenheiten der ITEBO eG in der Generalversammlung aus. Jedes Mitglied hat eine Stimme. Durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile werden weder weitere Mitgliedschaften übernommen noch weitere Stimmrechte erworben. Der Beschlussfassung der Generalversammlung unterliegen u. a. Änderungen der Satzung, die Feststellung des Jahresabschlusses, die Verwendung des Jahresüberschusses oder die Deckung des Jahresfehlbetrags sowie die Wahl der Mitglieder des Aufsichtsrats. Die Beschlüsse der Generalversammlung bedürfen in der Regel der einfachen Mehrheit der gültig abgegebenen Stimmen.

Nach § 28 Nr.18a der Gemeindeordnung Schleswig-Holstein (GO) entscheidet die Gemeindevertretung – also die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck – über die unmittelbare oder mittelbare Gründung von … privaten Vereinigungen (§ 105 GO) oder die Beteiligung an diesen oder an deren Gründung. Eine private Vereinigung im Sinne von § 105 GO ist auch die Genossenschaft, so dass der Beitritt der Hansestadt Lübeck zu der Genossenschaft ITEBO eG dem Entscheidungsvorbehalt der Bürgerschaft unterliegt.

Die Gemeinde darf einer privaten Vereinigung nur dann beitreten, wenn die Voraussetzungen des § 102 GO erfüllt sind.

Hierzu muss ein wichtiges Interesse der Gemeinde an der Beteiligung vorliegen. Ein wichtiges Interesse liegt vor, wenn die Gemeinde in der Beteiligung an der privaten Vereinigung einen Vorteil erblickt und/oder ihr gegenwärtiges Handeln optimiert werden kann. Die Beteiligung an der ITEBO eG ermöglicht es der Hansestadt Lübeck – wie zuvor bereits aufgezeigt – die Beschaffung von IT-Produkten und damit zusammenhängenden Produkten zu optimieren und neue (günstigere) Beschaffungswege zu erschließen.

Für die Schaffung einer zentralen Beschaffungsstelle, wie es ITEBO eG ist, stehen adäquate Organisationsformen des öffentlichen Rechts nicht zur Verfügung, die es ermöglichen länderübergreifend die verschiedenen Rechtsformen der öffentlichen Auftraggeber einheitlich zusammenzufassen. Die Organisationsform der Genossenschaft ist hier besonders geeignet.

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf bestehende Gebühren- und Beitragsregelungen der Hansestadt Lübeck.

Personalrechtliche, mitbestimmungsrechtliche und gleichstellungsrechtliche Änderungen oder Auswirkungen für die Hansestadt Lübeck sind nicht zu erwarten. Es werden lediglich neue Formen der Zusammenarbeit bzw. neue Beschaffungsmöglichkeiten erschlossen, ohne dass daraus personelle Veränderungen resultieren.

Daneben müssen die Voraussetzungen des § 101 GO vorliegen.

Die privatrechtliche Vereinigung muss einen öffentlichen Zweck erfüllen. Der Zweck der ITEBO eG ist es, ihre Mitglieder im Rahmen der Versorgung mit Dienst- und Lieferleistungen sowie damit zusammenhängenden Tätigkeiten im Bereich der IT im Rahmen eines gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebes zu unterstützen und damit die durch die Mitglieder verfolgten öffentlichen Zwecke zu fördern. Damit dient sie wie ein eigener Hilfsbetrieb der Verwaltung der Erfüllung öffentlicher Aufgaben, indem die für die Aufgabenwahrnehmung erforderliche IT-Ausstattung unter besonderer Wahrung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit beschafft werden kann.

Die Betätigung steht auch nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde. Obgleich die dauernde Leistungsfähigkeit der Hansestadt Lübeck nicht gegeben ist, verändern sich die Risiken durch den beabsichtigten Beitritt nicht zum Nachteil der Hansestadt Lübeck. Die Haftung der Genossenschaft ist auf das jeweilige Vermögen beschränkt. Nachzahlungspflichten bestehen nicht. Es sind lediglich Beitragszahlungen zu leisten bzw. Anteile in dem beschriebenen Umfang zu erwerben. Der Beitritt zu der Genossenschaft bietet zudem die Möglichkeit durch die aufgezeigten Vorteile der gemeinsamen Beschaffung Kosten zu senken.

Die Vereins- bzw. Genossenschaftsmitglieder erhalten durch die Mitwirkung in der Generalversammlung ausreichende Möglichkeiten, um einen angemessenen Einfluss auszuüben.

Damit sind die Voraussetzungen der §§ 101 und 102 GO erfüllt.

Eine Anzeige bei der Kommunalaufsichtsbehörde nach § 108 GO ist nicht erforderlich. Die Anzeigepflicht besteht nach § 105 S.2 GO nur dann, wenn die privatrechtliche Vereinigung wirtschaftlich tätig ist. Dies ist jedoch bei der Genossenschaft nicht der Fall. Die Genossenschaft ist im Wesentlichen für ihre Mitglieder tätig, lediglich zur Ausschöpfung freier Kapazitäten ist ein Tätigwerden für andere öffentliche Auftraggeber möglich.

Zu 2.
Nach § 28 Nr.20 GO entscheidet die Gemeindevertretung über die Bestellung von Vertreter:innen der Gemeinde in privatrechtlichen Vereinigungen, an denen die Gemeinde beteiligt ist. Aufgrund der sehr fachlichen Ausrichtung der Mitgliedschaft, wird vorgeschlagen, dass die Hansestadt Lübeck in der Generalversammlung durch den jeweiligen Bereichsleiter Informationstechnik vertreten wird.

Die Satzung der Genossenschaft sieht vor, dass ein Vertreter für das ordentliche Mitglied in der Generalversammlung tätig werden kann. Dafür ist die stellvertretende Bereichsleitung des Bereiches Informationstechnik vorgesehen, da dadurch konstant gewährleistet werden kann, dass die fachlichen Interessen der Hansestadt Lübeck in der Generalversammlung wahrgenommen werden können.

Die haushaltsrechtliche Ordnung ist im Produkt 111007 Informationstechnik sichergestellt.

Anlagen:

Bogen finanzielle Auswirkungen

Bürgermeister Jan Lindenau

Bereich: 1.105 - Informationstechnik
Produkt: 111007 - Informationstechnik

Anlage zur Vorlage vom 03.07.2025
VO-Nr.: VO2025/114396

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen

INVESTIV

,

Finanzielle Auswirkungen in €	Gesamtbeträge der Maßnahme, AfA und SoPo	2025	2026	2027	2028
Erträge					
Aufwendungen	-640,00	-160,00	-160,00	-160,00	-160,00
davon:					
Sonderposten-auflösung (SoPo)					
Abschreibungen (AfA)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Anlagenabgang					
Gesamtauswirkung Ergebnisplan	**-640,00**				
voraussichtl. Zinsen ca.	**-450,00**	-30,00	-30,00	-30,00	-30,00
Einzahlungen					
Auszahlungen	**-1.160,00**	-1.160,00	-160,00	-160,00	-160,00
Gesamtauswirkung Finanzplan	**-1.640,00**	***(Ist das Ergebnis negativ, gilt der Betrag als kreditfinanziert!)***			

2025	Ergebnisplan	Finanzplan		
Mittel **veranschlagt**			Ergebnisplan Gesamtlaufzeit	Finanzplan Gesamtlaufzeit
Zusätzl. **zu ordnen**	x	x		
Haushalts**belastend**	x	x	x	x
Haushalts**entlastend**				
Haushalts**neutral**				

Haushaltsjahr 2025	Produktsachkonten Bezifferung	Produktsachkonten Bezeichnung	Ergebnisplan Betrag in €
(Minder) Erträge:			
(Mehr) Erträge:			
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:	111007.000.5429001	Informationstechnik/ Aufwend. f. Mitgliedsbeiträge	**-160,00**
		Saldo Ergebnisplan	**-160,00**

	Produktsachkonten Bezifferung	Produktsachkonten Bezeichnung	Finanzplan Betrag in €
(Minder) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:			
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:	111007.999.7844000	Informationstechnik/ Sonstige Anteilsrechte	**-1.000,00**
(Mehr) Auszahlungen:	111007.000.7429001	Informationstechnik/ AZ für Mitgliedsbeiträge	**-160,00**
		Saldo Finanzplan	**-1.160,00**

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2025/14325
öffentlich

Lübeck, 16.06.2025

Vorlage
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
1.201 - Haushalt und Steuerung

Bearbeitung: Beate Leu (E-Mail: beate.leu@luebeck.de Telefon: 122 - 2032)

Verkauf weitere Kommanditanteilen der TraveKom projects GmbH & Co. KG

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
07.07.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
22.07.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
24.07.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:
1. Die Bürgerschaft stimmt der Veräußerung von Kommanditanteilen der TraveKom projects GmbH & CO. KG, in Höhe von jeweils 2,49% zum Nennbetrag von jeweils 49,80 EUR an die Stadt Mölln und den IT-Verbund Stormarn zu.

2.Der Bürgermeister und die Vertreter:innen der Hansestadt Lübeck werden ermächtigt, in den Gesellschafterversammlungen der Stadtwerke Lübeck Gruppe GmbH, der Travekom projects GmbH & Co. KG und der TraveKom projects Verwaltung GmbH die dafür erforderlichen Beschlüsse zu fassen.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
2.000 Stabstelle Sonderaufgaben	Zustimmung
1.300 Bereich Recht	Keine rechtlichen Bedenken
Aufsichtsrat SWL Gruppe	Beschlussempfehlung

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

[ ] Ja
[x] Nein- Begründung:
Kinder und Jugendliche sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Die Maßnahme ist:

[ ] neu
[x] freiwillig
[ ] vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:	[ ]	Ja (Anlage 1)
	[x]	Nein
Auswirkung auf den Klimaschutz:	[x]	Nein
	[ ]	Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

Begründung:
Derzeit ist die Stadtwerke Lübeck Gruppe GmbH (SWL Gruppe) mit 97,51 % Kommanditistin der TraveKom projects GmbH & Co. KG (TraveKom projects). Weitere Kommanditanteile von 2,49 % hält mit Wirkung vom 01.01.2025 der Kreis Segeberg (siehe VO/2024/13599). Das Stammkapital beträgt 2.000,00 €.
Die Gesellschaft wurde für den überregionalen Vertrieb von digitalen Anwendungen und Dienstleistungen gegründet. Bereits in der Vorlage VO/2022/11021 wurde zur künftigen Entwicklung der Gesellschaft ausgeführt, dass geplant ist, kommunalen Partner:innen eine Kommanditistenbeteiligung anzubieten und die Inhousevergabe-Möglichkeit zu schaffen. Eine entsprechende Anpassung des Gesellschaftsvertrages erfolgte aufgrund der VO/2023/12580 mit der Einführung eines Beirats.
Die TraveKom projects verhandelt derzeit noch den mit VO/2024/13599 am 28.11.2024 beschlossenen Verkauf von Kommanditanteilen mit der Stadt Reinfeld, der Landeshauptstadt Kiel und der Hansestadt Rostock. Die Kommanditanteile würden weitere 7,47 % ausmachen.

Aktuell besteht weiteres konkretes Interesse folgender kommunaler Akteure an einem Beitritt zur TraveKom projects:

Stadt Mölln:
Die Stadt Mölln hat Interesse an einem Erwerb von 2,49 % der Kommanditanteile zum Nennbetrag von 49,80 EUR. Die hierzu erforderlichen Beschlussfassungen in den Gremien der Stadt Mölln sind bereits erfolgt. Das formale Gespräch zur Abstimmung der weiteren Schritte und der vertraglichen Umsetzung wird zeitnah erwartet. Bereits heute besteht eine aktive Geschäftsbeziehung zwischen der SWL und der Stadt Mölln, die von beiden Seiten als sehr konstruktiv bewertet wird. Ziel ist es die Zusammenarbeit künftig weiter zu vertiefen und strategisch auszubauen.

IT-Verbund Stormarn
Der IT-Verbund Stormarn (ITV) strebt eine Beteiligung als Kommanditistin der TraveKom projects an. Der Vorstand der ITV hat hierzu bereits erste Gespräche mit seinen Trägern geführt – namentlich der Kreis Stormarn, die Städte Bad Oldesloe, Bargteheide, Reinbek und Reinfeld sowie den Ämtern Bad Oldesloe-Land und Bargetheide Land. Der Rückmeldungen aus diesen Gesprächen waren durchweg positiv; das Vorhaben wird seitens der Träger wohlwollend unterstützt. Bereits heute bestehen enge und funktionierende Geschäftsbeziehungen sowohl zwischen der SWL Gruppe und dem ITV als auch mit dessen Trägerkommunen. Die Zusammenarbeit soll durch die Beteiligung strategisch gefestigt und inhaltlich weiter intensiviert werden.

Insgesamt wäre damit ein Kommanditanteilsverkauf von max. 14,94 % möglich. Der Kommanditanteil der SWL Gruppe würde mit 85,06 % noch über eine Mehrheit von 75,1 % liegen, mit der weiterhin eine gemeindliche Steuerung möglich bleibt.

Kommunalrechtliche Zulässigkeit:
Gemäß § 28 S.1 Nr. 18 b) in Verbindung mit § 103 Gemeindeordnung (GO) ist eine teilweise Veräußerung einer Beteiligung an einem Unternehmen durch den die Gemeinde ihren Einfluss verliert oder vermindert nur zulässig, wenn dadurch die Erfüllung des öffentlichen Zwecks nicht beeinträchtigt wird. Sie ist zudem eine der Bürgerschaft vorbehaltende Entscheidung.
Der öffentliche Zweck der TraveKom projects ist die Bereitstellung und Vertrieb von Produkten und datenbasierten Geschäftsmodellen zur Entwicklung von nachhaltigen und vernetzen Kommunen insbesondere im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit in Deutschland, einschließlich aller damit unmittelbar und mittelbar zusammenhängenden Tätigkeiten, die die digitale Befähigung und Transformation in diesen Kommunen beinhalten. Die Technologien im Sinne einer digitalen Daseinsvorsorge für Kommunen, die in der Stadtwerke Lübeck Digital GmbH (SWL Digital) entwickelt werden, können über die Travekom projects anderen Kommunen und kommunalen Unternehmen angeboten werden. Dazu gehören beispielsweise Produkte der Digitalen Schule, TraveKom connect (Digitalisierung von Arbeitsprozessen), Smart City Anwendungen oder Consulting.
Eine Beeinträchtigung des öffentlichen Zwecks liegt vor, wenn die Zweckerfüllung nicht mehr im gleichem Umfang oder Effektivität erfolgen kann.
Die Gesellschaft wurde gerade für den überregionalen Vertrieb von digitalen Anwendungen und Dienstleistungen gegründet. Hierfür sollen kommunalen Partner:innen eine Kommanditistenbeteiligung angeboten werden, um für diese Partner:innen die Möglichkeit der Inhousevergabe zu schaffen.

Ein Verkauf von Kommanditanteilen ist Teil des Geschäftsmodells und beeinträchtigt insoweit nicht den öffentlichen Zweck.

Der Aufsichtsrat der SWL Gruppe hat den Verkauf der Kommanditanteile in seiner Sitzung am 20.06.2025 einstimmig empfohlen.

Der Anteilsverkauf unterliegt nicht der Anzeigepflicht nach § 108 GO bei der Kommunalaufsichtsbehörde.

Anlagen:

Bürgermeister Jan Lindenau

Hansestadt LÜBECK

► Nr. 2025/14347-01-01
öffentlich

Lübeck, 07.07.2025

Vorlage
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
2.020 - Fachbereichs-Controlling

Bearbeitung: Daniel Blank (E-Mail: daniel.blank@luebeck.de Telefon: 122-1222)

Deckungsvorschlag zum Änderungsantrag von CDU, BÜ90/DIE GRÜNEN, FDP zu: Außerplanmäßige Bewilligung gemäß § 82 (1) Gemeindeordnung Schleswig-Holstein von Verpflichtungsermächtigungen und von Mitteln zur Deckung von Auszahlungen, Investitionsmaßnahme 552001 999.7841000 - Wasser und Hafen, Auszahlungen aus dem Erwerb von Finanzanlagen

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
14.07.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
22.07.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
24.07.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Bei dem Produktsachkonto 535001 999.7815000 Stadtwerke, Investitionszuweisungen an verb. Unternehmen, werden für das Haushaltsjahr 2025 2.362.652,00 EUR zur Deckung des Bedarfes überplanmäßig bewilligt.

Deckung: Eine Deckung in Höhe von 2.362.652,00 EUR erfolgt aus folgenden Produktsachkonten:

Produktsachkonto	Textbezeichnung	Betrag
511003 030.7818000	Soziale Stadt Moisling	12.652,00 €
552001 083.7852000	Fi.-hfn Trave. Umgest. Hafenzone	50.000,00 €
552001 089.7852000	Erneuerung Ufereinfassung Stadtgraben	25.000,00 €
552001 096.7831000	neue Slipwinde Weberkoppel	30.000,00 €
552001 106.7852000	Flächenentwicklung Kohlenhof	220.000,00 €
552001 147.7832000	Fender Kap Schilling	95.000,00 €
552001 511.7852000	Skandinavinekai, Flächenanhebung	500.000,00 €
552001 545.7852000	Skandinavienkai, Verl. Anl. 3/4	30.000,00 €
552001 551.7852000	Skandinavienkai, Pregate/Flächen- und Verkehrsentwicklung	50.000,00 €
552001 557.7852000	Skandinavienkai, Infrastr.f. Landstromversorgung	180.000,00 €
552001 558.7852000	Skandi, Umbau Anleger 5 a	150.000,00 €
552001 564.7833000	Smart Harbour Hub	50.000,00 €

552001 815.7833000	Hafenbahn/Unterhaltungssoftware	150.000,00 €
552001 821.7852000	Skandinavienkai, Erneuerung Gleis 11	200.000,00 €
552001 843.7852000	3 Weichen Bf Lübeck Hafen 135, 136, 137	600.000,00 €
552001 836.7852000	BÜ Am Rittbrook	20.000,00 €

Die Mittel stehen auf den genannten Produktsachkonten im Haushalt 2025 zur Verfügung.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 – Haushalt und Steuerung	Zustimmung
1.300 – Recht	Keine rechtlichen Bedenken

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

[ ] Ja
[X] Nein- Begründung:
Kinder und Jugendliche sind hiervon nicht betroffen.

Die Maßnahme ist:

[ ] neu
[ ] freiwillig
[X] vorgeschrieben durch:
§ 82 Abs. 1 GO SH

Finanzielle Auswirkungen:

[ ] Ja (Anlage 1)
[X] Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

[X] Nein
[ ] Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

-

Begründung:

Die Bürgerschaft hat in Ihrer Sitzung am 26.06.2025 anhand eines Änderungsantrags zur VO/2025/14347 beschlossen, dass die in der genannten Vorlage unter Punkt 9 aufgeführte Teilfinanzierung (Eigenkapitaleinlage in die Stadtwerke Lübeck Gruppe GmbH) in Höhe von 2.362.652,00 Euro nur vorläufig bis zum 10.07.2025 als Deckung akzeptiert wird.

Der Bürgermeister wurde beauftragt, dem Hauptausschuss in der Sitzung am 08.07.2025 hierzu eine anderweitige Deckung vorzuschlagen.
Ein Vorschlag zu einer anderweitigen Deckung erfolgt mit dieser Beschlussvorlage.

Erläuterung zu den Deckungsmitteln:

Durch die Verschiebung der Umsetzungszeiträume innerhalb von Maßnahmen nach 2026 unter Nutzung einer VE können 2025 Mittel zur Deckung in erforderlicher Höhe freigesetzt werden.

Anlagen:
./.

Senatorin Pia Steinrücke

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2024/13648-02
öffentlich

Lübeck, 24.06.2025

Vorlage
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
2.502 - SeniorInneneinrichtungen

Bearbeitung: Gert Wadehn (E-Mail: wadehn@aph-luebeck.de Telefon: 0451-6099027)

Nachtragswirtschaftsplan 2025 der Senior:InnenEinrichtungen der Hansestadt Lübeck (Eigenbetriebsähnliche Einrichtung - EäE)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
30.06.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
01.07.2025	Ausschuss für Soziales	Öffentlich	zur Vorberatung
22.07.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
24.07.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der geänderte Wirtschaftsplan 2025 der Senior:InnenEinrichtungen der Hansestadt Lübeck wird in der Fassung der Anlage 2 des Wirtschaftsplanes - gemäß § 5 Ans. 1, Nr. 6 sowie § 12 Abs. 4 Eigenbetriebsverordnung- festgestellt.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 – Haushalt und Steuerung	Zustimmung

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

[ ] Ja
[X] Nein- Begründung:
Kinder und Jugendliche sind nicht betroffen.

Die Maßnahme ist:

[ ] neu
[ ] freiwillig
[X] vorgeschrieben durch:

	Betriebssatzung i.V.m. § 12 EigVO

Finanzielle Auswirkungen:	X Ja (sieh auch Anlagen 1-7b) Grundsätzlich wird der Jahresfehlbetrag der SIE im städtischen Haushalt des Folgejahres ausgeglichen. Daher wird der im Wirtschaftsplan 2025 der SIE genannte Jahresfehlbetrag in Höhe von € -4.760.300 im städtischen Haushalt 2025 endgültig zu ordnen sein. Nein
Auswirkung auf den Klimaschutz:	X Nein Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:	

Begründung:

Siehe Vorbericht

Anlagen:
Anlage 1-7b Nachtrags-Wirtschaftsplan

Senatorin Pia Steinrücke

SENIOR:INNENEINRICHTUNGEN
DER HANSESTADT LÜBECK

Anlage 1

Vorbericht zum Nachtrags-Wirtschaftsplan 2025

„Der Wirtschaftsplan ist zu ändern, wenn u.a. das Jahresergebnis sich gegenüber dem Erfolgsplan erheblich verschlechtern wird und diese Verschlechterung die Haushaltslage der Gemeinde beeinträchtigt“ (§ 12 Abs. 4 EigVO).
Im ursprünglichen Plan wurde mit einem Jahresverlust von 3.077.600 € geplant. Der Höchstbetrag der Verpflichtungsermächtigungen wurde auf 60.015.000 € festgesetzt. Im Nachtragswirtschaftsplan wird ein Jahresverlust von 4.760.300 € geplant. Zugleich werden die Verpflichtungsermächtigungen auf 15.755.000 € reduziert und Investitionskredite i. H. v. 324.000 € vorgesehen.
Aufgrund nachstehender Gründe wird ein Nachtragswirtschaftsplan erforderlich und begründet:

Die Sanierung der SIE Am Behnckenhof bringt vorübergehende Ergebnisverschlechterungen mit sich, die im bereits zuvor beschlossenen Wirtschaftsplan 2025 noch nicht berücksichtigt werden konnten. Sie werden nun im Nachtragswirtschaftsplan abgebildet.

Die Auslastung der SIE Am Behnckenhof liegt derzeit durchschnittlich bei 80%. Die in der Vorlage „Sanierung der SIE Am Behnckenhof“ benannten Effekte setzen bereits ein, und nicht erst in 2026. Die Einrichtung wird messbar weniger nachgefragt, seitdem die anstehende Sanierung medial bekannt wurde.

Die erste Prognose für 2025 (Quartalsbericht 1/2025) bildet diese Tatsache ab. Es ist nicht sicher auszuführen, in welche Richtung sich die mittelfristige Auslastung der SIE Am Behnckenhof im weiteren Jahresverlauf darstellen wird. Weitere Auswirkungen auf den Wirtschaftsplan sind somit nicht auszuschließen.

Die Gesamtauslastung der SIE im ersten Quartal 2025 liegt demnach bei rund 92% (Plan 97%).

Der Personalaufwand liegt deutlich über dem ursprünglichen Wirtschaftsplan 2025. Ursächlich ist u.a. die Erhöhung des Zusatzbeitrages der Krankenkassen zum 01.01.2025, die zum Planungszeitpunkt nicht bekannt war. Die Steigerung des Zusatzbetrages um + 0,8 % auf 2,5 % hat somit Steigerungen im Personalkostenbereich zur Folge. Mit der nächsten Vergütungsvereinbarung im Spätsommer werden diese Mehrkosten zukünftig eingepreist.

Auf Grund von Strukturanpassungen ergab sich die Notwendigkeit einer Neueinstellung im Bereich des Controllings. Bedingt durch den Fachkräftemangel fallen weiterhin hohe Kosten für Zeitarbeit an. Mit dem ggf. beginnen Freizug der SIE AM Behnckenhof wird dieser Anteil der Kosten deutlich sinken.

Wie mehrfach beschrieben hat die derzeitige Konstellation des HGH eine unveränderbare defizitäre Kernstruktur. Hier sieht der Betrieb die Option einer positiven Veränderung im 4. Quartal, insofern die dafür notwendigen Arbeiten im HGH durch die Vermieterin beendet werden können.

Die Teilkosten des Planerauswahlverfahrens sowie der Leistungsphasen 1 und 2 für die beiden Neubauobjekte (Neue Mitte Moisling und Elswigstraße) wurden gemäß VO/2025/14031-01 (Fortschreibung der Konzeption der städtischen Senior:InnenEinrichtungen (SIE); Eintritt in ein Planerauswahlverfahren) in der Zusammenstellung nach § 12 Abs. 1 EigVO (Anlage 2), unter Nr. 2.1 Kredite für Investitionen

und Investitionsförderungsmaßnahmen, in entsprechender Höhe berücksichtigt. Die Gesamtsumme beläuft sich auf 324 T€. Der Beginn der Ausschreibungsverfahren für beiden Objekte ist im Jahr 2025 vorgesehen. Weitere Objekte werden in naher Zukunft nicht geplant (z.B. Ankaufobjekt).
Zudem werden die Verpflichtungsermächtigungen im Vergleich zur ursprünglichen Wirtschaftsplanung 2025 für die beiden Neubauobjekte gemäß VO/2025/14031-01 geringer angesetzt.

Anlage 2

SENIOR:INNENEINRICHTUNGEN
DER HANSESTADT LÜBECK

Zusammenstellung nach § 12 Abs. 1 EigVO

Nachtrags-Wirtschaftsplan 2025 der Senior:InnenEinrichtungen
(Eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Hansestadt Lübeck)
Gemäß § 12 der Betriebssatzung i.V.m. § 5 Abs. 1 Nr. 6 der Eigenbetriebsverordnung (EigVO) hat die Bürgerschaft durch Beschluss den Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2025 wie folgt festgestellt:

1. Es betragen neu

1.1	**im Erfolgsplan**	**€**
	die Erträge	34.041.200 €
	die Aufwendungen	38.801.500 €
	der Jahresgewinn	0 €
	der Jahresverlust	-4.760.300 €
1.2	**im Vermögensplan**	
	die Einzahlungen auf	1.295.300 €
	die Auszahlungen auf	1.295.300 €

2. Es werden neu festgesetzt

2.1	der Gesamtbetrag der Kredite für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen auf	324.000 €
2.2	der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen auf	15.755.000 €
2.3	der Höchstbetrag der Kassenkredite auf (unverändert)	6.500.000 €

3. die Stellenübersicht 2025 nebst Änderungsliste (Anlage 8 ff.) bleiben unverändert.

Anlage 3

SENIOR:INNENEINRICHTUNGEN
DER HANSESTADT LÜBECK

Erfolgsplan nach § 13 Abs. 1 EigVO
für das Wirtschaftsjahr 2025
(Nachtragswirtschaftsplan)

		neuer Planansatz 2025	alter Planansatz 2025	Differenz
		€	€	€
1.-3.	Erträge aus allgemeinen Pflegeleistungen, einschl. der Erträge aus Unterkunft, Verpflegung und Betreuung	31.138.000	31.113.200	24.800
4.	Umsatzerlöse nach §277 HGB, soweit nicht in Nr.1-3 enthalten	930.000	1.487.000	-557.000
5.	Zuweisungen und Zuschüsse zu Betriebskosten	780.000	1.332.000	-552.000
6.	Sonstige betriebliche Erträge	1.189.500	394.500	795.000
	Zwischenergebnis	**34.037.500**	**34.326.700**	**-289.200**
7.	Personalaufwand Löhne und Gehälter einschließlich Sozialabgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	26.900.000	26.160.700	739.300
8.	Materialaufwand	6.726.000	6.717.800	8.200
9.	Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen	174.000	148.000	26.000
10.	Steuern, Abgaben, Versicherungen	413.700	313.400	100.300
11.	Mieten, Pacht, Leasing	1.730.000	1.730.000	0
	Zwischenergebnis	-1.906.200	-743.200	-1.163.000
12.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögens-gegenstände und Sachanlagen sowie auf Forderungen	971.300	971.300	0
13.	Aufwendungen für Instandhaltung	992.800	992.800	0
14.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	862.200	342.200	520.000
	Zwischenergebnis	-4.732.500	-3.049.500	-1.683.000
15.	Zins- und ähnliche Erträge	3.700	3.700	0
16.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	31.500	31.500	0
17.	**Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)**	**-4.760.300**	**-3.077.300**	**-1.683.000**

Erläuterungen zum Erfolgsplan 2025 (Nachtragswirtschaftsplan):

		neuer Planansatz 2025	alter Planansatz 2025	Differenz
		€	€	€
zu Nr. 1.-3.	Erträge aus allgemeinen Pflegeleistungen einschließlich der Erträge aus Unterkunft, Verpflegung und Betreuung (Stationäre Pflegeleistungen)	31.138.000	31.113.200	24.800

Die Ertragsermittlung beruht auf den aktuellen Pflegesätzen sowie einer Auslastungsannahme von nun durchschnittlich 92,4 %. Nach derzeitigem Planungsstand werden die Pflegesätze, Einigung mit den Kostenträgern vorausgesetzt, voraussichtlich zum 01.09.2025 um prognostizierten + 7 % steigen.

		neuer Planansatz 2025	alter Planansatz 2025	Differenz
		€	€	€
zu Nr. 4.	Umsatzerlöse nach § 277 HGB, soweit nicht in Nr.1-3 enthalten			
	a) Betreuungsentgelte Betreutes Wohnen	374.000	374.000	0
	b) Erträge aus Wohnungsvermietung BAW	400.000	957.000	-557.000
	b) Stationärer Mittagstisch	115.000	115.000	0
	c) sonstige Erträge/Erstattungen	41.000	41.000	0
		930.000	1.487.000	-557.000

(BAW=Betreutes Wohnen)

Der Korrekturbetrag ergibt sich hier aufgrund einer neuen Buchungssystematik. Hier enstehen nun nur die Mieterträge ohne die Erträge aus der Betriebskostenabrechnung.

		neuer Planansatz 2025	alter Planansatz 2025	Differenz
		€	€	€
zu Nr. 5.	Sonstige betriebliche Erträge Zuweisungen und Zuschüsse zu Betriebskosten	780.000	1.332.000	-552.000

		neuer Planansatz 2025	alter Planansatz 2025	Differenz
		€	€	€
zu Nr. 6.	sonstige Erstattungen, periodenfr.Erträge usw.	1.189.500	394.500	795.000

Die oben aufgeführten Positionen 5 und 6 beinhalten angepasste Positionen sowie Verschiebungen, die durch eine veränderte Buchungssystematik bedingt sind.

		neuer Planansatz 2025	alter Planansatz 2025	Differenz
		€	€	€
zu Nr. 7.	Personalaufwand			
	Löhne und Gehälter und sonstige Personalaufwendungen	20.980.000	20.405.300	574.700
	soziale Aufwendungen und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	5.920.000	5.755.400	164.600
	Gesamt	26.900.000	26.160.700	739.300

Der Personalaufwand liegt deutlich über den ursprünglichen Planungen. Hauptursache ist die Erhöhung des Zusatzbeitrags der Krankenkassen zum 01.01.2025, die zum Zeitpunkt der Planerstellung noch nicht bekannt war. Die Erhöhung um +0,8 % auf 2,5 % führt zu Mehrkosten im Personalbereich. Diese Mehrkosten können im Rahmen der nächsten Vergütungsvereinbarung berücksichtigt werden. Außerdem sind Neueinstellungen mit höheren Eingruppierungen bedingt durch die vorherrschende Arbeitsmarktsituation notwendig.

zu Nr. 8.	Materialaufwand	neuer Planansatz 2025	alter Planansatz 2025	Differenz
		€	€	€
a)	Lebensmittel	1.360.000	1.360.000	0
b)	Pflege- und Betreuungsaufwand	1.550.000	613.400	936.600
c)	Wasser, Energie, Brennstoffe	2.151.000	2.151.000	0
d)	Wirtschafts- und Verwaltungsbedarf	1.665.000	2.593.400	-928.400
		6.726.000	6.717.800	8.200

Der Planansatz bei Pflege- und Betreuungsaufwand wird aufgrund der aktuellen Entwicklungen angepasst. Zudem wird der Aufwand für das betreute Wohnen (BAW) anders abgebildet (neue Buchungssystematik). Ein Teil der Wäschereinigung wird nun unter Position 14 abgebildet.

zu Nr. 10.	Steuern, Abgaben, Versicherungen	neuer Planansatz 2025	alter Planansatz 2025	Differenz
		€	€	€
	Abgaben und Versicherungen	413.700	313.400	100.300

Auch hier Veränderungen durch andere Buchungssystematik (BAW) und angepasste Ansätze.

zu Nr. 14.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	neuer Planansatz 2025	alter Planansatz 2025	Differenz
		€	€	€
a)	Personalnebenkosten	666.400	146.400	520.000
b)	Periodenfremde Aufwendungen	100.000	100.000	0
c)	anderer sonstiger betrieblicher Aufwand	95.800	95.800	0
		862.200	342.200	520.000

Ein Teil der Wäschereinigung (Arbeitskleidung) war zuvor in 8d abgebildet.

Anlage 4
Nachtragswirtschaftsplan

SENIOR:INNENEINRICHTUNGE
DER HANSESTADT LÜBECK

Erfolgsübersicht nach § 13 Abs. 4 EigVO für das Wirtschaftsjahr 2025

	Pflege-betrieb	Betreute Alten-wohnungen	Betrag insgesamt
	€	€	€
1. Materialaufwand	6.304.000	422.000	6.726.000
2. Löhne und Gehälter einschließlich Sozialabgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	26.570.000	330.000	26.900.000
3. Abschreibungen	580.300	391.000	971.300
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	31.500	0	31.500
5. Andere betriebliche Aufwendungen	3.832.700	340.000	4.172.700
Summe 1 bis 5	37.318.500	1.483.000	38.801.500
6. Betriebserträge	33.152.200	889.000	34.041.200
Jahresgewinn (+)/Jahresverlust (-)	-4.166.300	-594.000	-4.760.300

Anlage 5
Nachtragswirtschaftsplan

SENIOR:INNENEINRICHTUNGEN
DER HANSESTADT LÜBECK

Vermögensplan nach § 14 EigVO für das Wirtschaftsjahr 2025

Einzahlungen		PLANANSATZ		vorl. Ergebnis der Jahresrechnung 2023	
Nr.	Bezeichnung	2025 €	2024 €	€	
1	2	3	4	5	
...					
7	Abschreibungen	971.300	942.600	889.196	
9	Kredite	324.000	0	0	
	Summe Einzahlungen	1.295.300	942.600	889.196	

Auszahlungen		PLANANSATZ			vorl. Ergebnis der Jahresrechnung 2023	Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	
Nr.	Bezeichnung	2025 €	Verpflichtungsermächtigungen 2025 in €	2024 €	€	Gesamtauszahlungsbedarf €	bisher bereitgestellt €
1	2	3				4	5
...							
6	Investitionen für…						
	Software, Lizenzen	25.000	0	20.000	40.188		
	Einrichtungen und Ausstattungen (*)	358.000	0	425.600	260.675		
	Bauten (Bestand)	588.300	0	497.000	588.331		
	Bauten (Neubau)	324.000	15.755.000				
7	Tilgung von Krediten	0	0	0	0		
	Summe Auszahlungen	1.295.300	15.755.000	942.600	889.196	0	0

Erläuterungen:
(*) U.a. erforderliche Ersatzbeschaffungen von technische Ausstattungen, Pflegebetten, Möbel etc. Der Vermögensplan ist entsprechend der Anlage 3 zur Ausführungsanweisung zur EigVO gegliedert. Die Auszahlungen des Vermögensplanes für das Wirtschaftsjahr 2025 liegen bei rund T€ 383 aufgrund von erforderlichen Ersatzbeschaffungen im materiellen und immateriellen Bereich. Die Abschreibewerte für die eigenen Gebäude betragen rund T€ 588. Die Verpflichtungsermächtigungen beziehen sich auf die zu erwartenden Planungskosten für zwei Neubauprojekte.

Anlage 6
Nachtragswirtschaftsplan

SENIOR:INNENEINRICHTUNGEN
DER HANSESTADT LÜBECK

Finanzplan nach § 16 Nr. 1 EigVO
für das Wirtschaftsjahr 2025

A Nr.	Bezeichnung	2025 T€	2026 T€	2027 T€	2028 T€	2029 T€
1	2	3	4	5	6	7
	Einzahlungen					
…						
7	Abschreibungen	971	971	971	971	971
9	Kredite (für Bauplanungskosten)	324				
	Summe der Einnahmen	1.295	971	971	971	971
A Nr.	Bezeichnung	2025 T€	2026 T€	2027 T€	2028 T€	2029 T€
	Auszahlungen					
…						
6	Investitionen für					
	Einrichtungen und Ausstattungen etc.	383	383	383	383	383
	Bauten/Gebäude Bestand	588	588	588	588	588
	Bauten/Gebäude Neubau	324				
7	Tilgung von Krediten					
	Summe der Ausgaben	1.295	971	971	971	971

Erläuterungen: In die Investitionen fließen ab 2025 Planungskosten für Neubauobjekte NMM und ELS aus der Konzeption 2030. Grundlage bilden die Mittelabflusspläne der KWL vom 03.02.2025 bzw. 27.02.2025.

Anlage 7 b
Nachtragswirtschaftsplan

SENIOR:INNENEINRICHTUNGEN
DER HANSESTADT LÜBECK

Übersicht über die aus Verpflichtungsermächtigungen voraussichtlich fällig werdenden Auszahlungen

Verpflichtungs-ermächtigungen im Vermögensplan des Jahres	Voraussichtlich fällige Auszahlungen in TEUR				
	2025	2026	2027	2028	2029
1	2	3	4	5	6
2024	0	0	0	0	0
2025	3.151	7.090	5.514	0	0
2026					
2027					
2028					
2029					

Die Verpflichtungsermächtigungen aus 2024 wurden nicht in Anspruch genommen.
Die Annahmen zur Auszahlung der Verpflichtungsermächtigungen im WP 2025 beziehen sich auf die Bauprojekte Neue Mitte Moisling und Elswigstraße.

Anlage 7 a
Nachtragswirtschaftsplan

SENIOR:INNENEINRICHTUNGE
DER HANSESTADT LÜBECK

Finanzplan angelehnt an § 16 Nr. 2 EigVO
für das Wirtschaftsjahr 2025

B Nr.	Bezeichnung	2025 T€	2026* T€	2027* T€	2028* T€	2029* T€
1	Einzahlungen Zuweisungen der Stadt	4.760	4.896	8.454	7.956	4.175
	Summe der Einnahmen	4.760	4.896	8.454	7.956	4.175
B Nr.	Bezeichnung	2025 T€	2026 T€	2027 T€	2028 T€	2029 T€
1	Auszahlungen Ablieferung an die Stadt von Verw.kostenbeiträgen	174	179	185	190	196
	Summe der Auszahlungen	174	179	185	190	196

*Gemäß Berechnungen "Fortschreibung Konzeption 2030" VO/2025/14031

Hansestadt LÜBECK

► **Nr. VO/2024/13648-03**
öffentlich

Lübeck, 10.07.2025

Bericht
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
2.502 - SeniorInneneinrichtungen

Bearbeitung: Bianca Hartfuß (E-Mail: bianca.hartfuss@luebeck.de Telefon: 122 - 4488)

Wirtschaftsplan 2025 der Senior:InnenEinrichtungen der Hansestadt Lübeck: Genehmigungserlass

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
14.07.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
22.07.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
24.07.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
16.09.2025	Ausschuss für Soziales	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:
Das Schreiben der Kommunalaufsicht zum Wirtschaftsplan 2025 der SIE wird in der Anlage zur Kenntnis gegeben.

Bericht:
Der Genehmigungserlass des Wirtschaftsplans 2025 der SIE wird zur Kenntnis gegeben. Die in dem Erlass erwähnten Verpflichtungsermächtigungen für 2024 wurden nicht in Anspruch genommen, da sich die zunächst angedachte Zeitschiene für Baumaßnahmen im Zusammenhang mit der Neuausrichtung der Senior:InnenEinrichtungen geändert hatte.
Die Annahmen zur Inanspruchnahme von Verpflichtungsermächtigungen im Wirtschaftsplan 2025 beziehen sich auf die Objekte Neue Mitte Moisling und Elswigstraße und wurden aufgrund der veränderten Zeitschiene ebenfalls angemessenerweise anteilig gekürzt. Die Genehmigung nur eines Teilbetrages durch das Ministerium ist daher als unkritisch zu betrachten. Dies bildet sich auch in der Vorlage 13648-02 zum Nachtrags- Wirtschaftsplan 2025 der SIE ab.

Anlagen:
Genehmigungserlass

Senatorin Pia Steinrücke

Schleswig-Holstein
Der echte Norden

Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres,
Kommunales,
Wohnen und Sport

Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport |
Postfach 7125 | 24171 Kiel

Hansestadt Lübeck
Beteiligungscontrolling
Fischstraße 2-6
23552 Lübeck

nur per E-Mail:
beteiligungscontrolling@luebeck.de

[redacted]
Telefax: +49 431 988614-3131

7. Juli 2025

Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2025 der Senior:InnenEinrichtungen (SIE)

Die in der Zusammenstellung gem. § 12 Abs. 1 der Eigenbetriebsverordnung der Senior:InnenEinrichtungen für das Wirtschaftsjahr 2025 aufgeführte und von der Bürgerschaft in ihrer Sitzung vom 30. Januar 2025 beschlossene Festsetzung des Gesamtbetrags der Verpflichtungsermächtigungen bedarf gem. § 97 Abs. 1 i. V. m. § 84 Absatz 4 der Gemeindeordnung einer Genehmigung, da in den Jahren, zu deren Lasten sie veranschlagt sind, insgesamt Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen vorgesehen sind.

Die Senior:InnenEinrichtungen stehen vor der Umsetzung ihrer strategischen Neuausrichtung. Wiederum weise ich darauf hin, dass die Hansestadt Lübeck damit große finanzielle Verpflichtungen eingeht, die mit Risiken behaftet sind. Wenn, wie in der Vorlage zum Wirtschaftsplan 2025 VO/2024/13648 auf Seite 2 ausgeführt „aus Sicht des Betriebes nur Projekte in die konkrete Umsetzung kommen werden, bei dem Bau- und Betriebskostenrefinanzierbarkeit durch die Investitionskosten des Pflegesatzes abgebildet werden können“, ist dies sehr zu begrüßen und entspricht einem auch finanziell nachhaltigen Handeln. Es gilt, dass die eigenbetriebsähnliche Einrichtung Senior:InnenEinrichtungen zukünftig unabhängig von Defizitabdeckungen der Hansestadt Lübeck agieren kann. Daher sind alle Maßnahmen zu begrüßen, die dazu beitragen, defizitäre Betriebsteile der

SIE zu schließen bzw. in neue Einrichtungen zu überführen, die einen kostendeckenden Pflegebetrieb ermöglichen. Den Prozess der Sanierung der SIE beeinträchtigen würde es hingegen, wenn absehbar defizitäre Einrichtungen dauerhaft erhalten werden. Auf meine diesbezüglichen Ausführungen in den Genehmigungserlassen zum Wirtschaftsplan 2024 der SIE sowie zu den Haushaltssatzungen 2024 und 2025 der Hansestadt Lübeck weise ich ausdrücklich hin.

Bereits im Wirtschaftsplan des vergangenen Jahres wurden für die Neuausrichtung Verpflichtungsermächtigungen in einem Umfang von rd. 70 Mio. Euro genehmigt. Diese wurden allerdings nicht an Anspruch genommen. Im vorliegenden Wirtschaftsplan wurden erneut Verpflichtungsermächtigungen in einem erheblichen Umfang eingestellt. Es zeichnet sich bereits ab, dass diese erneut nicht in dem veranschlagten Umfang benötigt werden, da entsprechende Planungen noch nicht abgeschlossen wurden und eine Auftragsvergabe im vollen Umfang nicht mehr in diesem Jahr erfolgen wird. Vor diesem Hintergrund bitte ich erneut sicherzustellen, dass die Veranschlagungsreife der Verpflichtungsermächtigungen im Sinne des § 14 Absatz 3 Satz 3 Eigenbetriebsverordnung auch tatsächlich vorliegt. Zu begrüßen ist daher, dass ein Nachtragswirtschaftsplan für das Jahr 2025 vorgesehen ist.

Unter Berücksichtigung des Vorgenannten und der im Jahr 2026 vorgesehenen Kreditaufnahme in Höhe von rd. 33,5 Mio. Euro habe ich von den veranschlagten Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 60.015.000 Euro einen Teilbetrag in Höhe von 30.000.000 Euro genehmigt.

Die Genehmigungsurkunde ist als Anlage beigefügt.

Ich bitte diesen Genehmigungserlass auch der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck zur Kenntnis zu geben.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
[redacted]

Anlage

Genehmigung

Gemäß § 97 Absatz 1 in Verbindung mit § 84 Absatz 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein genehmige ich in dem von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck am 30. Januar 2025 beschlossenen Wirtschaftsplan der Lübecker Senior:InnenEinrichtungen für das Wirtschaftsjahr 2025 die Festsetzung

eines Teilbetrags der Verpflichtungsermächtigungen von

30.000.000,- Euro

Kiel, 7. Juli 2025

Ministerium für Inneres,
Kommunales, Wohnen und Sport
des Landes
Schleswig-Holstein

gez.

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2025/14313
öffentlich

Lübeck, 06.06.2025

Vorlage
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
3.700 - Entsorgungsbetriebe Lübeck

Bearbeitung: Stefan Schmedemann (E-Mail: stefan.schmedemann@ebl.de Telefon: 70760 211)

Wirtschaftsplan der EBL 2026

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
23.06.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
10.07.2025	Werkausschuss EBL	Öffentlich	zur Vorberatung
22.07.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
06.11.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Für den Wirtschaftsplan 2026 der Entsorgungsbetriebe Lübeck werden festgesetzt:

1.1 in der Erfolgsübersicht	die Erträge	138.998.308,00
	die Aufwendungen	131.022.208,00
	das Jahresergebnis	7.896.100,00
1.2 im Vermögensplan	die Einnahmen	76.358.013,00
	die Ausgaben	76.358.013,00
1.3 der Gesamtbetrag der Kredite für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen		43.142.743,00
1.4 der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen		128.603.540,00
1.5 der Höchstbetrag der Kassenkredite		15.000.000,00

2. Die Stellenübersicht wird als Bestandteil des Wirtschaftsplanes 2026 festgestellt. Sie ist dieser Vorlage in zusammengefasster Form beigefügt.

3. Der Wirtschaftsplan und seine Bestandteile werden zur Kenntnis genommen.

- Vorbericht
- Erfolgsplan
- Erfolgsübersicht
- Vermögensplan
- Finanzplan
- Investitionsplan

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	Zustimmung
3.030 Fachbereichscontrolling	Zustimmung

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

[ ] Ja
[X] Nein- Begründung:
Weil deren Belange nicht betroffen sind.

Die Maßnahme ist:

[ ] neu
[ ] freiwillig
[X] vorgeschrieben durch:
GO, EigVO

Finanzielle Auswirkungen:

[ ] Ja (Anlage 1)
[X] Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

[ ] Nein
[X] Ja – Begründung:
Die EBL weisen im Rahmen ihrer Tätigkeiten bereits heute insgesamt eine positive Klimabilanz aus. Der Wirtschaftsplan berücksichtigt, dass bei Prozessen und Investitionen grundsätzlich klimaschonende Alternativen betrachtet und bevorzugt eingesetzt werden.

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

Begründung:
Der Vorbericht zum Wirtschaftsplan 2026 (Anlage 1) enthält eine ausführliche Begründung.
Anlagen:
Wirtschaftsplan der EBL für das Geschäftsjahr 2026

Senator Ludger Hinsen

LÜBECK Entsorgungsbetriebe

Wirtschaftsplan 2026

INHALTSVERZEICHNIS

A. Allgemeines ... 3
1. Rechtliche Rahmenbedingungen ... 3
2. Wirtschaftliche Grundlagen der EBL ... 4
3. Planungssystematik ... 6
B. Vorbericht zum Erfolgsplan ... 7
1. Erfolgsplan der EBL ... 7
2. Betriebszweig Abwasserbeseitigung ... 9
3. Betriebszweig Abfallwirtschaft ... 11
4. Betriebszweig Straßenreinigung/Winterdienst ... 13
5. Betriebszweig Bedürfnisanstalten ... 15
6. Betriebszweig Betriebstechnik ... 16
C. Vorbericht zum Vermögensplan ... 17
D. Vorbericht zum Investitionsplan ... 18
E. Vorbericht zur Stellenübersicht ... 20
1. Eckpunkte des Stellenplans ... 20
2. Entwicklung des Stellenplans ... 21
3. Schwerpunkte im Stellenplan ... 22

Anlagen

I. Anlage 1: Erfolgsplan der Entsorgungsbetriebe Lübeck ... 24
II. Anlage 2: Erfolgsübersicht nach Betriebszweigen der Entsorgungsbetriebe Lübeck ... 25
III. Anlage 3: Vermögensplan der Entsorgungsbetriebe Lübeck ... 26
IV. Anlage 4: Finanzplan für die Entsorgungsbetriebe Lübeck ... 27
V. Anlage 5: Auswirkungen auf den Finanzplan des Haushalts der Hansestadt Lübeck ... 28
VI. Anlage 6: Investitionsplan der Entsorgungsbetriebe Lübeck ... 29
VII. Anlage 7: Stellenübersicht nach Eingruppierung ... 30
VIII. Anlage 8: Stellenübersicht nach Bereichen ... 31
IX. Anlage 9: Aufbau des Wirtschaftsplans ... 32

A. ALLGEMEINES

1. Rechtliche Rahmenbedingungen

1.1. Rechtliche Verhältnisse der Entsorgungsbetriebe Lübeck

Die Entsorgungsbetriebe Lübeck (EBL) sind ein nicht wirtschaftliches Unternehmen i.S.d. § 101 Abs. 4 Gemeindeordnung (GO) und damit eine eigenbetriebsähnliche Einrichtung. Gemäß dem Wahlrecht in § 101 Abs. 4 GO führt die Hansestadt Lübeck die EBL nach den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung (EigVO).

1.2. Gesetzliche Inhalte des Wirtschaftsplans

Gemäß § 12 Abs. 1 EigVO haben die EBL vor Beginn eines jeden Wirtschaftsjahres einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Dieser besteht aus

- dem Erfolgsplan,
- dem Vermögensplan,
- der Stellenübersicht und
- einer Zusammenstellung der nach den §§ 84 und 85 der GO genehmigungspflichtigen Kreditaufnahmen und Verpflichtungsermächtigungen.

Gemäß § 12 Abs. 2 EigVO sind dem Wirtschaftsplan folgende Anlagen beizufügen:

- ein Vorbericht, der den Wirtschaftsplan insgesamt erläutert,
- eine Erfolgsübersicht bei Betrieben mit mehr als einem Betriebszweig,
- ein fünfjähriger Finanzplan und
- eine Übersicht über die aus Verpflichtungsermächtigungen in den einzelnen Jahren voraussichtlich fällig werdenden Ausgaben.

Die wesentlichen Inhalte der o.g. Bestandteile des Wirtschaftsplans sind in den §§ 13 bis 16 EigVO ergänzend erläutert.

Der gesetzliche Aufbau der Bestandteile des Wirtschaftsplans ist in Anlage 9 dargestellt.

Laut Betriebssatzung hat die Direktion der EBL den Entwurf des Wirtschaftsplans rechtzeitig dem Bürgermeister zuzuleiten. Der Bürgermeister bringt den Wirtschaftsplan in das Beschlussverfahren.

Der Wirtschaftsplan wird durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossen und festgesetzt.

1.3. Anwendung des Kommunalabgabengesetzes

Die rechtliche Grundlage für die Ermittlung der Gebühren stellt das Kommunalabgabensetz Schleswig-Holstein (KAG SH) dar.

Durch die Anwendungen des KAG SH entstehen gebührenfähige und nicht gebührenfähige Aufwendungen und Erlöse, die zu einem Unterschiedsbetrag des Ergebnisses nach HGB führen. Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass die Überschüsse der EBL nach HGB in die Rücklage aus kalkulatorischen Einnahmen einzustellen sind, bis diese vollständig bedient ist.

Für die bestehenden Anlagegüter und geplanten Investitionen im Kanalnetz wurde gemäß KAG SH vom Wahlrecht der Anwendung für kalkulatorischen Abschreibungen nach Wiederbeschaffungszeitwert Gebrauch gemacht.

Der entstehende rechnerische Überschuss wird benötigt, um den Unterschiedsbetrag zwischen den kalkulatorischen Zinsen und den niedrigeren Abschreibungen nach HGB (Basis: Anschaffungs- und Herstellungskosten) und den höheren Abschreibungen in der Gebührenkalkulation nach dem KAG SH (Basis: Wiederbeschaffungszeitwerte) auszugleichen.

2. Wirtschaftliche Grundlagen der EBL

2.1. Gliederung der EBL

Aufgabe der EBL ist die Gewährleistung einer sicheren, umwelt- und sozialverträglichen, nachhaltigen, klima- und ressourcenschonenden, risikoarmen und gesamtwirtschaftlich kostengünstigen Entsorgung von Abwasser und Abfall im Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck sowie die Reinigung öffentlicher Straßen und Plätze.

Zur Bewältigung dieser Aufgaben und zur Steuerung des Unternehmens sind nachfolgende Betriebszweige vorhanden, die entsprechend einer separaten Planung unterzogen worden sind:

Sparte Stadtentwässerung

- Abwasserbeseitigung

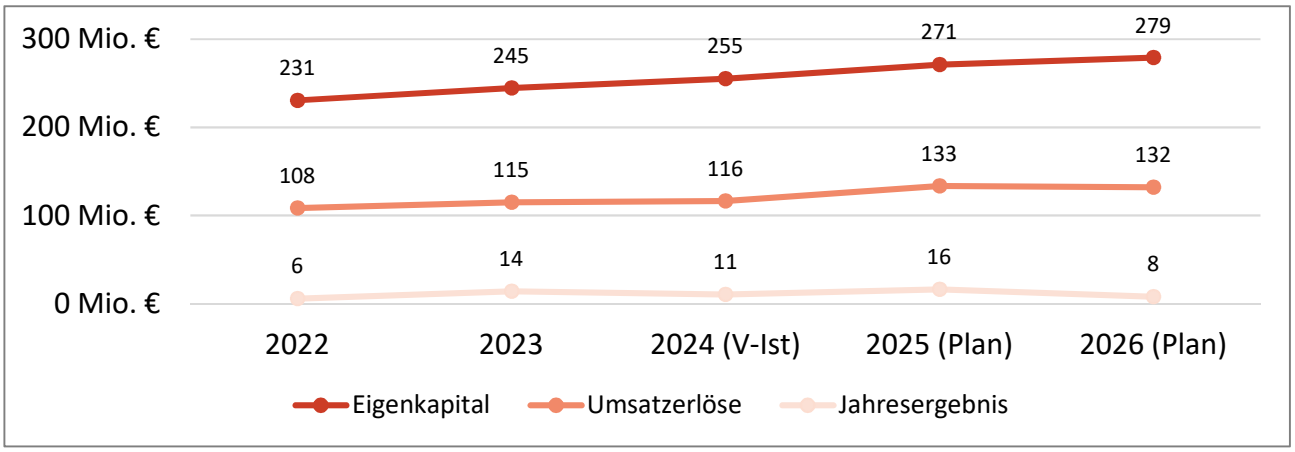
Sparte Stadtreinigung

- Abfallwirtschaft
- Straßenreinigung/Winterdienst
- Bedürfnisanstalten
- Betriebstechnik

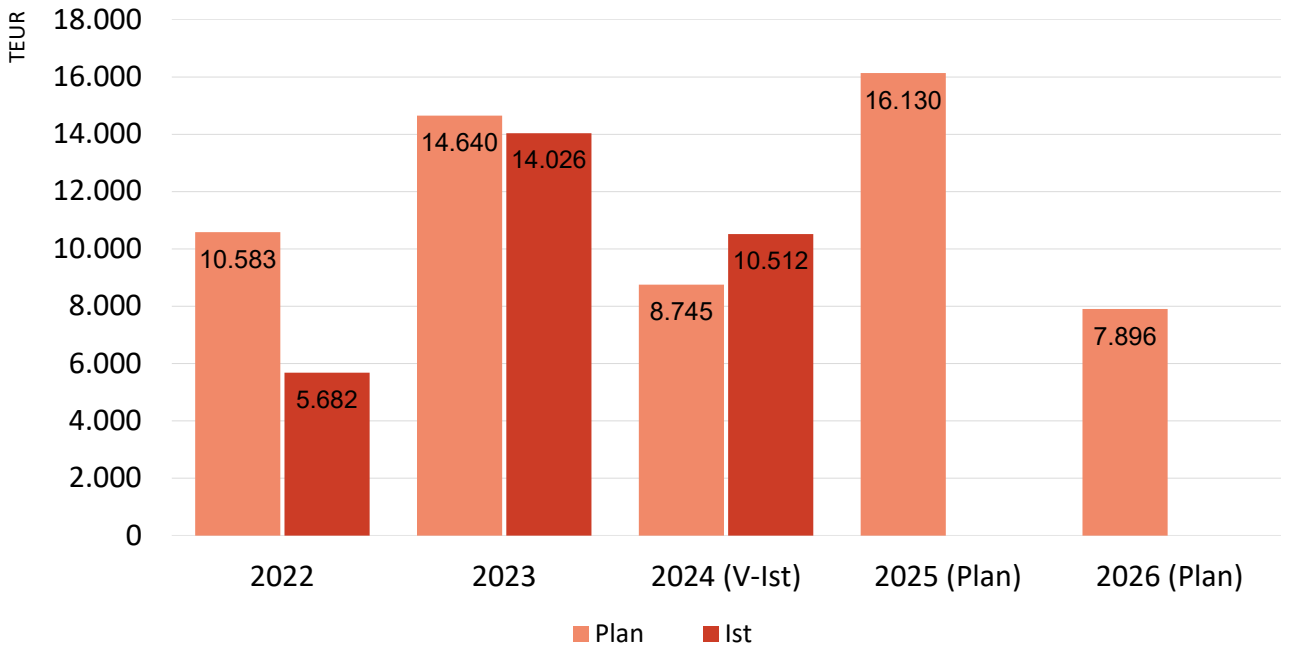
In den folgenden Grafiken werden für die Jahre 2022 und 2023 die testierten Istwerte nach Jahresabschluss dargestellt. Für das Jahr 2024 werden vorläufige Istwerte und für die Jahre 2025 und 2026 Planwerte gezeigt.

2.2. Mehrjahresvergleich

Die wirtschaftliche Entwicklung der EBL im Zeitablauf wird in der nachstehenden Übersicht gezeigt:

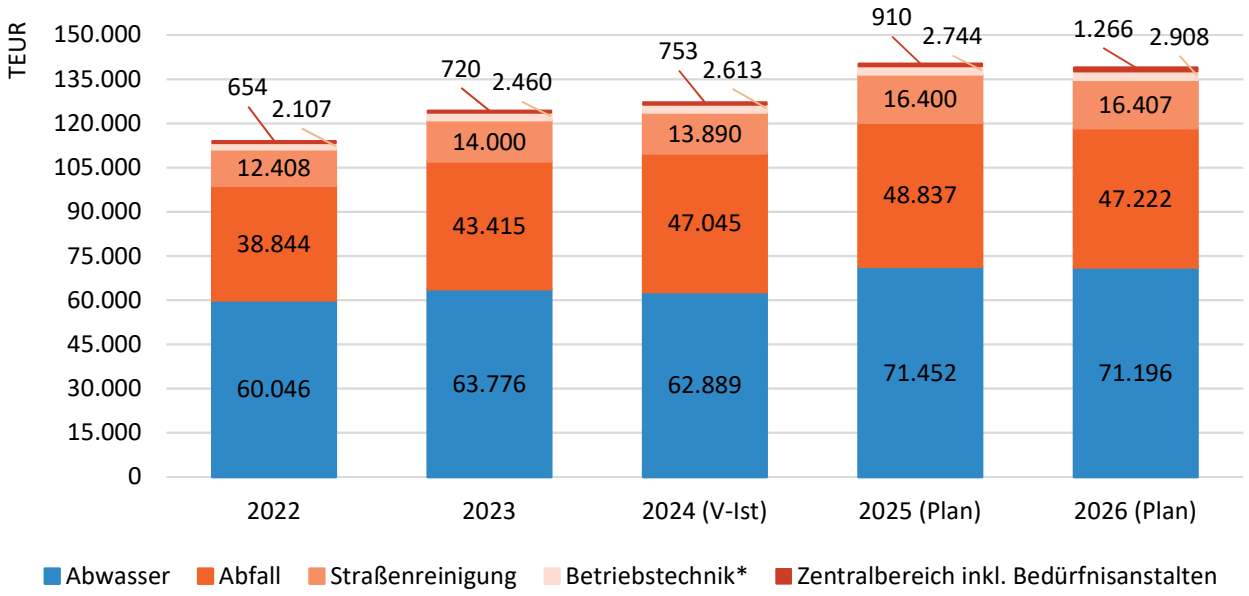


In der folgenden Grafik werden die Plan-Ergebnisse der Jahre 2022 bis 2026 sowie die Ist-Ergebnisse 2022 bis 2024 dargestellt:



Der geplante Jahresüberschuss für das Wirtschaftsjahr 2026 in Höhe von 7,9 Mio. EUR ist zur Einstellung in die Rücklage aus kalkulatorischen Einnahmen vorgesehen. Es handelt sich dabei um eine planmäßige Zuführung.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Aufteilung der Betriebserträge (Umsatzerlöse, aktivierte Eigenleistungen, sonstige betriebliche Erträge) nach Betriebszweigen für die Jahre 2022 bis 2024 gemäß Jahresabschluss sowie auf Basis der Wirtschaftspläne für 2025 und 2026. Eine weitergehende Darstellung der wesentlichen Ertrags- und Aufwandskomponenten der einzelnen Betriebszweige erfolgt in Abschnitt B.



*Die Umsätze der Betriebstechnik werden hier ohne interne Leistungen dargestellt.

3. Planungssystematik

Mit Ausnahme der zentral geplanten Umsatzerlöse, der Personalkosten, der Abschreibungen und Zinsen wurden die voraussichtlichen Primärkosten von den jeweils Verantwortlichen auf Ebene der Kostenstellen angesetzt. Soweit dies möglich war, erfolgte die Kostenschätzung auf der Basis von Mengenansätzen und Einzelpreisen. Für die Planungsansätze standen die Zahlen der Jahre 2023 und 2024 als Vergleichswerte zur Verfügung. Die Kostenstellenverantwortlichen hatten dadurch die Möglichkeit, einzelne Buchungssätze bis auf die Belegebene einzusehen und den Planansatz 2026 entsprechend zu bilden, sowie Abweichungen in der Planung zu begründen. Insgesamt wurden etwas mehr als dreihundert Kostenstellen und Kostenträger in der Planung berücksichtigt.

B. VORBERICHT ZUM ERFOLGSPLAN

1. Erfolgsplan der EBL

1.1. Erfolgsplan im Zeitvergleich

Die Ertragslage für die Jahre 2022 bis 2026 ergibt folgendes Bild:

	2022	2023	2024 (V-Ist)	2025 (Plan)	2026 (Plan)
Entsorgungsbetriebe Lübeck	**TEUR**	**TEUR**	**TEUR**	**TEUR**	**TEUR**
Umsatzerlöse	108.336	114.963	116.490	133.425	132.001
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.545	2.132	1.951	2.315	2.340
Sonstige betriebliche Erträge	4.178	7.277	8.750	4.604	4.657
Betriebserträge	**114.059**	**124.371**	**127.191**	**140.344**	**138.998**
Materialaufwand	25.175	28.039	31.157	31.342	32.791
Personalaufwand	40.041	41.749	45.722	51.581	53.759
Abschreibungen	20.927	21.261	21.929	23.982	24.819
sonstige betriebliche Aufwendungen	17.691	13.993	12.471	12.799	13.403
Betriebliche Aufwendungen	**103.834**	**105.042**	**111.279**	**119.704**	**124.772**
Betriebsergebnis	**10.225**	**19.329**	**15.911**	**20.640**	**14.227**
Finanzergebnis	4.696	5.055	4.781	4.626	6.256
sonstige Steuern	54	354	619	76	74
Beteiligungsergebnis	-207	-105	0	-192	0
Jahresergebnis	**5.682**	**14.026**	**10.512**	**16.130**	**7.896**

Das positive Ergebnis im Wirtschaftsplan 2026 wird im Betriebszweig Abwasserbeseitigung erzielt. Der rechnerische Überschuss wird benötigt, um den Unterschiedsbetrag zu den kalkulatorischen Zinsen und den Abschreibungen nach dem KAG SH (Basis: Wiederbeschaffungszeitwerte) der Gebührenkalkulation auszugleichen.

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass die rechnerischen Überschüsse der EBL nach HGB in die Rücklage aus kalkulatorischen Einnahmen (Betriebszweig Abwasserbeseitigung) einzustellen sind, bis diese vollständig bedient ist.

In der Anlage 1 ist der Erfolgsplan der EBL für das Wirtschaftsjahr 2026 dargestellt.

Die Erfolgsübersicht der EBL je Unternehmensbereich für das Planungsjahr 2026 wird in Anlage 2 dargestellt.

1.2. Wesentliche Planannahmen

Im Folgenden werden zunächst die Planungsprämissen dargestellt, die spartenübergreifend ihre Gültigkeit besitzen. Die grundsätzliche Planannahme setzt voraus, dass eine erwartete Rezession mit weiteren Preissteigerungen und einem deutlichen Anstieg der Firmeninsolvenzen nicht zu einer Einschränkung des Regelbetriebs führt. Ein Einfluss auf die Inanspruchnahme des Budgets durch Lieferschwierigkeiten ist nicht vorhersehbar.

Betriebserträge

Die Umsatzerlöse beinhalten im Wesentlichen die Gebühreneinnahmen. Das Planungsjahr 2026 beinhaltet in allen Betriebszweigen die Gebührensätze aus der Gebührenvorkalkulation für den Zeitraum ab dem 01.01.2025 bis zum 31.12.2026.

Für die dem Sondervermögen der EBL zugeordnete Beteiligung Entsorgungszentrum Lübeck GmbH (EZL) wird ein eigenständiger Wirtschaftsplan 2026 erstellt. Für das Jahr 2026 wird mit der Einbehaltung der Ausschüttung zu Finanzierungszwecken geplant.

Materialaufwand

Der Materialaufwand der EBL umfasst Kosten für Hilfs- und Betriebsstoffe, Energie, Fremd- und Entsorgungsleistungen sowie den Instandhaltungsaufwand für die Betriebsanlagen.

Personalaufwand

Grundlage der Planung ist die aktuelle Tarifvereinbarung (mit Gültigkeit bis zum 31.03.2027) einschließlich Zulagen und Leistungsorientierter Bezahlung (LOB) sowie die Entwicklung des Personalbestands in 2026.
Die Tarifsteigerung sowie die für 2025 und 2026 zusätzlich geplanten Besetzungen sind die wesentlichen Ursachen für den Anstieg beim Personalaufwand.

Zur weiteren ausführlichen Erläuterung der erforderlichen neuen Stellen in 2026 wird auf den Vorbericht zur Stellenübersicht verwiesen. Diese neuen Stellen sind im aktuellen Wirtschaftsjahr in der Regel nur anteilig im Personalaufwand berücksichtigt.

In den Anlagen 7 und 8 ist die Entwicklung der Planstellen ausgewiesen.

Zinsaufwand

Die Ermittlung der Zinsbelastung in 2026 erfolgt auf Basis der bestehenden Kreditverträge zzgl. des Finanzierungsbedarfes aus Investitionstätigkeit.

Abschreibungen

Die Planung der Abschreibungen für das Wirtschaftsjahr 2026 erfolgte durch Fortschreibung des planmäßigen Werteverzehrs des Anlagevermögens zum 31. Dezember 2024.

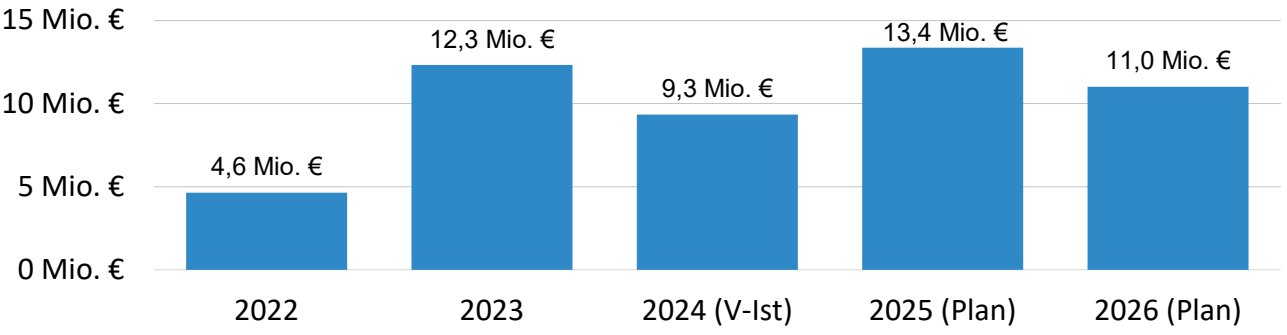
Die aus den übrigen geplanten Zugängen in den Wirtschaftsjahren 2025 und 2026 resultierenden Abschreibungen wurden unter Berücksichtigung der entsprechenden Investitionspläne und der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer ermittelt.

2. Betriebszweig Abwasserbeseitigung

Der Entwässerungsgebührenkalkulation liegt ein 24-monatiger Kalkulationszyklus ab dem 01.01.2025 bis zum 31.12.2026 zu Grunde.

2.1. Ergebnissituation

Das Teilergebnis Abwasserbeseitigung hat sich im Zeitablauf wie folgt entwickelt:

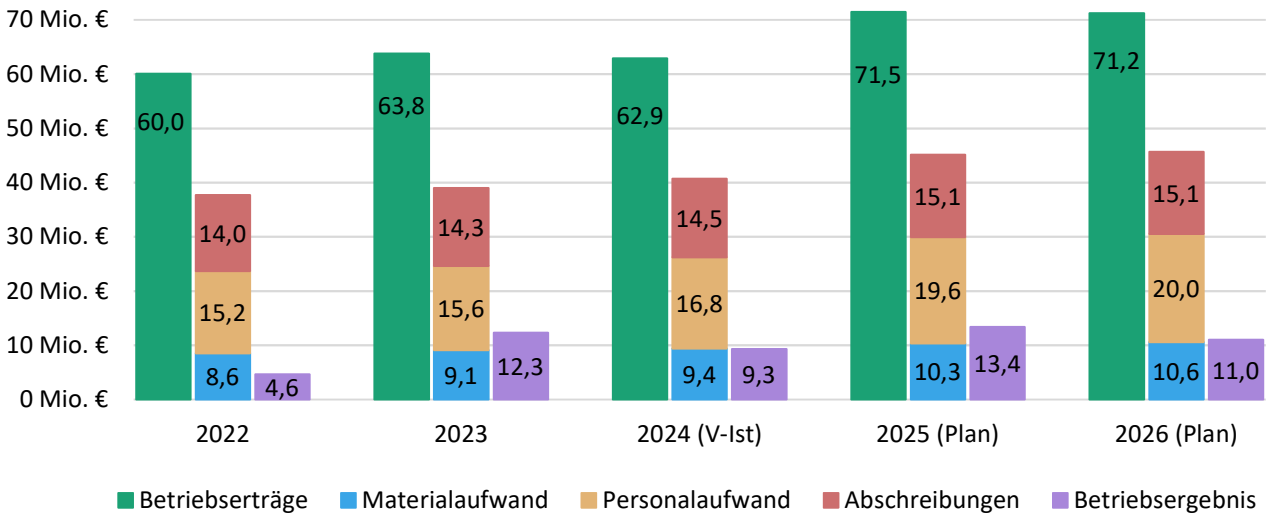


Das Planergebnis in Höhe von 11,0 Mio. EUR für das Jahr 2026 ermittelt sich aus den vorläufig kalkulierten Gebühreneinnahmen, die neben der Deckung der operativen Kosten, wie Personal etc., der Abdeckung der kalkulatorischen Abschreibungen und Zinsen dienen, die über den handelsrechtlichen Ansatz hinausgehen.
In die Gebührenermittlung nach KAG fließen die Abschreibungen des Anlagevermögens für das Kanalnetz auf Basis der Wiederbeschaffungszeitwerte ein.

Der Ausgleich der Überdeckung der Kalkulationsperiode 2021 bis 2022, im Bereich Niederschlagswasser mit 1,4 Mio. EUR und im Bereich Schmutzwasser mit 3,6 Mio. EUR, ist im Kalkulationszyklus kostensenkend berücksichtigt (davon jeweils 50 % in den Jahren 2025 und 2026).

2.2 Wesentliche Planannahmen

Die folgende Übersicht zeigt die Ertrags- und wesentlichen Aufwandskomponenten im Zeitablauf:



Betriebserträge

Die Betriebserträge werden für das Wirtschaftsjahr 2026, im Vergleich zu der vorläufigen Gebührenkalkulation aufgrund von Mengenrückgang in der Schmutzwasserbehandlung, um 0,35 Mio. EUR reduziert.

Innerhalb der Einnahmen von insgesamt 71,2 Mio. EUR werden neben den Gebühreneinnahmen (51,5 Mio. EUR) die Erträge aus der Baulastträgerpauschale (9,6 Mio. EUR), aus der Kooperation der Abwasserbeseitigung mit den Nachbargemeinden (3,2 Mio. EUR), die planmäßige Auflösung der empfangenen Ertragszuschüsse (1,6 Mio. EUR) sowie die aktivierten Eigenleistungen (1,5 Mio. EUR) ausgewiesen.

Die Überdeckung der Kalkulationsperiode der Jahre 2021 und 2022 in Höhe von 5,0 Mio. EUR wird gleichmäßig auf die Wirtschaftsjahre 2025 und 2026 aufgeteilt und somit im Ergebnis für das Planungsjahr 2026 mit 2,5 Mio. EUR (50 %) berücksichtigt.

Materialaufwand

Der Materialaufwand in Höhe von rd. 10,6 Mio. EUR liegt über dem Niveau der Planung für das Vorjahr (Vj) und berücksichtigt u.a. die Kosten für Reparaturen/Instandhaltung, Energie, Klärschlammentsorgung und Betriebsstoffe.

Die Instandhaltungskosten für Gebäude sind auf ein Minimum reduziert worden, da in den kommenden Jahren investive Neubauprojekte geplant sind.

Die Kosten für die Klärschlammentsorgung sowie der Sanierungsaufwand für die Kanäle bleiben auf hohem Niveau. Eine Stabilisierung der Klärschlammentsorgungskosten wird sich erst mit dem Inkrafttreten der Klärschlammkooperation 2027 ergeben.

Die steigenden Rohstoffpreise auf dem Markt für die Betriebsmittel des Klärwerks und die Digitalisierung von Elektrozeichnungen führen zu höheren Kosten, so dass die geplanten Aufwendungen in 2026 über dem Niveau von 2025 liegen.

Personalaufwand

Die Erhöhung der Personalkosten um rd. 0,4 Mio. EUR auf 20 Mio. EUR begründet sich aus der neuen Tarifvereinbarung.

Abschreibungen und Investitionen

Gemäß Investitionsplan 2026 sind für den Betriebszweig Abwasserbeseitigung Ausgaben in Höhe von rd. 37,3 Mio. EUR (Vj 38,0 Mio. EUR) vorgesehen. Für die weiteren Einzelheiten wird auf Anlage 6 verwiesen. Die geplanten Abschreibungen liegen durch gegenläufige Effekte von Neuinvestitionen und abgelaufener Nutzungsdauer unverändert bei 15,1 Mio. EUR.

In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde (UWB) ist der Umbau des Lübecker Kanalnetzes zu forcieren. Dazu wurden von der UWB Verfügungen mit Fristsetzungen bis 2037 erlassen. Die jährlichen Investitionen in das Kanalnetz und die Abwasseranlagen wurden schrittweise auf nun 30,0 Mio. EUR erhöht (gemäß Masterplan Stadtentwässerung).

Weitere Investitionen:

Mit dem Fokus auf den Ausbau der Elektromobilität werden rd. 1,5 Mio. EUR pro Jahr für die Erneuerung der Fahrzeugflotte aufgewendet.

Zusätzlich wird seit 2023 verstärkt in die Gebäudestruktur für den Standort Zentralklärwerk investiert. Hier haben sich bereits ab 2023 Leistungen aus dem Gesamt-Gebäude-Konzept niedergeschlagen, welches bis zum Jahr 2029 fertiggestellt werden soll. Hierbei handelt es sich um beispielsweise rechtliche Vorgaben zum Umbau der Schwarz-/Weißbereiche, Erweiterung des Bürokomplexes und Sanierung von Nutzflächen aus Gebäudeumnutzung in Höhe von 5,5 Mio. EUR.

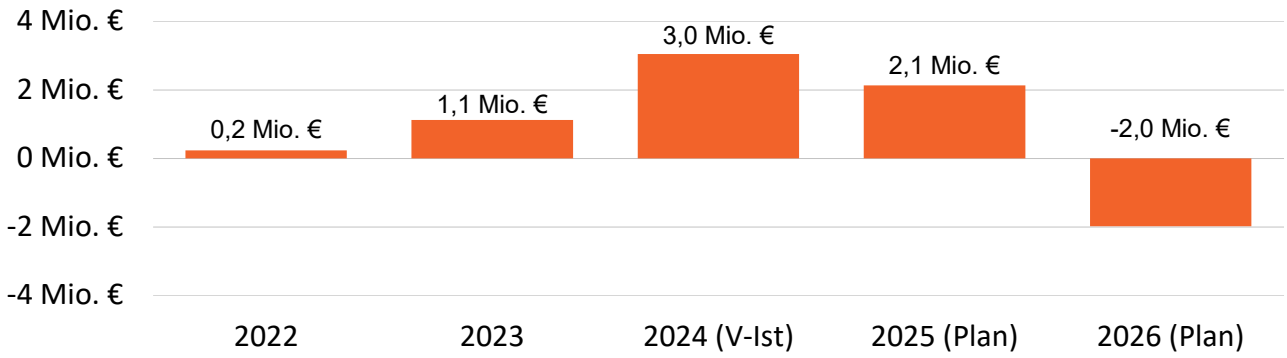
Aber auch Investitionen in technische Ausstattungen für Großpumpwerke mit stationären Notstromaggregaten zur Aufrechterhaltung der Schmutzwasserableitung bei längeren Netzausfällen sind mit 0,5 Mio. EUR geplant.

3. Betriebszweig Abfallwirtschaft

Der Abfallwirtschaftsgebührenkalkulation liegt ein 24-monatiger Kalkulationszyklus ab dem 01.01.2025 bis zum 31.12.2026 zu Grunde.

3.1. Ergebnissituation

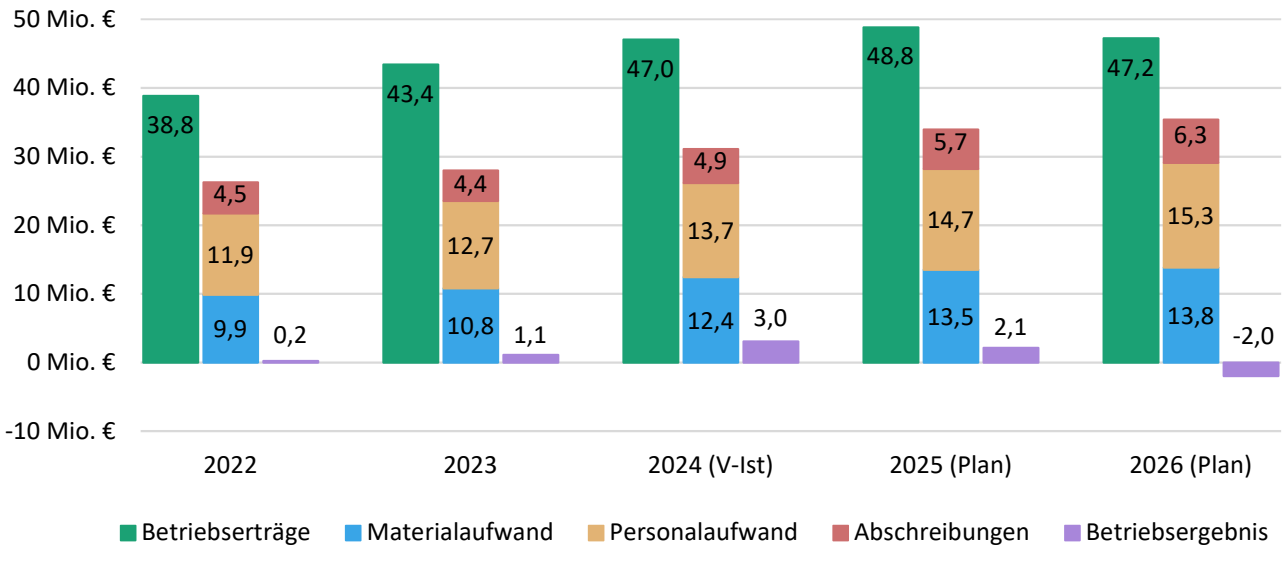
Das Teilergebnis Abfallwirtschaft hat sich im Zeitablauf wie folgt entwickelt:



Für den Kalkulationszyklus 2025 bis 2026 wurden gebührenrechnerisch höhere kalkulatorische Zinsen und der Ausgleich der Unterdeckung der vorangegangenen Kalkulationsperiode 2021 bis 2022 von 0,83 Mio. EUR berücksichtigt (davon jeweils 50 % in 2025 und 2026), was zu höheren Betriebserträgen führt und handelsrechtlich im Wirtschaftsplan 2025 als Überdeckung gezeigt wird. In 2026 beeinflussen die geringeren Erlöse aufgrund der bewusst niedrigeren Deponiemenge und der Strompreisreduzierung sowie die steigenden Entsorgungs- und Personalkosten das Ergebnis.

3.2. Wesentliche Planannahmen

Wesentliche Ertrags- und Aufwandskomponenten im Zeitablauf zeigt die folgende Übersicht:



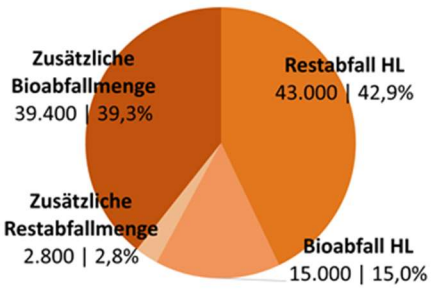
Betriebserträge

Die Betriebserträge in Höhe von 47,2 Mio. EUR für das Wirtschaftsjahr 2026 beinhalten Gebühreneinnahmen über 38,3 Mio. EUR (Vj 39,3 Mio. EUR). Da sich die Deponieerweiterung derzeit im Planfeststellungsverfahren befindet, wurden die Mengen und damit die Gebühreneinnahmen bewusst gesenkt.
Zusätzlich werden Erlöse aus der Verwertung von Papier, Pappe, Kartonagen (PPK), dem Strom- und Wärmeverkauf sowie Entgelten aus sonstigen Drittmengen der Mechanisch-Biologischen Abfallbehandlungsanlage (MBA) über 7,9 Mio. EUR (Vj 8,5 Mio. EUR) ausgewiesen. Da die EEG-Zulage ausläuft werden 0,5 Mio. EUR geringere Stromerlöse erzielt.
Eigenleistungen wurden in Höhe von 0,8 Mio. EUR berücksichtigt. Dieser Wert entspricht den laufenden Entsorgungskosten für Boden- und Asphaltarbeiten und wird in Bezug auf die Bauprojekte von Regen- und Schmutzwasserleitungen aktiviert.

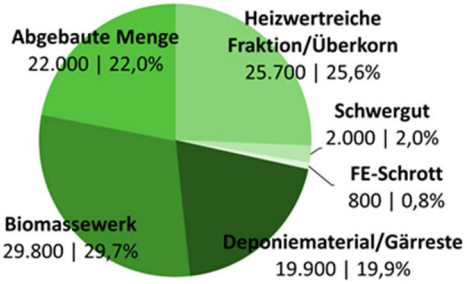
Materialaufwand

Der Materialaufwand in Höhe von 13,8 Mio. EUR (Vj 13,5 Mio. EUR) enthält im Wesentlichen Entsorgungskosten in Höhe von rd. 9,0 Mio. EUR (Vj 8,2 Mio. EUR), wobei leicht sinkenden Mengen Kostenerhöhungen aufgrund des CO_2-Preises gegenüberstehen.
Laufende Instandhaltungsaufwendungen liegen mit 3,2 Mio. EUR auf Vorjahresniveau.
Die übrigen Aufwendungen entfallen u.a. auf Hilfs- und Betriebsstoffe, Transporte und Kraftstoffe.

Die Planung der Entsorgungskosten erfolgt u.a. in direkter Abhängigkeit von den zu erwarteten Behandlungsmengen der MBA.
Der Kostenplanung liegt eine Gesamtbehandlungsmenge in der MBA in Höhe von 100.200 Mg (Vj 101.500 Mg) zu Grunde und setzt sich wie folgt zusammen (Angaben in Mg pro Jahr):



Die Output Mengen der MBA ergeben sich wie folgt (Angaben in Mg pro Jahr):



Personalaufwand

Die für 2026 veranschlagten Personalkosten von 15,3 Mio. EUR (Vj 14,7 Mio. EUR) beinhalten die Steigerung aus dem erzielten Tarifabschluss. Außerdem sind die 10 Neueinstellungen aus dem Wirtschaftsplan 2025 mit den Aufwendungen für ein volles Jahr enthalten.

Abschreibungen und Investitionen

Der Investitionsplan 2026 zeigt Ausgaben in Höhe von 13,8 Mio. EUR.

Für die Wertstoffhöfe (WSH) sind bauliche und technische Maßnahmen über 1,2 Mio. EUR für WSH Mitte und WSH Niemark vorgesehen. Des Weiteren sind Ersatzinvestitionen für Fahrzeuge der Logistik (2,6 Mio. EUR), wie Pressmüllwagen, Pritschen- und ein Abrollfahrzeug geplant.

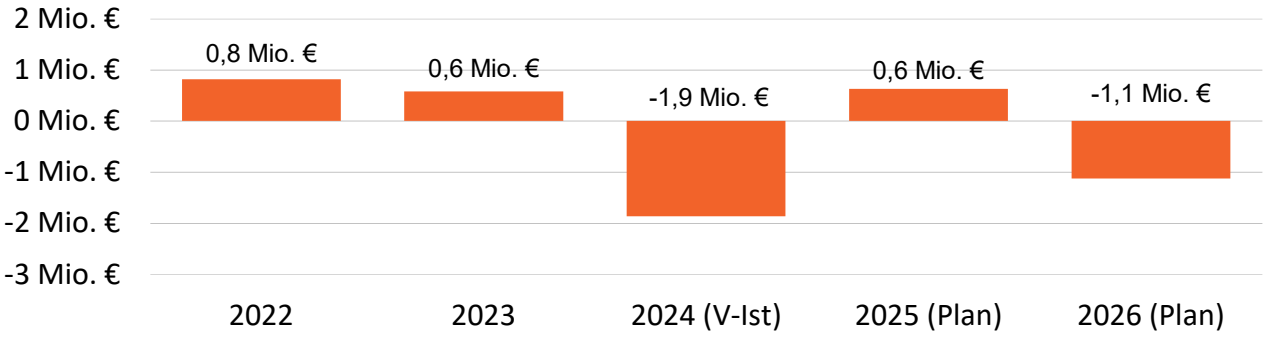
Kosten für energiewirtschaftliche Maßnahmen über 2,0 Mio. EUR beinhalten die Abschlussarbeiten zur Erweiterung der PV-Anlage mit einer Modulfläche von rd. 5 ha. Weitere 1,0 Mio. EUR werden für die Oberflächenabdichtung der Deponie benötigt und von 1,4 Mio. EUR, die für das Biomassewerk geplant sind, soll unter anderem ein Schredder für Grüngut angeschafft werden.
Die Abschreibungen für 2026 belaufen sich in Summe auf 6,3 Mio. EUR (Vj 5,7 Mio. EUR).

4. Betriebszweig Straßenreinigung/Winterdienst

Der Gebührenkalkulation Straßenreinigung/Winterdienst liegt ein 24-monatiger Kalkulationszyklus ab dem 01.01.2025 bis zum 31.12.2026 zu Grunde.

4.1. Ergebnissituation

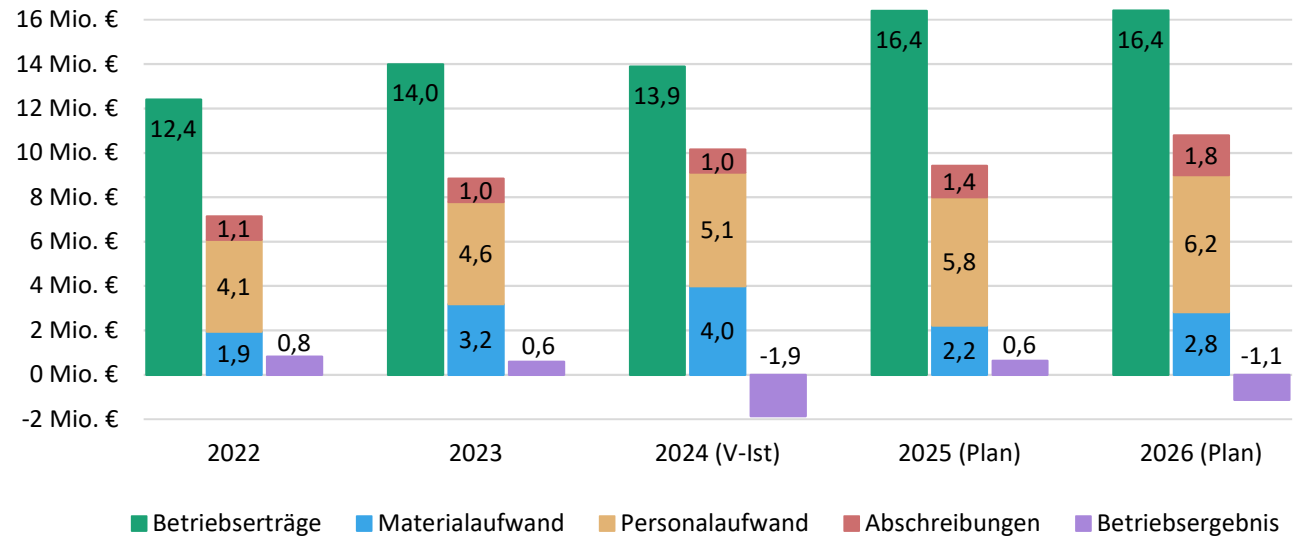
Das Teilergebnis der Straßenreinigung/Winterdienst hat sich im Zeitablauf wie folgt entwickelt:



Das Planergebnis 2026 liegt bei -1,1 Mio. EUR und ermittelt sich aus den kalkulierten Gebühreneinnahmen. Kostensteigerungen in 2026 resultieren im Wesentlichen aus den Bereichen Personal und Abschreibungen sowie höheren Aufwendungen im Winterdienst aufgrund der angenommenen Einsatzhäufigkeit und gestiegenen Rufbereitschaftskosten. Sämtliche Aufwandspositionen sind entsprechend dem Zyklus der Gebührenkalkulation fortgeführt und geplant worden.
Für den Kalkulationszyklus 2025 und 2026 wurden gebührenrechnerisch höhere kalkulatorische Zinsen und der Ausgleich der Unterdeckung der vorangegangenen Kalkulationsperiode 2021 bis 2022 von 0,5 Mio. EUR berücksichtigt (davon jeweils 50 % in 2025 und 2026).

4.2. Wesentliche Planannahmen

Wesentliche Ertrags- und Aufwandskomponenten im Zeitablauf zeigt die folgende Übersicht:



Betriebserträge

Das Planungsjahr 2026 basiert auf der Gebührenkalkulation der Jahre 2025 bis 2026 und umfasst ein Gebührenvolumen von rd. 13,2 Mio. EUR.
Darin enthalten sind 4,6 Mio. EUR aus der Öffentlichen Interessenquote und davon entfallen 1,2 Mio. EUR auf die nichtveranlagten städtischen Grundstücke.

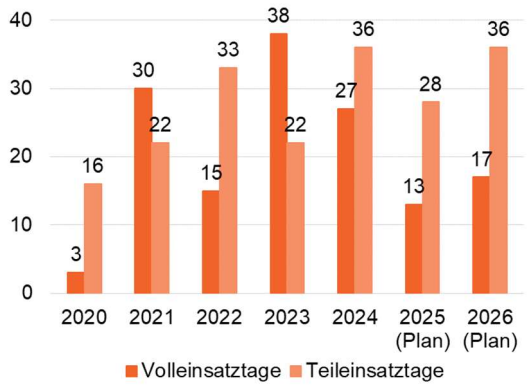
Die geplanten Einnahmen aus Leistungen außerhalb der Satzung liegen bei etwa 2,8 Mio. EUR, wobei 1,5 Mio. EUR auf den Winterdienst der Hansestadt Lübeck entfallen. Darin enthalten sind die Aufwendungen aus dem Winterdienstkonzept auf Radwegen. Weitere 0,4 Mio. EUR resultieren aus der Standplatzreinigung der Dualen Systeme Deutschland und 0,4 Mio. EUR stammen aus der Weiterbelastung der Personalaufwendungen des Projektes „Stadtsauberkeit“ sowie der Papierkorbleerung des Drehbrückenvorplatzes.

Materialaufwand

Der Materialaufwand der Straßenreinigung beinhaltet im Wesentlichen die Kosten für Streumittel und Fremdleistungen im Winterdienst (zusammen 2,0 Mio. EUR). Außerdem wurde im letzten Jahr der Tarifvertrag für den Winterdienst durch die Gewerkschaft gekündigt. Es wird davon ausgegangen, dass mit einem neuen Tarifvertrag höhere Aufwendungen für die Rufbereitschaft anfallen werden, so dass die Fremdleistungen um weitere 500 TEUR für die Mitarbeitenden der Hansestadt Lübeck erhöht wurden.

Des Weiteren sind Kosten für Fremdleistungen für externe Reinigungen und Papierkorbleerungen aufgrund von Mehrmenge (0,4 Mio. EUR), sowie Entsorgungskosten für Kehricht und Abfall aus der Papierkorbentleerung (0,2 Mio. EUR) enthalten.
Für das Planungsjahr 2026 wurde die Anzahl der Wintereinsätze zu Grunde gelegt, welche auf dem gleitenden Durchschnitt der vorliegenden Ist-Werte der letzten Jahre basiert. Daraus ergibt sich eine Planungsgrundlage von rechnerisch 17 Volleinsatztagen und 36 Teileinsatztagen.

Die folgende Grafik zeigt die Anzahl der Winterdiensteinsätze von 2020 bis 2026:



Personalaufwand

Die für 2025 geplanten Personalkosten betragen 6,2 Mio. EUR (Vj 5,8 Mio. EUR). Der erzielte Tarifabschluss wurde berücksichtigt und trägt zum Teil zur Erhöhung der Aufwendungen bei.

Zusätzlich wird aufgrund des gekündigten Tarifvertrags für den Winterdienst nach aktuellem Stand davon ausgegangen, dass aus einer neuen tariflichen Einigung betriebliche Mehraufwendungen resultieren werden und keine kostenneutrale Lösung gefunden wird. In diesem Zusammenhang wurden weitere Zulagen von 190 TEUR für die Rufbereitschaft zum Winterdienst in den Wirtschaftsplan aufgenommen.

Abschreibungen und Investitionen

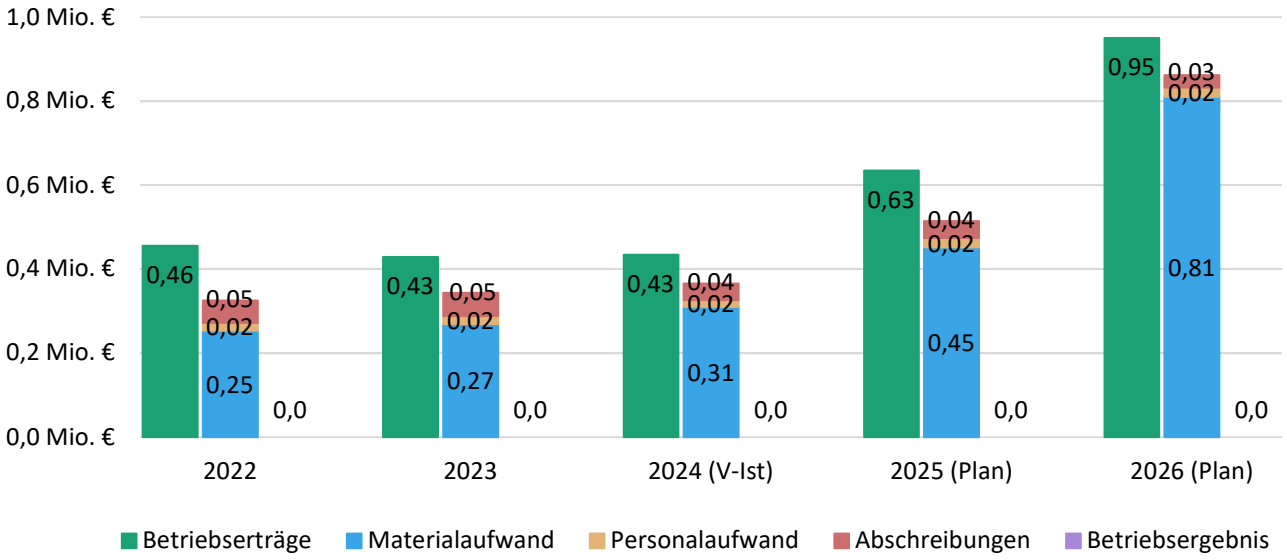
Gemäß Investitionsplan 2026 sind im Bereich der Straßenreinigung Investitionen in Höhe von rd. 7,7 Mio. EUR (Vj 5,5 Mio. EUR) vorgesehen (siehe auch Anlage 6).
Die größten Maßnahmen sind Ersatzbeschaffungen von Fahrzeugen und Geräten in Höhe von 5,1 Mio. EUR. Die Steigerung ergibt sich zum Teil aus verschobenen Investitionen von Fahrzeugen aus den Vorjahren.

Abschreibungen sind in Höhe von rd. 1,8 Mio. EUR geplant.

5. Betriebszweig Bedürfnisanstalten

5.1. Wesentliche Planannahmen

Die EBL unterhalten im Auftrag der Hansestadt Lübeck verschiedene Bedürfnisanstalten. Die durch den Betrieb entstehenden Unterdeckungen werden durch die Hansestadt Lübeck erstattet.



Betriebserträge

Die Betriebserträge in Höhe von 1,0 Mio. EUR setzen sich aus dem Zuschuss der Hansestadt Lübeck und den geplanten Einnahmen aus Benutzungsgebühren und Untervermietungen (BA Obertrave) zusammen.

Materialaufwand

Der Materialaufwand in Höhe von rd. 0,8 Mio. EUR beinhaltet die Kosten für Reinigung, Reparaturen, Energie und Wachdienste sowie die Inanspruchnahme interner Dienstleistungen. Da es ab 2025 einen neuen Anbieter für die externen Reinigungen gibt, werden die Aufwendungen für bezogene Leistungen weiter steigen. Außerdem sind Instandhaltungen für vier Bedürfnisanstalten geplant.

Personalaufwand

Die Kosten der in diesem Bereich tätigen Mitarbeiter:innen der EBL werden anteilig berücksichtigt.

Abschreibungen und Investitionen

In 2026 ist der Neubau einer Bedürfnisanstalt im Drägerpark geplant.

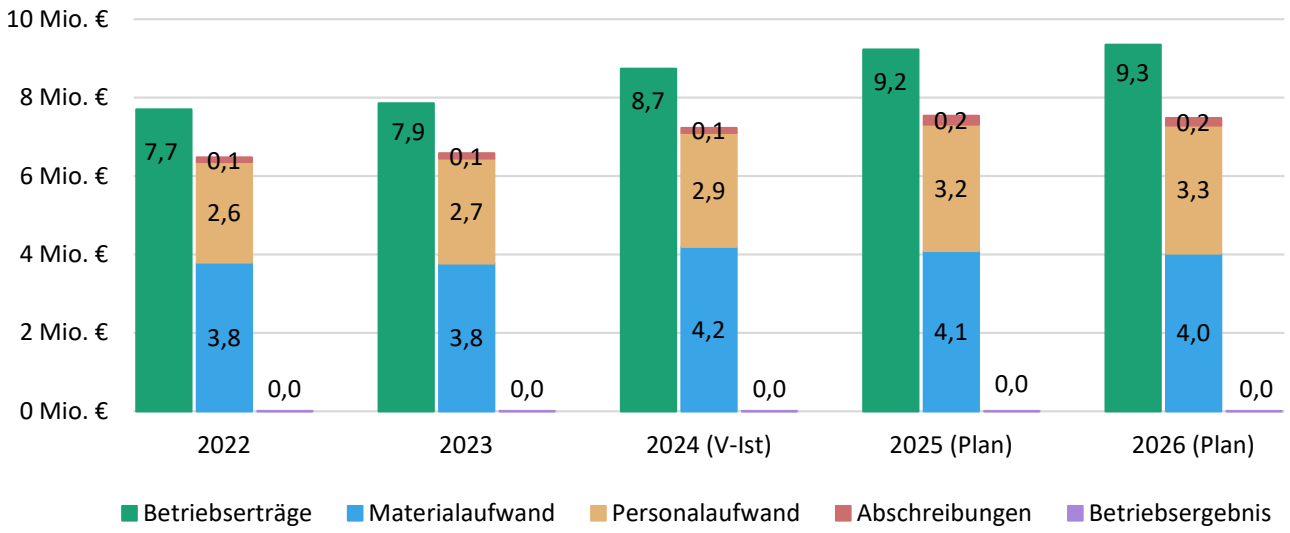
Die Abschreibungen für das Anlagevermögen werden im Wirtschaftsplan 2026 mit rd. 29 TEUR angesetzt. Die sinkenden Aufwendungen begründen sich durch Anlagen, deren Abschreibungen bis Anfang 2026 enden.

6. Betriebszweig Betriebstechnik

6.1. Wesentliche Planannahmen

Es wird, wie im Vorjahr auch, ein ausgeglichenes Ergebnis geplant. Voraussichtliche Gewinne werden ausschließlich aus Drittgeschäften erzielt.

Wesentliche Ertrags- und Aufwandskomponenten im Zeitablauf zeigt die folgende Übersicht:



Betriebserträge

Der Umsatz setzt sich aus Wartung und Instandsetzung der EBL-Fahrzeuge (4,9 Mio. EUR) und den intern verrechneten Dienstleistungen (1,6 Mio. EUR) für Kraftstoffe, Lagerleistung und Fahrzeugwäsche zusammen. Weitere Einnahmen über 2,5 Mio. EUR werden durch Reparaturen und Kraftstofflieferungen für Fahrzeuge der Hansestadt Lübeck und 0,4 Mio. EUR durch Drittreparaturen erzielt.

Materialaufwand

Der Materialaufwand von 4,0 Mio. EUR enthält u.a. die Kosten für Ersatzteile (2,1 Mio. EUR), Kraftstoffeinkauf (1,1 Mio. EUR) und sonstige Fremdleistungen (0,6 Mio. EUR).

Personalaufwand

Die für 2026 geplanten Personalkosten von 3,3 Mio. EUR (Vj 3,2 Mio. EUR) beinhalten die Steigerung aus dem erzielten Tarifabschluss.

Abschreibungen und Investitionen

Gemäß Investitionsplan 2026 sind im Bereich der Betriebstechnik Investitionen in Höhe von rd. 0,6 Mio. EUR (Vj 0,3 Mio. EUR) vorgesehen (siehe auch Anlage 6).

Abschreibungen sind in Höhe von rd. 0,2 Mio. EUR geplant.

C. VORBERICHT ZUM VERMÖGENSPLAN

Der Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2026 wird in Anlage 3 mit einem Volumen von insgesamt 76,4 Mio. EUR dargestellt und liegt damit ca. 2,9 Mio. EUR unter dem Niveau des Vorjahres von 79,3 Mio. EUR.

Einnahmen

Neben dem erwarteten Jahresüberschuss von 7,9 Mio. EUR sind die Abschreibungen in Höhe von 24,8 Mio. EUR die wesentliche Quelle der erwirtschafteten Eigenmittel. Unter Berücksichtigung der Zuschüsse Dritter über insgesamt 0,5 Mio. EUR aus zu erwartenden Anschlussbeiträgen ist eine Kreditaufnahme von 43,1 Mio. EUR zur Finanzierung der Ausgaben erforderlich.

Ausgaben

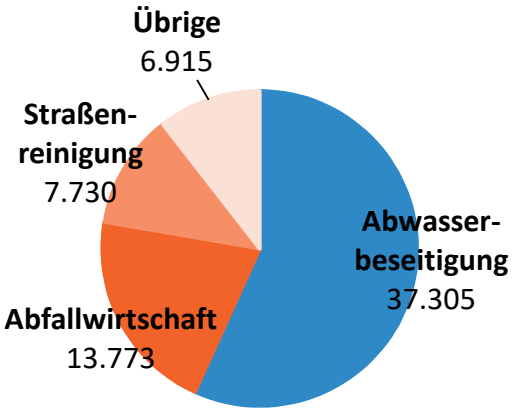
Die Ausgaben für Sachanlagen im Wirtschaftsjahr 2026 in Höhe von 65,7 Mio. EUR entsprechen den geplanten Investitionen gemäß dem in Anlage 6 dargestellten Investitionsplan. Mit 37,3 Mio. EUR entfallen die Mittelabflüsse überwiegend auf die Abwasserbeseitigung.

Die Kredittilgungen sind den Zins- und Tilgungsplänen der Kreditinstitute entnommen und entsprechend hochgerechnet worden.

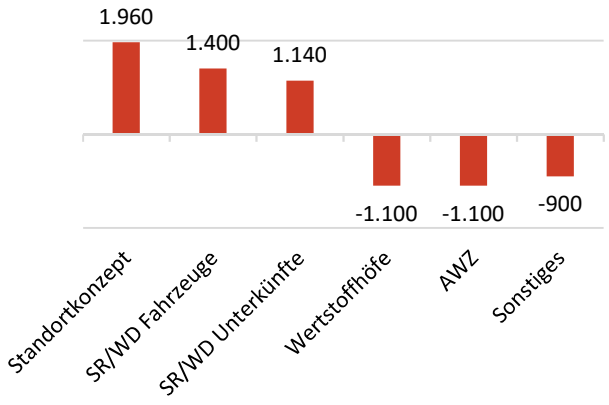
Aus dem Vermögensplan für das Jahr 2026 wurde ein Finanzplan für die Jahre 2026 bis 2030 entwickelt (Anlage 4).

D. VORBERICHT ZUM INVESTITIONSPLAN

Das Gesamtinvestitionsvolumen von 65,7 Mio. EUR verteilt sich auf die einzelnen Unternehmensbereiche (in TEUR) wie folgt:



Die Steigerung der Investitionen in Höhe von 1,4 Mio. EUR gegenüber der Planung 2025 erklärt sich aus folgenden Veränderungen (in TEUR):



Die Anlage 6 zeigt die geplanten Investitionen für das Jahr 2026 sowie für die Folgejahre 2027 bis 2029, welche auf Basis bisheriger konkreter Projekte noch nicht vollständig vorhersehbar sind und deswegen nicht in voller Höhe abgebildet werden können.
Für die Beschaffung von Fahrzeugen mit klimaschonenden, alternativen Antrieben werden Mehrkosten im Vergleich zu konventionellen Antrieben berücksichtigt. Durch den Einsatz alternativer Antriebe sind Einsparungen in den laufenden Betriebskosten erzielbar. Damit gehen die EBL einen weiteren Schritt im Bereich Klimaschutz und verbessern die bereits positive CO2 Bilanz weiter.

In der Sparte Stadtentwässerung ist für den Masterplan ein jährlich gleichbleibendes Investitionsvolumen von 30,0 Mio. EUR geplant.
Außerdem ist der Neubau eines Verwaltungsgebäudes auf dem Gelände des Zentralklärwerks berücksichtigt, mit dem zukünftig die Einhaltung gesetzlicher Anforderungen wie z.B. der Arbeitsstättenverordnung gewährleistet wird.

Im Bereich der Abfallwirtschaft wird mit einem Investitionsvolumen von 13,8 Mio. EUR geplant. Davon sind 2,9 Mio. EUR für die Anlagenerneuerung der MBA vorgesehen. Diese Maßnahmen sind mit einer Investitionssumme von insgesamt ca. 33,7 Mio. EUR in den nächsten Jahren berücksichtigt. Die Planung des neuen Betriebsgebäudes der MBA ist mit 2,0 Mio. EUR angesetzt und wird in den Folgejahren mit einer Investitionssumme von ca. 7,7 Mio. EUR im Plan abgebildet.
Die im Investitionsplan nachrichtlich aufgeführten Planansätze im Bereich der Deponie sind in der Rückstellung für Deponienachsorge enthalten und haben deshalb keine Ergebniswirkung.

Die Rückstellung für die Deponienachsorge wird in Abständen von drei Jahren durch ein eigenständiges Gutachten ermittelt, wobei der Grad der Verfüllung, die voraussichtliche restliche Nutzungsdauer, die Anrechenbarkeit betrieblicher und investiver Maßnahme zur Erfüllung der Nachsorgeanforderungen bewertet wird. Das Gutachten wurde zuletzt im Januar 2025 aktualisiert. Die nächste Überarbeitung ist für Ende 2027 geplant. Zum 31.12.2024 sind 34,8 Mio. EUR (Vj 41,4 Mio. EUR) in der Rückstellung eingestellt. In der Rückstellung für die Deponienachsorge sind auch Positionen für abschließende erforderliche Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen der Deponie enthalten.

Im Betriebszweig Straßenreinigung/Winterdienst ist die Sanierung von verschiedenen Unterkünften in Höhe von 2,6 Mio. EUR (Vj 1,5 Mio. EUR) geplant. Das Investitionsvolumen dieser Maßnahmen beträgt bis Ende 2027 insgesamt 5,2 Mio. EUR. Eine weitere Erhöhung der Investitionen über 1,4 Mio. EUR ergibt sich aus Fahrzeugen, die

aus den Vorjahren verschoben wurden, wie im Abschnitt zum Bereich Straßenreinigung/Winterdienst erläutert.

Im Zentralbereich sind notwendige Investitionen für klimaneutrale und ressourcenschonende Sanierungen sowie Erweiterungen des Verwaltungsgebäudes am Standort Malmöstraße eingeplant, welche im Rahmen des Standortkonzeptes in den nächsten Jahren weiter fokussiert wird.

Der Betriebshof der EBL in der Malmöstraße 22 weist seit vielen Jahren einen erheblichen Sanierungs- und Umstrukturierungsbedarf auf.
Die Bausubstanz der Hallen und des ersten Verwaltungsbaus entstammt zum größten Teil aus den 1960er bis 1970er Jahren. Altersbedingt haben die Haustechnik, Dachabdichtungen, Fenster, Dämmmaterialien und teilweise auch die tragenden Bauteile die Grenze ihrer Lebensdauer erreicht und verfügen über teils erhebliche Mängel. Die neueren Gebäudeteile aus den 1990er bis 2000er Jahren sind zwar in einem vergleichsweise besseren Bauzustand, bedürfen jedoch dringend einer energetischen Sanierung und Modernisierung. Daher ist bereits in einer frühen Phase der Betrachtung die Erkenntnis gereift, dass der Herausforderung allein durch umfangreiche Sanierungs- und Umbaumaßnahmen nicht in geeigneten Maße entsprochen werden kann und eine Auslagerung von Funktionsbereichen zwingend Bestandteil der Überlegungen und weiteren Planungen in diesem Kontext sein muss.

Im Jahr 2020 erwarben die EBL ein Grundstück am Stockholmring. Im Jahre 2022 wurde eine erste Machbarkeitsstudie ausgeschrieben und beauftragt, welche sowohl Neubaumaßnahmen auf dem Stockholmring, als auch die Umbaumaßnahmen in der Malmöstraße betrachten sollte.
Anfang 2024 wurde die Machbarkeitsstudie mit den aktualisierten Erkenntnissen fortgeführt und der Umfang der Konzeptbetrachtung weiter geöffnet, um zu ermitteln, wo größtmögliche Entwicklungspotentiale entstehen würden. Hierbei kristallisierte sich heraus, dass die Auslagerung des kompletten allgemeinen Verwaltungsapparats von der Malmöstraße auf den Stockholmring die langfristig nachhaltigste Lösung bietet.

Da ohnehin massive Sanierungs- und Neubaumaßnahmen im Verwaltungsbau anstehen, bietet sich durch einen Neubau auf einem zweiten Standort die Chance neue, zeitgemäße Strukturierung der Arbeitsräume zu schaffen.
Auf dem Stockholmring soll bis voraussichtlich 2029/2030 ein neues Bürogebäude für die Verwaltung entstehen. Der Standort Malmöstraße wird als Betriebshof für die komplette Sparte Stadtreinigung inklusive ihrer verwaltenden Abteilungen Straßenreinigung, Abfalllogistik und Betriebstechnik erhalten und entsprechend der heutigen Anforderungen ertüchtigt.
Auf dem Betriebshof in der Malmöstraße sollen sukzessive Umbau- und Sanierungsmaßnahmen bis voraussichtlich 2032 vorgenommen werden. Es handelt sich hierbei um eine Gesamtprojektgröße von rd. 40 Mio. Euro, welches in 2025/2026 mit Planungskosten startet.

E. VORBERICHT ZUR STELLENÜBERSICHT

Die EBL sind mit 725,5 (Stand: 2025) Stellen ein bedeutender Arbeitgeber in der Hansestadt Lübeck. Dies gilt insbesondere auch für nach Tarifrecht einfache Tätigkeiten.

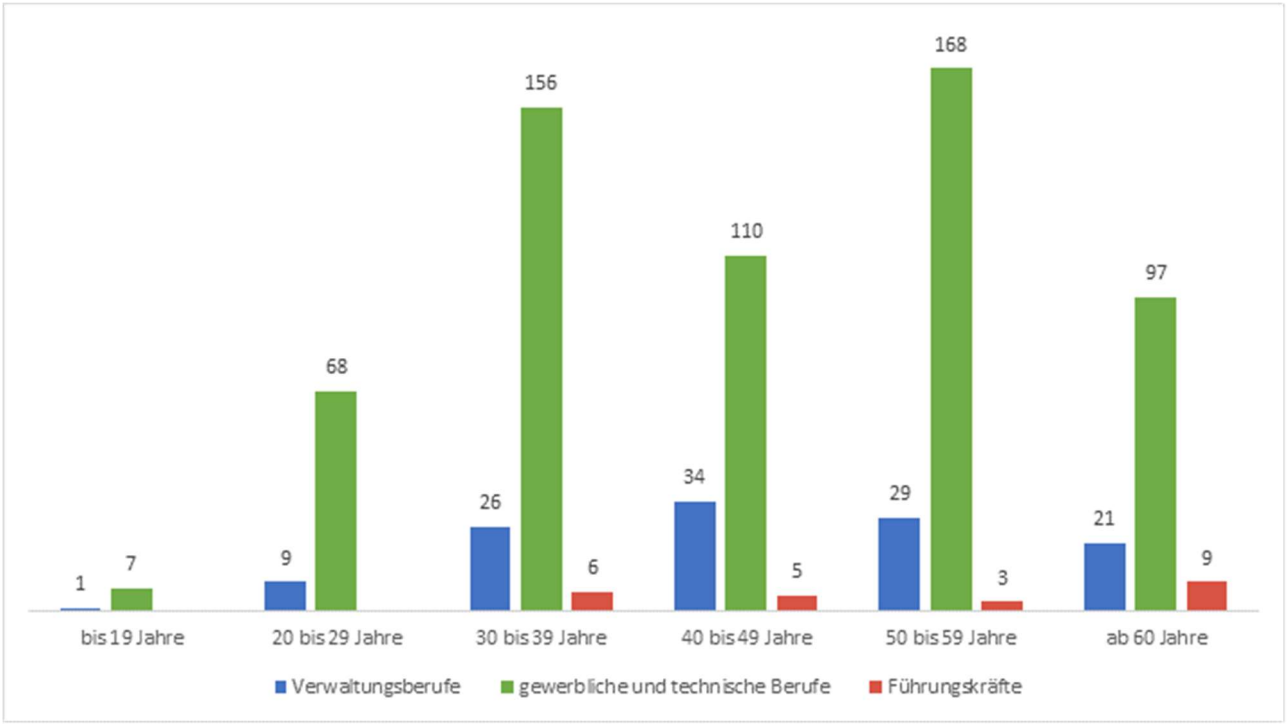
1. Eckpunkte des Stellenplans

Die systematische Analyse des Personalkörpers der EBL hat generell einen großen zukünftigen Bedarf an qualifizierten Ingenieur:innen und Techniker:innen für das Unternehmen aufgezeigt.

Fachkräftemangel, demographische Entwicklung, Qualifikationen und Arbeitgeber:innenattraktivität sind für die EBL die wesentlichen Themen. Besondere Herausforderungen sind die Ingenieur- und IT-Berufe, aber auch zunehmend Fachkräfte wie bspw. Betriebshandwerker:innen und vor allem Techniker:innen.

Die Altersstruktur der EBL ist eine zusätzliche Herausforderung. Fast die Hälfte (rd. 45 % von 749, Stand 2024) aller Mitarbeitenden bei den EBL sind älter als 50 Jahre. Der Anstieg der jährlich zu bewältigenden Nachbesetzungen ist bereits jetzt deutlich spürbar und wird in den Folgejahren erheblich zunehmen.

Die nachfolgende Grafik zeigt die Anzahl der Mitarbeitenden (inkl. Zeitverträge und Auszubildende) der EBL, aufgeteilt nach Bereichen und Altersgruppen:



2. Entwicklung des Stellenplans

In der Bruttobetrachtung und somit inklusive der bereits über Bürgerschaftsbeschlüsse oder über verbindliche rechtliche Anforderungen bedingten Stellenbedarfe weist der Stellenplan 2026 im Vergleich zum Stellenplan 2025 eine Erhöhung von 3 Stellen aus.

Eine Stelle resultiert aus der Übernahme der Klimaschutzprojekte, die von der Hansestadt Lübeck in der Bürgerschaft beschlossen und Ende 2024 in die EBL umgewidmet wurde.

Zwei Stellen sind bedingt durch Mehraufwand aus der Erweiterung technischer Anlagen im Zusammenhang mit der laufenden und zukünftig geplanten Standortentwicklung im Bereich Facilitymanagement. Dadurch werden Aufgaben verstärkt wahrgenommen, die bisher nur auf einem mindestnotwendigen und nicht nachhaltigen Niveau im Rahmen der Instandhaltung ausgeübt wurden, sowie flankierende technische Leistung zur Umsetzung beschlossener Konzepte (Fahrzeugkonzept und E-Mobilität). Daneben gilt es insbesondere, die anstehenden und sich über die nächsten ca. 10 Jahre erstreckenden Hochbautätigkeiten (Planung, Vergabe, Bauleitung, Wahrnehmung Bauherrenfunktion) personell abzusichern.

Im Vergleich zum Stellenplan 2025 ergibt sich die folgende Entwicklung der Stellen für Beschäftigte und Beamt:innen:

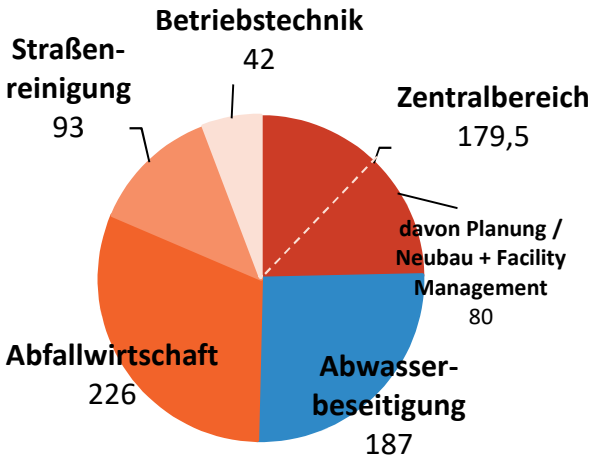
	Plan 2025	Ist 2025	Plan 2026
Beschäftigte	710,5	690,1	713,5
Beamt:innen	14	13,2	14
Summe	724,5	703,3	727,5

Die Differenz zwischen dem IST 2025 mit Stichtag 01.04.2025 und Plan 2026 entfällt mit ca. 8,5 VZÄ, verteilt auf 50 Mitarbeitende, auf Teilzeitmodelle. Die verbleibenden Positionen resultieren aus den für das laufende Jahr geplanten, aber noch nicht abgeschlossenen Stellenbesetzungen sowie der natürlichen Fluktuation und laufenden Nachbesetzungsverfahren, teils mit vorgeschalteter Überarbeitung der Stellenbeschreibung und Neubewertung.

Mit dem Stellenplan 2026 ist eine im Abschnitt 3 näher erläuterte Ausweitung vorgesehen. Dies führt zu einer Veränderung im Vergleich zum Vorjahr von 0,4 %.

Für jede neue oder auch eingesparte Stelle werden die Auswirkungen auf die Finanzierung des Personalaufwandes betrachtet. Dauerhafte neue Stellen werden insbesondere dann vorgeschlagen, wenn sie rechtlich oder regulatorisch zwingend erforderlich, konzeptionell beschlossen, aus demografischen oder kapazitiven Gründen dringend geboten sind oder wenn durch sie eine wirtschaftlich positive Wirkung auf das Unternehmen und seine Gebührenbereiche erwartet wird (z.B. Mehrmengen MBA oder Biomassewerk; Ersatz von externen Beauftragungen durch Eigenerbringung von Leistungen). Im letzteren Fall sind die Stellen aus sich heraus rentierlich. Führen Zuweisungen von neuen Tätigkeiten oder regulatorische Vorgaben (neue gesetzliche Anforderungen, wie z. B. KRITIS, Auflagen Wasserbehörde, Konzept Winterdienst) zu einer zwingenden Aufgabenausweitung, so haben diese in der Regel eine unvermeidliche Gebührenwirkung.

Die Aufteilung der 727,5 Stellen (=VZÄ) nach Betriebszweigen stellt sich im Wirtschaftsjahr 2026 wie folgt dar:



3. Schwerpunkte im Stellenplan

3.1. Vorbemerkung

Die im Stellenplan 2026 eingeplanten neuen Stellen werden im Zentralbereich der Abteilung Facilitymanagement zugeordnet. Die jeweils angegebenen Stellenbewertungen sind vorläufig und bedürfen noch einer Bestätigung. Neben neuen Stellen weist der Stellenplan in Einzelfällen geplante Stellenbewertungen aus. Diese ergeben sich im Wesentlichen aus den Anlagen 7 und 8.

Mit Beschluss des Wirtschaftsplans werden die Planstellen gemäß endgültiger Bewertung beschlossen, auch wenn diese höher oder niedriger ausfallen sollten als hier ausgewiesen.

3.2. Einzelheiten zu den geplanten neuen Stellen im Stellenplan

Zentralbereich

Abteilung Facilitymanagement

Der heutige Betriebsstandort Malmöstraße wird den in allen Bereichen gestiegenen betrieblichen Anforderungen hinsichtlich Arbeitsschutz, Arbeitsstättenrichtlinien, Hygiene, Energiestandard, Brandschutz, Informations- und Standortsicherheit sowie Abläufen der technischen Infrastruktur insgesamt nicht mehr gerecht. Dies gilt sowohl logistisch und zustandsbedingt als auch kapazitiv.

Stand der jetzigen Planung zum Standortkonzept, wird dies unter anderem den Abriss des Verwaltungsgebäudeteils aus den 1970er Jahren, den Abriss der alten Salzhalle, einer KFZ-Halle und der Tankstelle, sowie den Rückbau des Containerdorfs, in welchem seit 2017 vorrübergehend mehrere Abteilungen untergebracht sind, beinhalten. Außerdem sind Neubaumaßnahmen für eine neue Salzhalle, Streugutsilos, eine Solestation, ein Werkstattgebäude für E-Fahrzeuge, ein Parkhaus, ein Tonnenlager und eine Kantine mit Seminarbereich geplant.

Das Verwaltungsgebäude aus den 1990er Jahren soll energetisch saniert und innerhalb der bestehenden Kubatur durch weitere Sanitär- und Umkleideräume mit Schwarz-Weiß-Trennung ergänzt werden. Die übrigen Gebäude werden bereits laufend saniert.

Die EBL planen daher, für die oben genannten Baumaßnahmen zwei separate Planungsaufträge im Rahmen zweier Vergabeverfahren auszuschreiben:
1. Die Entwicklung eines neuen Verwaltungsstandorts der EBL als Neubaumaßnahme am Stockholmring.
2. Die damit verbundene Entwicklung eines eigenen Standorts für die Sparte Stadtreinigung der EBL in der Malmöstraße und dortige Umbau-, Sanierungs- und Neubaumaßnahmen.

Aufgrund der vielfältigen Aufgabenpakete in den nächsten Jahren, resultierend aus der Standortuntersuchung Malmöstraße 22 und Stockholmring, entstehen für die Abteilung Facility Management, eine Vielzahl von Projektaufgaben, die sowohl Neubaumaßnahmen als auch Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen nach sich ziehen, die nicht allein von einer Architektin, die gleichzeitig Abteilungsleitung des Bereiches ist und die ebenso mit umfassenden Führungsaufgaben betraut ist, abgewickelt werden können.

Benötigt wird daher die Stelle als **Hochbauingenieur:in/Architekt:in (E11)**, um die anstehenden komplexen Aufgaben und gesetzlichen Anforderungen zu bewältigen und dabei kontinuierlich sowie zuverlässig abzuarbeiten, u.a. die Nutzung alternativer Energien bei der Gebäudeheizung bzw. -Klimatisierung, Energie-Rückgewinnung, Aufbau einer perspektivisch ausgerichteten E-Mobilität, reguläre Instandhaltung der älter werdenden Anlagen und Gebäuden, KFZ-Hallen, Fassadenerneuerung, Schaffung von Arbeitsständen für Hochvoltfahrzeuge etc.

Die Neubau-, Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen am Standort Malmöstraße betreffen auch in erheblichem Maße die in die Jahre gekommenen Elektroinstallationen, welche nicht den Standards der DGUV-V4 entsprechen und sowohl ein technisches als auch arbeitsschutzrechtliches Risiko darstellen (z.B. veraltete Schaltschränke, fehlende Schaltpläne, provisorische Unterverteilungen, mangelhafte Beleuchtung usw.). Zudem werden durch Neu- und Umbauprojekte der Kfz-Werkstatt, der Straßenreinigung und der Abfalllogistik, sowie durch den Ausbau der Elektromobilität zahlreiche Neuinstallationen notwendig. Zum Arbeitsumfang gehören außerdem die Erstprüfungen von ortsveränderlichen elektr. Betriebsmitteln. Die Abteilung Facility Management ist mit derzeit einer einzigen Elektrikerstelle zu gering besetzt, um den Umfang dieser Leistungen bedarfsgerecht abzudecken. Die Fremdvergabe dieser Leistungen ist nur teilweise zielführend, sehr kostenintensiv und führt zu großem Zeitverzug, welcher aufgrund der betrieblichen Relevanz nicht hinnehmbar ist. Deswegen ist die Abteilung durch eine:n **Elektriker:in (E7)** zu ergänzen.

ANLAGEN

I. Anlage 1: Erfolgsplan der Entsorgungsbetriebe Lübeck

		V-Ist 2024	Planansatz 2025	Planansatz 2026
		Euro	Euro	Euro
1.	Umsatzerlöse	116.489.974	133.424.855	132.001.476
2.	Andere aktivierte Eigenleistungen	1.951.331	2.315.000	2.340.000
3.	Sonstige betriebliche Erträge	8.749.583	4.603.923	4.656.832
4.	**Summe betrieblicher Erträge**	**127.190.888**	**140.343.778**	**138.998.308**
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	13.278.623	14.050.647	13.580.241
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	17.878.847	17.291.109	19.210.606
5.	Materialaufwand	31.157.470	31.341.756	32.790.847
	a) Löhne und Gehälter	35.684.282	40.377.298	41.927.353
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	10.037.471	11.203.979	11.831.513
6.	Personalaufwand	45.721.754	51.581.276	53.758.865
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögens-gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	21.929.020	23.981.698	24.819.170
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	12.471.222	12.799.025	13.402.640
9.	Zuführung Gebührenausgleichsrückstellung	0	0	0
10.	**Summe betrieblicher Aufwendungen**	**111.279.465**	**119.703.755**	**124.771.523**
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	207.213	0	0
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.987.862	4.626.406	6.256.251
13.	**Finanzergebnis**	**4.780.650**	**4.626.406**	**6.256.251**
14.	**Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit**	**11.130.773**	**16.013.617**	**7.970.534**
15.	Beteiligungsergebnis	0	191.762	0
16.	Sonstige Steuern	618.706	75.804	74.434
17.	**Jahresverlust / -gewinn**	**10.512.067**	**16.129.575**	**7.896.100**

II. Anlage 2: Erfolgsübersicht nach Betriebszweigen der Entsorgungsbetriebe Lübeck

	Aufwendungen nach Betriebszweigen	2025 Gesamt	2026 Gesamt	Zentral-bereich	Abwasser-beseitigung	Abfall-wirtschaft	Straßen-reinigung/ Winterdienst	Bedürfnis-anstalten	Betriebs-technik
	nach Aufwandsarten	**Euro**	**Euro**	**Euro**	**Euro**	**Euro**	**Euro**	**Euro**	**Euro**
1.	Materialaufwand								
	a) Bezug von Fremden	**31.341.756**	**32.790.847**	723.700	10.583.900	13.821.537	2.827.210	810.500	4.024.000
	b) Bezug von Betriebszweigen	**8.162.395**	**8.276.561**	228.200	1.254.067	4.297.486	2.496.763	45	0
2.	Löhne und Gehälter	**40.377.298**	**41.927.353**	6.806.427	15.669.711	12.014.992	4.854.421	17.408	2.564.394
3.	Soziale Abgaben	**10.918.979**	**11.504.513**	2.025.519	4.188.866	3.275.683	1.310.694	4.700	699.050
4.	Zuführung für Pensionsrückstellungen	**285.000**	**327.000**	181.000	146.000	0	0	0	0
5.	Abschreibungen	**23.981.698**	**24.819.170**	1.472.791	15.052.473	6.275.457	1.796.465	28.874	193.111
6.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	**4.626.406**	**6.256.251**	414.263	3.959.794	1.705.349	148.096	14.812	13.937
7.	Steuern	**75.804**	**74.434**	774	20.650	39.530	10.980	0	2.500
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	**12.799.025**	**13.402.640**	4.158.450	4.423.600	2.541.700	1.788.340	32.450	458.100
9.	**Summe 1 - 8**	**132.568.360**	**139.378.769**	**16.011.125**	**55.299.061**	**43.971.734**	**15.232.969**	**908.789**	**7.955.092**
10.	Umlage								
	Zurechnung (+)	**14.324.718**	**15.634.325**	0	5.869.155	6.022.450	2.312.755	41.455	1.388.511
	Abgabe (-)	**-14.324.718**	**-15.634.325**	-15.634.325	0	0	0	0	0
11.	**Aufwendungen 1 - 10**	**132.568.360**	**139.378.769**	**376.800**	**61.168.216**	**49.994.183**	**17.545.724**	**950.243**	**9.343.603**
12.	Betriebserträge								
	a) nach der GuV-Rechnung	**137.821.101**	**136.475.630**	315.600	68.673.829	47.222.009	16.406.173	950.243	2.907.776
	b) Lieferungen an andere Betriebszweige	**8.162.395**	**8.276.561**	61.200	975.595	786.059	12.000	0	6.441.707
	c) Aufl. Gebührenausgleichsrückstellung	**2.522.677**	**2.522.677**	0	2.521.931	0	746	0	0
13.	**Betriebserträge insgesamt**	**148.506.173**	**147.274.869**	**376.800**	**72.171.355**	**48.008.068**	**16.418.919**	**950.243**	**9.349.483**
14.	Betriebsergebnis	**15.937.813**	**7.896.100**	0	11.003.139	-1.986.115	-1.126.805	0	5.880
15.	Finanz-/Beteiligungserträge	**191.762**	**0**	0	0	0	0	0	0
16.	**Unternehmensergebnis**	**16.129.575**	**7.896.100**	**0**	**11.003.139**	**-1.986.115**	**-1.126.805**	**0**	**5.880**

III. Anlage 3: Vermögensplan der Entsorgungsbetriebe Lübeck

	2023	2024	2025	2026	Verpflichtungs-ermächtigung
Entsorgungsbetriebe Lübeck - Planansatz	**Euro**	**Euro**	**Euro**	**Euro**	**Euro**
Einnahmen					
1. Zuweisungen der Hansestadt zum Stammkapital oder zu den Rücklagen	0	0	0	0	
2. Zuführung von Rücklagen und Rückstellungen mit langfristigem Charakter	0	0	0	0	
3. Zuführung zu Sonderposten mit Rücklagenanteil abzügl. Entnahmen	0	0	0	0	
4. Rückflüsse aus gewährten Darlehen	0	0	0	0	
5. Veräußerung von Beteiligungen sowie Rückflüsse von Kapitalanlagen	0	0	0	0	
6. Zuschüsse Nutzungsberechtigter					
Ertragszuschüsse	500.000	500.000	500.000	500.000	
sonstige Bauzuschüsse	0	0	0	0	
7. Abschreibungen	22.279.275	23.177.102	23.981.698	24.819.170	
8. Veräußerung von beweglichem Vermögen	0	0	0	0	
9. Kredite (ohne Tilgung für Zwecke der Umschuldung)	24.728.151	32.772.526	38.647.227	43.142.743	
10. Jahresgewinn	14.639.574	8.745.372	16.129.575	7.896.100	
11. Verminderung des Nettogeldvermögens	0	0	0	0	
	62.147.000	**65.195.000**	**79.258.500**	**76.358.013**	
Ausgaben					
12. Rückzahlung von Eigenkapital	0	0	0	0	
13. Auflösung von Rücklagen und Rückstellungen mit langfristigem Charakter	1.635.000	1.635.000	1.635.000	1.635.000	
14. Gewährung von Darlehen	0	0	0	0	
15. Ausgaben für immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	0	0	
16. Ausgaben für Sachanlagen	48.012.000	50.660.000	64.323.500	65.723.013	128.603.540
17. Ausgaben für Finanzanlagen	0	0	0	0	
18. Tilgung von Krediten	12.500.000	12.900.000	13.300.000	9.000.000	
19. Jahresverlust	0	0	0	0	
20. Erhöhung des Nettogeldvermögens	0	0	0	0	
	62.147.000	**65.195.000**	**79.258.500**	**76.358.013**	

IV. Anlage 4: Finanzplan für die Entsorgungsbetriebe Lübeck

	2026	2027	2028	2029	2030
Einnahmen und Ausgaben (§ 16 Nr. 1 EigVO)	**Euro**	**Euro**	**Euro**	**Euro**	**Euro**
Einnahmen					
1. Zuweisungen der Hansestadt zum Stammkapital oder zu den Rücklagen	0	0	0	0	0
2. Zuführung von Rücklagen und Rückstellungen mit langfristigem Charakter	0	0	0	0	0
3. Zuführung zu Sonderposten mit Rücklagenanteil abzügl. Entnahmen	0	0	0	0	0
4. Rückflüsse aus gewährten Darlehen	0	0	0	0	0
5. Veräußerung von Beteiligungen sowie Rückflüsse von Kapitalanlagen	0	0	0	0	0
6. Zuschüsse Nutzungsberechtigter					
Ertragszuschüsse	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
sonstige Bauzuschüsse	0	0	0	0	0
7. Abschreibungen	24.819.170	25.000.000	25.000.000	25.000.000	25.000.000
8. Veräußerung von beweglichem Vermögen	0	0	0	0	0
9. Kredite (ohne Tilgung für Zwecke der Umschuldung)	43.142.743	57.542.040	40.567.500	22.226.000	20.635.000
10. Jahresgewinn	7.896.100	12.000.000	12.500.000	13.000.000	13.500.000
11. Verminderung des Nettogeldvermögens	0	0	0	0	0
	76.358.013	**95.042.040**	**78.567.500**	**60.726.000**	**59.635.000**
Ausgaben					
12. Rückzahlung von Eigenkapital	0	0	0	0	0
13. Auflösung von Rücklagen und Rückstellungen mit langfristigem Charakter	1.635.000	1.635.000	1.635.000	1.635.000	1.635.000
14. Gewährung von Darlehen	0	0	0	0	0
15. Ausgaben für immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	0	0	0
16. Ausgaben für Sachanlagen	65.723.013	84.007.040	68.932.500	51.091.000	50.000.000
17. Ausgaben für Finanzanlagen	0	0	0	0	0
18. Tilgung von Krediten	9.000.000	9.400.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000
19. Jahresverlust	0	0	0	0	0
20. Erhöhung des Nettogeldvermögens	0	0	0	0	0
	76.358.013	**95.042.040**	**78.567.500**	**60.726.000**	**59.635.000**

V. Anlage 5: Auswirkungen auf den Finanzplan des Haushalts der Hansestadt Lübeck

	2026	2027*	2028	2029	2030
Einnahmen und Ausgabe (§ 16 Abs. 2 EigVO)	**Euro**	**Euro**	**Euro**	**Euro**	**Euro**
1. Baukostenzuschuss Bedürfnisanstalten	0	0	0	0	0
2. Verwaltungskostenpauschale von städtischen und anderen Bereichen	60.000	60.000	65.000	65.000	70.000
3. Öffentliche Interessenquote Straßenreinigung und veranlagte städtische Grundstücke	4.212.221	4.300.000	4.300.000	4.390.000	4.390.000
4. Straßenreinigung: Nicht veranlagte städtische Grundstücke / sonstige Leistungen	1.708.456	1.740.000	1.740.000	1.740.000	1.740.000
5. Straßenreinigung/Winterdienst außerhalb der Gebührensatzung	1.790.400	1.840.000	1.840.000	1.880.000	1.880.000
6. Straßenbaulastträgerpauschale	9.599.123	9.600.000	9.790.000	9.790.000	9.990.000
7. Verlustausgleich Bedürfnisanstalten	897.540	900.000	905.000	910.000	915.000
8. Sinkkästenreinigung	350.000	400.000	450.000	450.000	450.000
Einnahmen	**18.617.740**	**18.840.000**	**19.090.000**	**19.225.000**	**19.435.000**
9. Verwaltungskostenpauschalen an andere Bereiche	1.585.000	1.600.000	1.630.000	1.660.000	1.690.000
Ausgaben	**1.585.000**	**1.600.000**	**1.630.000**	**1.660.000**	**1.690.000**

* geschätzte Werte ab 2027 werden laufend zu jedem Wirtschaftsplan für die Folgejahre aktualisiert

Zusatzinfo zu Position 3:
Hierbei handelt es sich um 25,3 % Interessenquote (bzw. 28,6% Winterdienst) + veranlagte städtische Grundstücke (812 TEUR)

Zusatzinfo zu Position 4:
Hierbei handelt es sich um nicht veranlagte städtische Grundstücke (1.239 TEUR) + Wilder Müll (115 TEUR) + Personalkosten aus städt. Projekten (324 TEUR) + Aufwendungen Drehbrückenvorplatz (30 TEUR)

Zusatzinfo zu Position 5:
Straßenreinigung 260 TEUR, Winterdienst 1.531 TEUR

Zusatzinfo zu Position 8:
Anpassung der Vereinbarung inkl. zusätzlicher Leistungen (TV-Untersuchungen)

VI. Anlage 6: Investitionsplan der Entsorgungsbetriebe Lübeck

	W-Plan TEUR	TEUR	Verpflichtungs-ermächtigung	TEUR	TEUR	TEUR
Allgemeine Verwaltung	**2025**	**2026**	**2027 ff**	**2027***	**2028**	**2029**
1 Baumaßnahmen	3.605	5.565	24.800	10.140	11.940	3.060
2 EDV- u. Büroausstattung	788	492	0	550	580	540
3 Fahrzeuge	240	0	0	0	0	0
Summe	**4.633**	**6.057**	**24.800**	**10.690**	**12.520**	**3.600**
Abwasserbeseitigung						
1 Masterplan Kanalnetz	24.000	24.000	38.400	24.000	24.000	24.000
2 Masterplan Kläranlagen/PW	6.000	6.000	9.600	6.000	6.000	6.000
3 Fahrzeuge Entwässerung	1.130	1.450	1.135	1.685	1.500	1.500
4 Sonstiges	6.915	5.855	11.700	4.700	2.000	1.000
Summe	**38.045**	**37.305**	**60.835**	**36.385**	**33.500**	**32.500**
Abfallwirtschaft Logistik						
1 Fahrzeuge	2.145	2.565	2.450	2.565	3.100	2.885
2 Container/Behälter	835	651	0	611	521	641
3 Wertstoffhöfe	2.321	1.185	150	505	435	355
4 Sonstiges	0	0	0	0	0	0
Summe	**5.301**	**4.401**	**2.600**	**3.681**	**4.056**	**3.881**
Abfallwirtschaft Technik						
1 Energiewirtschaftliche Maßnahmen	3.695	1.966	0	0	0	0
2 MBA	5.485	4.854	37.769	25.029	12.740	5.000
3 Deponiebetrieb	600	1.035	0	1.000	1.000	1.000
4 Abfallwirtschaftszentrum Allgemein	55	0	0	0	0	0
5 Biomassewerk	200	1.377	0	200	200	200
6 Geräte, Fahrzeuge	438	140	0	200	200	200
Summe	**10.473**	**9.372**	**37.769**	**26.429**	**14.140**	**6.400**
Straßenreinigung/Winterdienst						
1 Fahrzeuge, Geräte	3.429	4.816	0	4.000	4.000	4.000
2 Papierkorbkonzept	513	256	0	0	0	0
3 Gebäude	1.500	2.640	2.600	2.600	500	500
4 EDV Ausstattung	12	18	0	10	10	10
Summe	**5.454**	**7.730**	**2.600**	**6.610**	**4.510**	**4.510**
Bedürfnisanstalten						
1 Öffentliche Toiletten / Sanierung	100	300	0	0	0	0
Summe	**100**	**300**	**0**	**0**	**0**	**0**
Betriebstechnik						
1 Ausstattung	288	466	0	213	207	200
2 Gebäude	30	93	0	0	0	0
Summe	**318**	**559**	**0**	**213**	**207**	**200**
Gesamtsumme	**64.324**	**65.723**	**128.604**	**84.007**	**68.933**	**51.091**

Deponie	TEUR	TEUR	Verpflichtungs-ermächtigung	TEUR	TEUR	TEUR
Nachrichtliche Erwähnung im Investitionsplan:	**2025**	**2026**	**2027 ff**	**2027***	**2028**	**2029**
1 Oberflächenabdichtung	0	0	0	0	0	0
2 Sickerwasserreinigung	0	0	0	0	0	0
3 Sanierung/Erweiterung Deponie	290	310	0	95	95	7.260
4 Neubau Regenrückhaltebecken	0	0	0	0	0	0
Summe	290	310	0	95	95	7.260

* *Der Investitionsplan wird laufend zu jedem Wirtschaftsplan für die Folgejahre aktualisiert.*

VII. Anlage 7: Stellenübersicht nach Eingruppierung

Art	Entgeltgruppe	Anzahl Planstellen 2025	Anzahl Stellen zum 01.04.2025 besetzt	Anzahl Planstellen 2026
	BBO			
Beamt:innen	A16	0	0	0
	A15	1	1	1
	A14	1	0,7	1
	A13	1	1	1
	A12	1	1	1
	A11	3	2,7	3
	A10	0	0	0
	A9	2	2	2
	A8	3	3	3
	A7	2	1,8	2
	A6	0	0	0
Summe		**14**	**13,2**	**14**
	TVÖD			
Beschäftigte	E 15	2	2	2
	E 14	2	2	2
	E 13	9	8	9
	E 12	28	27,4	28
	E 11	28,5	25,3	30,5
	E 10	31	31,8	32
	E 9c	1	1	1
	E 9b	59	58,9	59
	E 9a	19	18,1	18
	E 8	33	30,9	33
	E 7	78	74,5	80
	E 6	85	81,6	85
	E 5	114	111,8	116
	E 4	70	67,6	70
	E 3	148	146,2	145
	AT	3	3	3
Summe		**710,5**	**690,1**	**713,5**
Insgesamt (VZÄ)		**724,5**	**703,3**	**727,5**

VIII. Anlage 8: Planstellenübersicht nach Bereichen

Art	Entgelt-gruppe	Zentralbereich			Abwasserbeseitigung			Abfallwirtschaft			Stadtreinigung			Betriebstechnik			Insgesamt		
		2025	2026	+/-	2025	2026	+/-	2025	2026	+/-	2025	2026	+/-	2025	2026	+/-	2025	2026	+/-
Beamt:innen	A16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	A15	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0
	A14	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0
	A13	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0
	A12	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0
	A11	2	2	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	3	0
	A10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	A9	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	0
	A8	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	3	0
	A7	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	2	2	0
	A6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe		**12**	**12**	**0**	**1**	**1**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1**	**1**	**0**	**14**	**14**	**0**
Beschäftigte	E 15	0	0	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	0	0	0	2	2	0
	E 14	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	0
	E 13	6	6	0	1	1	0	2	2	0	0	0	0	0	0	0	9	9	0
	E 12	16	16	0	9	9	0	2	2	0	1	1	0	0	0	0	28	28	0
	E 11	23,5	25,5	2	4	4	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	28,5	30,5	2
	E 10	22	23	1	4	4	0	5	5	0	0	0	0	0	0	0	31	32	1
	E 9c	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0
	E 9b	26	26	0	27	27	0	3	3	0	0	0	0	3	3	0	59	59	0
	E 9a	10	9	-1	2	2	0	2	2	0	2	2	0	3	3	0	19	18	-1
	E 8	15	15	0	6	6	0	3	3	0	3	3	0	6	6	0	33	33	0
	E 7	12	13	1	19	20	1	21	21	0	1	1	0	25	25	0	78	80	2
	E 6	16	16	0	52	52	0	14	14	0	2	2	0	1	1	0	85	85	0
	E 5	1	2	1	32	33	1	68	68	0	11	11	0	2	2	0	114	116	2
	E 4	1	2	1	19	18	-1	20	20	0	30	30	0	0	0	0	70	70	0
	E 3	12	10	-2	10	9	-1	83	83	0	43	43	0	0	0	0	148	145	-3
	AT	1	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	3	3	0
Summe		**164,5**	**167,5**	**3**	**186**	**186**	**0**	**226**	**226**	**0**	**93**	**93**	**0**	**41**	**41**	**0**	**710,5**	**713,5**	**3**
Insgesamt (VZÄ)		**176,5**	**179,5**	**3**	**187**	**187**	**0**	**226**	**226**	**0**	**93**	**93**	**0**	**42**	**42**	**0**	**724,5**	**727,5**	**3**

IX. Anlage 9: Aufbau des Wirtschaftsplans

Der Aufbau des Wirtschaftsplans ist in der EigVO sowie den Ausführungsbestimmungen zur EigVO wie nachstehend aufgeführt geregelt:

Vorbericht zum Wirtschaftsplan (§ 12 Abs. 2 Ziff. 1 EigVO)

In dem Vorbericht zum Wirtschaftsplan sind insbesondere darzustellen:

a. Stand und voraussichtliche Entwicklung der Erfolgslage unter besonderer Berücksichtigung der Umsatzerlöse und evtl. steuerrechtlicher Abschreibungen nach § 253 HGB,
b. Stand und voraussichtliche Entwicklung der Eigenkapitalausstattung und der Liquidität,
c. geplante Investitionen und deren finanzielle Auswirkungen auf die Folgejahre und
d. die vorgesehene Behandlung des erwarteten Jahresergebnisses

Erfolgsplan/Erfolgsübersicht (§§ 13, 21 Abs. 3 EigVO)

Für die Gliederung des Erfolgsplans ist das Schema der Gewinn- und Verlustrechnung anzuwenden (Formblatt 4 zur EigVO), wobei eine weitergehende Gliederung durchaus zweckmäßig sein kann.

Die Erfolgsübersicht, die die gesonderte Betrachtung einzelner Betriebszweige ermöglicht, ist gemäß Formblatt 5 zur EigVO zu gliedern.

Vermögensplan (§ 14 EigVO)

Der Vermögensplan ist nach Anlage Muster 3 der Ausführungsbestimmungen zur EigVO aufzustellen.

Stellenübersicht (§ 15 EigVO)

Die Stellenübersicht muss die im Wirtschaftsjahr erforderlichen Stellen für Beamtinnen und Beamte und Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer enthalten.

Finanzplan (§ 16 EigVO)

Der Finanzplan ist nach Anlage Muster 4 der Ausführungsbestimmungen zur EigVO zu erstellen.

Wirtschaftsplan 2026
Erstellt: BWI/CO
Stand: 06.06.2025

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2025/14296
öffentlich

Lübeck, 27.05.2025

Vorlage
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
4.041.7 - Lübecker Museen

Bearbeitung: Silke Schulenburg (E-Mail: silke.schulenburg@luebeck.de Telefon: 122-7564)

Erklärung der Hansestadt Lübeck zum Abschluss einer Schiedsvereinbarung (»stehendes Angebot«) zur Rückgabe von NS-Raubgut aus öffentlichen Sammlungen

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
30.06.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
14.07.2025	Ausschuss für Kultur und Denkmalpflege	Öffentlich	zur Vorberatung
22.07.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
24.07.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeister wird beauftragt, für die Hansestadt Lübeck ein sogenanntes »stehendes Angebot« zum Abschluss einer Schiedsvereinbarung zur Rückgabe von NS-Raubgut aus öffentlichen Sammlungen gemäß Anlage 1 abzugeben.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.300 Bereich Recht	Keine rechtlichen Bedenken
1.201 Bereich Haushalt und Steuerung	Kenntnisnahme

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

- [ ] Ja
- [X] Nein- Begründung:

Die Belange von Kindern und Jugendlichen sind durch die Abgabe des Angebotes nicht berührt.

Die Maßnahme ist:

- [ ] neu
- [X] freiwillig
- [ ] vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:	[ ] Ja (Anlage 1) [X] Nein
Auswirkung auf den Klimaschutz:	[X] Nein [ ] Ja – Begründung:
Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:	

Begründung:

1. Hintergrund

Auf Basis der »Washingtoner Prinzipien« von 1998 verpflichteten sich die Bundesregierung, die Länder und die kommunalen Spitzenverbände 1999 in der sogenannten »Gemeinsamen Erklärung« darauf hinzuwirken, NS-verfolgungsbedingt entzogene Kulturgüter zurückzugeben. Die Erklärung ist eine Selbstverpflichtung ohne rechtliche, jedoch mit hoher moralischer und politischer Verbindlichkeit.
2003 wurde die sogenannte »Beratende Kommission« gegründet, um bei Differenzen zwischen Anspruchstellenden und Kulturgut bewahrenden Einrichtungen zu vermitteln (Mediationsprinzip). Auch ihre Empfehlungen haben keinen rechtsverbindlichen Charakter und sind nicht rechtlich überprüfbar (»soft law«).
Bereits im Koalitionsvertrag von 2021 hatte man sich auf die Weiterentwicklung der Beratenden Kommission verständigt. Im Rahmen des 22. Kulturpolitischen Spitzengesprächs am 26. März 2025 haben Bund, Länder und kommunale Spitzenverbände durch Unterzeichnung eines gemeinsamen Verwaltungsabkommens nun die Einrichtung einer Schiedsgerichtsbarkeit NS-Raubgut in Kraft gesetzt (Anlage 2).
Das Schiedsgericht ist ein privates Gericht, welches in der Zivilprozessordnung (§§ 1029-1066 ZPO) ausdrücklich als Alternative zu staatlichen Gerichten erwähnt wird. Mit Einrichtung einer solchen Schiedsgerichtsbarkeit wird die Rechtsverbindlichkeit im Verfahren gewährleistet und das bisherige problematische Empfehlungsprinzip beseitigt. So wird die Position der Opfer und ihrer Nachfahren gestärkt. In der Folge wird die »Beratende Kommission« durch die Schiedsgerichtsbarkeit abgelöst.

2. »Stehendes Angebot« der Kommunen

Vor diesem Hintergrund hat der Deutsche Städtetag seinen Mitgliedskommunen die Abgabe »stehender Angebote« zum Abschluss von Schiedsvereinbarungen dringend angeraten. Schiedsvereinbarungen kommen durch den Abschluss eines Schiedsvertrages zustande. Wie jeder Vertrag wird auch ein Schiedsvertrag durch Angebot und Annahme geschlossen. Dabei kann eine potentielle Partei eines möglichen Schiedsverfahrens ein sogenanntes »stehendes Angebot« auf Abschluss eines Schiedsvertrages abgeben, dessen Annahme jederzeit durch eine einseitige Erklärung erfolgen

kann. Durch die Abgabe eines »stehenden Angebotes« wird folglich die einseitige Anrufbarkeit des Schiedsgerichts ermöglicht.
Das »stehende Angebot« ist verbindlich und richtet sich an alle nach dem Verwaltungsabkommen Antragsberechtigten. Mit ihm erteilen die Kommunen die uneingeschränkte Zustimmung, ein Verfahren der gemeinsamen Schiedsgerichtsbarkeit gemäß dem Verwaltungsabkommen zu führen und unter Ausschluss des ordentlichen Rechtsweges endgültig durch das Schiedsgericht NS-Raubgut entscheiden zu lassen. Mit Annahme des Angebots wird auf der Basis der Musterschiedsvereinbarung zum Verwaltungsabkommen (Anlage 5) eine Schiedsvereinbarung herbeigeführt.

2. Organisation und Ablauf des Schiedsverfahrens

Die Schiedsstelle wird organisatorisch beim Deutschen Zentrum für Kulturgutverluste (DZK) angesiedelt. Sitz der Schiedsstelle wird in Berlin sein.
Für die Schiedsgerichtsbarkeit wird ein paritätisch besetztes Schiedsrichterverzeichnis mit 36 Mitgliedern, davon 22 Jurist:innen mit Befähigung zum Richteramt oder einer durch geeignete Nachweise feststellbaren vergleichbaren internationalen juristischen Qualifikation sowie 14 Personen mit historischer oder kunsthistorischer Expertise im Bereich Provenienzforschung zu NS-Raubgut.
Das Schiedsgericht setzt sich im Schlichtungsfall aus fünf Schiedsrichter:innen zusammen, wobei jede Partei je zwei benennt und der fünfte Sitz – der Vorsitz – durch die vier benannten Schiedsrichter:innen ausgewählt wird. Es arbeitet auf der Basis einer eigenen Schiedsordnung (Anlage 3). Es fällt seine Entscheidungen auf der Grundlage eines umfassenden und verbindlichen Bewertungsrahmens (Anlage 4).
Parteien des Verfahrens sind die oder der Antragsberechtigte (Opferseite) und die andere Partei (in der Regel Kulturgut bewahrende Einrichtung bzw. deren Träger). Die Opferseite soll das Schiedsgericht erst nach Durchführung eines erfolglosen Vorverfahrens anrufen, in dem sich der/die Antragsberechtigte mit ihrem/seinem Begehren zunächst an die Kulturgut bewahrende Einrichtung wenden muss. Erst wenn keine gütliche Einigung möglich ist, kommt es zu einem Schiedsverfahren. Für das Vorverfahren stehen den beiden Parteien 20 Monate zur Verfügung.
Es ist vorgesehen, dass das neue Verfahren nach zehn ergangenen Schiedssprüchen bzw. spätestens drei Jahren evaluiert wird.

3. Weitere rechtliche Grundlagen

Gesetzliche Regelungen zur Schiedsgerichtsbarkeit enthalten die §§ 1029-1066 ZPO. Nach § 1051 Absatz 3 ZPO ist es möglich, dass ein Schiedsgericht Billigkeitsentscheidungen trifft. So sollen faire und gerechte Lösungen im Sinne der Washingtoner Prinzipien getroffen werden. Einmal getroffene schiedsgerichtliche Entscheidungen sind vor den staatlichen Gerichten nur äußerst eingeschränkt überprüfbar.
Da gemäß § 1055 ZPO der vom Schiedsgericht zu treffende Schiedsspruch unter den Parteien die Wirkungen eines rechtskräftigen gerichtlichen Urteils entfaltet, ist es künftig möglich, über das Schiedsverfahren rechtsverbindliche und vollstreckbare Entscheidung herbeizuführen. Im Vergleich zur bisherigen »Beratenden Kommission« ergibt sich hierdurch eine erheblich ausgeweitete Bedeutsamkeit.
Dabei ist bei Entscheidungen des Schiedsgerichts zu Gunsten der antragstellenden Partei für eine gerechte und faire Lösung die Rückgabe des Kulturguts vorrangig. Lösungen, die unmittelbare Geldzahlungen beinhalten, sind aus haushaltsrechtlichen Gründen grundsätzlich ausgeschlossen und können von den Parteien auch vor einem Schiedsgericht nur im Rahmen einer gütlichen Einigung herbeigeführt werden.

4. Finanzielle Auswirkungen

Die Abgabe eines »stehenden Angebotes« hat keine finanziellen Auswirkungen. Die laufenden Kosten der Schiedsgerichtsbarkeit tragen Bund und Länder.

Anlagen:
Anlage 1: Erklärung_Abschluss_Schiedsvereinbarung (»stehendes Angebot«)
Anlage 2: Verwaltungsabkommen_Schiedsgerichtsbarkeit_2025
Anlage 3: Schiedsordnung_inklAnlagen
Anlage 4: Bewertungsrahmen
Anlage 5: Musterschiedsvereinbarung

Senatorin Monika Frank

Hansestadt LÜBECK

Lübeck, TT.MM.2025

Erklärung der Hansestadt Lübeck zum Abschluss einer Schiedsvereinbarung zur Rückgabe von NS-Raubgut (»stehendes Angebot«)

Die Hansestadt Lübeck,

vertreten durch den Bürgermeister Jan Lindenau,

gibt die folgende

Erklärung zum Abschluss einer Schiedsvereinbarung im Sinne vom § 1029 ZPO (»stehendes Angebot«)

ab und stimmt der Veröffentlichung auf der Webseite der Schiedsstelle der Schiedsgerichtsbarkeit NS-Raubgut zu.

_____

(Unterschrift)

Anlage:
Erklärung zum Abschluss einer Schiedsvereinbarung im Sinne vom § 1029 ZPO (»stehendes Angebot«) der Hansestadt Lübeck

Erklärung zum Abschluss einer Schiedsvereinbarung im Sinne von § 1029 ZPO

(„stehendes Angebot")

(1) Im Einklang mit den »Grundsätzen der Washingtoner Konferenz in Bezug auf Kunstwerke, die von den Nationalsozialisten beschlagnahmt wurden« (Washingtoner Prinzipien) und der »Erklärung der Bundesregierung, der Länder und der kommunalen Spitzenverbände zur Auffindung und zur Rückgabe NS-verfolgungsbedingt entzogenen Kulturgutes, insbesondere aus jüdischem Besitz« (Gemeinsame Erklärung), macht

die Hansestadt Lübeck

das verbindliche Angebot und erteilt die uneingeschränkte Zustimmung gegenüber allen Antragsberechtigten, ein Verfahren der gemeinsamen Schiedsgerichtsbarkeit gemäß Verwaltungsabkommen »Schiedsgerichtsbarkeit NS-Raubgut« von Bund, Ländern und kommunalen Spitzenverbänden zu führen und unter Ausschluss des ordentlichen Rechtsweges endgültig durch das Schiedsgericht NS-Raubgut entscheiden zu lassen. Diese gelten nur

a) für Sachverhalte, in denen der Verlust eines Kulturgutes zwischen dem 30. Januar 1933 und dem 8. Mai 1945 wegen einer Verfolgung aus rassischen, politischen, religiösen oder weltanschaulichen Gründen oder als Opfer wegen der sexuellen Orientierung geltend gemacht wird und sich das betreffende Kulturgut heute in Deutschland befindet und

b) sofern allein die Schiedsordnung und der Bewertungsrahmen gemäß Anlage 1 und Anlage 2 des o. g. Verwaltungsabkommens unter Ausschluss des nach den Kollisionsnormen anwendbaren materiellen Rechts zur Anwendung kommen.

(2) Das verbindliche Angebot und die uneingeschränkte Zustimmung gemäß Absatz 1 gelten nicht

a) für Kulturgut im Besitz der Hansestadt Lübeck, sofern Rechte Dritter entgegenstehen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn es sich [bei dem betreffenden Kulturgut/bei den betroffenen Kulturgütern] um Leihgaben Dritter handelt und

b) für Kulturgut, das bereits Gegenstand einer gerechten und fairen Lösung geworden ist.

(3) Das verbindliche Angebot und die uneingeschränkte Zustimmung gemäß Absätzen 1 und 2 ist für die Dauer der Wirksamkeit des o. g. Verwaltungsabkommens oder die Geltung eines an die Stelle dieses Verwaltungsabkommens tretenden einschlägigen Staatsvertrags unwiderruflich.

(4) Die Annahme des Angebots gemäß Absätzen 1 und 2 durch die oder den Antragsberechtigten erfolgt durch Übermittlung der vervollständigten und gezeichneten Schiedsvereinbarung an die Schiedsstelle der Schiedsgerichtsbarkeit NS-Raubgut mit Dienstort in Berlin. Diese Schiedsvereinbarung wird von selbiger zur Verfügung gestellt. Die Hansestadt Lübeck verpflichtet sich zum unverzüglichen formwirksamen Abschluss.

VERWALTUNGSABKOMMEN ZUR EINRICHTUNG EINER GEMEINSAMEN SCHIEDSGERICHTSBARKEIT FÜR RÜCKGABESTREITIGKEITEN ÜBER NS-RAUBGUT

Die Bundesrepublik Deutschland

vertreten durch die Beauftragte der Bundesregierung für Kultur und Medien

– nachfolgend „Bund“ genannt –

und

das Land Baden-Württemberg,

der Freistaat Bayern,

das Land Berlin,

das Land Brandenburg,

die Freie Hansestadt Bremen,

die Freie und Hansestadt Hamburg,

das Land Hessen,

das Land Mecklenburg-Vorpommern,

das Land Niedersachsen,

das Land Nordrhein-Westfalen,

das Land Rheinland-Pfalz,

das Land Saarland,

der Freistaat Sachsen,

das Land Sachsen-Anhalt,

das Land Schleswig-Holstein,

der Freistaat Thüringen

– nachfolgend „Länder“ genannt –

und

der Deutsche Städtetag,

der Deutsche Landkreistag,

der Deutsche Städte- und Gemeindebund

- nachfolgend „kommunale Spitzenverbände“ genannt -

schließen folgendes Verwaltungsabkommen:

Präambel

A. Bund, Länder und kommunale Spitzenverbände sind sich der historischen Verantwortung Deutschlands für den Umgang mit NS-verfolgungsbedingt entzogenem Kulturgut bewusst. Sie setzen sich deshalb für die Umsetzung der „Grundsätze der Washingtoner Konferenz in Bezug auf Kunstwerke, die von Nationalsozialisten beschlagnahmt wurden“ (nachfolgend „Washingtoner Prinzipien“ genannt) aus dem Jahr 1998 ein und bekräftigen die „Erklärung der Bundesregierung, der Länder und der kommunalen Spitzenverbände zur Auffindung und zur Rückgabe NS-verfolgungsbedingt entzogenen Kulturgutes, insbesondere aus jüdischem Besitz“ (nachfolgend „Gemeinsame Erklärung“ genannt) aus dem Jahr 1999.

B. Bund, Länder und kommunale Spitzenverbände sind auf dem 20. Kulturpolitischen Spitzengespräch vom 13. März 2024 übereingekommen, dass das mit der Einsetzung der Beratenden Kommission im Zusammenhang mit der Rückgabe NS-verfolgungsbedingt entzogenen Kulturguts, insbesondere aus jüdischem Besitz (nachfolgend „Beratende Kommission“ genannt) im Jahre 2003 auf Grundlage einer gemeinsamen Absprache geschaffene Verfahren zur alternativen Klärung strittiger Rückgabefragen im Lichte der in

den vergangenen 20 Jahren gesammelten Erfahrungen einer Veränderung bedarf, um den Zielen der Washingtoner Prinzipien noch besser gerecht zu werden.

C. Mit diesem Verwaltungsabkommen wird die Einrichtung einer gemeinsamen Schiedsgerichtsbarkeit für Rückgabestreitigkeiten über NS-verfolgungsbedingt entzogenes Kulturgut veranlasst (nachfolgend „Schiedsgerichtsbarkeit NS-Raubgut" genannt). Die gemeinsame Schiedsgerichtsbarkeit wird an die Stelle der Beratenden Kommission treten und ebenso wie diese ein alternativer Streitbeilegungsmechanismus im Sinne der Washingtoner Prinzipien sein. Sie wird auf Grundlage eines umfassenden, ausdifferenzierten Bewertungsrahmens sowie einer Schiedsordnung tätig, die von Bund, Ländern und kommunalen Spitzenverbänden erarbeitet wurden. Das Verfahren steht natürlichen Personen wie juristischen Personen des öffentlichen Rechts und des Privatrechts offen. Überdies wird die einseitige Anrufbarkeit der Schiedsgerichtsbarkeit NS-Raubgut durch die oder den Antragsberechtigten gegenüber öffentlichen Kulturgut bewahrenden Stellen ermöglicht.

D. Bund, Länder und kommunale Spitzenverbände stimmen darin überein, dass die rechtsfähige Stiftung des bürgerlichen Rechts „Deutsches Zentrum Kulturgutverluste" (nachfolgend „DZK" genannt) der geeignete Rechtsträger der Schiedsgerichtsbarkeit NS-Raubgut und der ihr dienenden Schiedsstelle ist. Das gemeinsam durch Bund, Länder und kommunale Spitzenverbände getragene DZK hat aufgrund der Erfahrung und Kompetenz im Bereich der Erforschung von und des Umgangs mit NS-verfolgungsbedingt entzogenem Kulturgut eine besondere fachliche Expertise.

E. Bund und Länder beabsichtigen entsprechend der Übereinkunft auf dem 20. Kulturpolitischen Spitzengespräch vom 13. März 2024, die mit diesem Verwaltungsabkommen veranlasste gemeinsame Schiedsgerichtsbarkeit in einer zweiten Stufe durch einen Bund-Länder-Staatsvertrag unter Einbeziehung der Kommunen zu regeln.

DIES VORAUSGESCHICKT vereinbaren Bund, Länder und kommunale Spitzenverbände das Folgende:

§ 1 Gegenstand

Gegenstand dieses Verwaltungsabkommens ist die Einrichtung der Schiedsgerichtsbarkeit NS-Raubgut und die Herstellung ihrer einseitigen Anrufbarkeit. Hierzu wird eine institutionelle Schiedsgerichtsbarkeit und eine ihr dienende Schiedsstelle geschaffen, deren Rechtsträger das DZK ist, das seinen Sitz in Magdeburg hat. Sitz der Schiedsstelle und des jeweiligen Schiedsgerichts sind in Deutschland belegen. Der konkrete Ort wird noch festgelegt.

[vgl. hierzu § 2 der als Anlage 1 beigefügten Schiedsordnung]

§ 2 Aufgaben und Einrichtung der Schiedsgerichtsbarkeit

(1) Die Schiedsgerichtsbarkeit NS-Raubgut hat die Aufgabe, bei Rückgabestreitigkeiten über NS-verfolgungsbedingt entzogenes Kulturgut nach Maßgabe einer Schiedsordnung und eines Bewertungsrahmens unabhängig und überparteilich eine gütliche Beilegung herbeizuführen oder diese Streitigkeiten verbindlich zu entscheiden.

(2) Parteien können natürliche und juristische Personen sein. Das Verfahren steht damit ausdrücklich auch offen für Streitigkeiten von privaten kulturgutbewahrenden Einrichtungen und Privatpersonen.

(3) Grundlage für die Schiedsordnung und den Bewertungsrahmen sind insbesondere die Washingtoner Prinzipien von 1998, die Gemeinsame Erklärung von 1999, die Theresienstädter Erklärung von 2009 sowie die „Best Practices for the Washington Conference Principles on Nazi-confiscated Art“ von 2024.

(4) Die Schiedsstelle hat die Aufgabe, die Schiedsverfahren unparteilich zu unterstützen und zu administrieren.

(5) Bund, Länder und kommunale Spitzenverbände fördern die Umsetzung des Verwaltungsabkommens aktiv. Insbesondere führen sie über ihre Vertreter und Vertreterinnen im Stiftungsrat des DZK die notwendigen Beschlüsse herbei, um Schiedsgericht und Schiedsstelle dem DZK als Rechtsträger zuzuordnen. Die Unabhängigkeit der Schiedsgerichte sowie der Schiedsrichterinnen und Schiedsrichter wird hierbei sichergestellt. Die weiteren Einzelheiten des Verfahrens regelt die Schiedsordnung.

(6) Für die Schiedsgerichtsgerichtsbarkeit NS-Raubgut gilt die als **Anlage 1** beigefügte Schiedsordnung. Über etwaige Änderungen der Schiedsordnung verständigen sich die Vertragsparteien einvernehmlich im Kulturpolitischen Spitzengespräch.

(7) Schiedsgerichte der Schiedsgerichtsbarkeit NS-Raubgut entscheiden allein auf der Grundlage des als **Anlage 2** beigefügten Bewertungsrahmens unter Ausschluss des nach den Kollisionsnormen anwendbaren Rechts und insbesondere ohne Berücksichtigung etwaiger Einreden der Verjährung und der Verwirkung. Über etwaige Änderungen des Bewertungsrahmens verständigen sich die Vertragsparteien einvernehmlich im Kulturpolitischen Spitzengespräch.

§ 3 Herstellung der einseitigen Anrufbarkeit

(1) Bund und Länder geben innerhalb von drei Monaten nach Inkrafttreten des Verwaltungsabkommens ein „stehendes" Angebot zum Abschluss einer Schiedsvereinbarung ab.

(2) Bund und Länder wirken über ihre Beteiligung an den Rechtsträgern anderer Kulturgut bewahrender Stellen darauf hin, dass diese innerhalb von sechs Monaten nach Inkrafttreten des Verwaltungsabkommens ein stehendes Angebot zum Abschluss einer Schiedsvereinbarung abgeben.

(3) Die kommunalen Spitzenverbände wirken mit Unterstützung der jeweiligen Länder gegenüber ihren Landesverbänden aktiv darauf hin, dass die Rechtsträger der Kulturgut bewahrenden Stellen auf kommunaler Ebene ein Angebot zum Abschluss einer Schiedsvereinbarung abgeben.

(4) Die Angebotsabgabe erfolgt unter Verwendung des Musters in der **Anlage 3**. Die Angebote sind bei der Schiedsstelle einzureichen. Die Schiedsstelle führt ein Verzeichnis aller Angebote und veröffentlicht dieses auf ihrer Website. Sie stellt für Privatpersonen ein Formblatt zum Abschluss der Schiedsvereinbarung unter Wahrung der Form nach der jeweils geltenden Vorschrift der Zivilprozessordnung zur Verfügung.

(5) In Fällen, in denen ein Rechtsträger einer Kulturgut bewahrenden Einrichtung oder eine Privatperson kein Angebot zum Abschluss einer Schiedsvereinbarung abgegeben hat, hat die Schiedsstelle aufgrund von Anträgen von Antragsberechtigten auf Durchführung eines Schiedsverfahrens geeignete Bemühungen zu unternehmen, um den Abschluss einer Schiedsvereinbarung zu vermitteln. Das Nähere wird in der Schiedsordnung geregelt.

§ 4 Finanzierung

(1) Das Schiedsverfahren ist für die Schiedsparteien mit Ausnahme der Kosten, die ihnen selbst entstehen, kostenfrei.

(2) Die Kosten werden bis zum 31. Dezember 2025 vom Bund und ab dem 1. Januar 2026 je zur Hälfte von Bund und den Ländern getragen. Die Aufteilung des Länderanteils erfolgt nach dem Königsteiner Schlüssel. Die Verpflichtungen nach diesem Abkommen stehen unter dem Vorbehalt der Bereitstellung von Haushaltsmitteln durch die Haushaltsgesetzgeber.

§ 5 Inkrafttreten und Dauer des Verwaltungsabkommens

(1) Das Verwaltungsabkommen tritt mit Unterzeichnung durch alle Parteien in Kraft.

(2) Das Verwaltungsabkommen kann vom Bund und jedem Land sowie jedem kommunalen Spitzenverband schriftlich gegenüber den übrigen Parteien des Verwaltungsabkommens mit einer Frist von zwei Jahren zum Ende eines Kalenderjahres, jedoch erstmals nach Ablauf von fünf Jahren nach Inkrafttreten des Verwaltungsabkommens gekündigt werden. Gleichzeitig mit der Kündigung ist die Kultusministerkonferenz über die Kündigung zu benachrichtigen.

(3) Das Verwaltungsabkommen tritt mit Ablauf der letzten Kündigungsfrist außer Kraft, wenn der Bund oder mindestens sechs Länder gekündigt haben. Das Verwaltungsabkommen tritt ebenfalls außer Kraft, wenn das DZK aufgelöst oder aufgehoben wird. In diesen Fällen treffen Bund, Länder und kommunale Spitzenverbände spätestens sechs Monate vor Außerkrafttreten des Verwaltungsabkommens die erforderlichen Regelungen über eine Übernahme und Fortführung oder Auflösung und Abwicklung der Schiedsgerichtsbarkeit NS-Raubgut.

(4) Kündigt ein oder kündigen mehrere Länder das Verwaltungsabkommen, ohne dass damit das Verwaltungsabkommen nach Absatz 2 außer Kraft tritt, so werden Bund und Länder spätestens sechs Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist eine Regelung über die weitere Finanzierung der Schiedsgerichtsbarkeit NS-Raubgut treffen.

(4) Die Kündigung durch einen kommunalen Spitzenverband führt nicht zur Unwirksamkeit des Verwaltungsabkommens. Kündigen alle kommunale Spitzenverbände, besteht das Verwaltungsabkommen zwischen Bund und Ländern fort.

(5) An die Stelle des Verwaltungsabkommens kann zu gegebener Zeit ein Bund-Länder-Staatsvertrag treten. Erforderliche Übergangsregelungen werden in diesem Fall im Staatsvertrag getroffen.

§ 6 Übergangsregelungen

(1) Am Tag, bevor die Schiedsstelle ihre Arbeit aufnimmt, verliert die Absprache zwischen Bund, Ländern und kommunalen Spitzenverbänden zur Einsetzung einer Beratenden Kommission im Zusammenhang mit der Rückgabe NS-verfolgungsbedingt entzogenen Kulturguts, insbesondere aus jüdischem Besitz, von 2003, in der Neufassung von 2016, ihre Gültigkeit. Die Beratende Kommission und ihre Geschäftsstelle stellen zu diesem Zeitpunkt ihre Tätigkeit ein.

(2) Die zu diesem Zeitpunkt bei der Beratenden Kommission noch nicht abgeschlossenen Verfahren gehen auf das Schiedsgericht NS-Raubgut über, sofern beide Parteien gegenüber der Schiedsstelle ihr Einverständnis erklären. Jede Partei kann andernfalls unter den Voraussetzungen der Schiedsordnung ein neues Verfahren auch einseitig einleiten.

§ 7 Änderungen des Verwaltungsabkommens und ergänzende Vereinbarungen

Änderungen dieses Verwaltungsabkommens bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung des Formerfordernisses nach Satz 1.

§ 8 Evaluierung

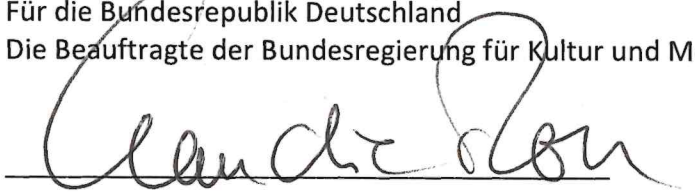
Bund, Länder und kommunale Spitzenverbände werden das mit diesem Verwaltungsabkommen eingerichtete schiedsgerichtliche Verfahren gemeinsam mit dem Zentralrat der Juden in Deutschland und der Jewish Claims Conference evaluieren. Die Evaluierung findet statt, sobald zehn Schiedssprüche zu gerechten und fairen Lösungen nach der Schiedsordnung erlassen worden sind, spätestens nach drei Jahren nach Einrichtung der Schiedsgerichtsbarkeit.

§ 9 Salvatorische Klausel

(1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Verwaltungsabkommens ganz oder teilweise unwirksam oder unanwendbar sein oder werden oder sollte sich in diesem Verwaltungsabkommen eine Lücke befinden, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Bund, Länder und kommunale Spitzenverbände sind in einem solchen Fall verpflichtet, an der Schaffung von Bestimmungen mitzuwirken, durch die ein der nichtigen oder unwirksamen Bestimmung rechtlich oder sachlich möglichst nahekommendes Ergebnis rechtswirksam erzielt wird.

(2) Sind Bestimmungen dieses Verwaltungsabkommens auslegungs- oder ergänzungsbedürftig, so hat die Auslegung oder Ergänzung in der Weise zu erfolgen, dass sie dem Inhalt und Zweck dieses Verwaltungsabkommens bestmöglich gerecht wird. Dabei soll diejenige Regelung gelten, die die Beteiligten bei Abschluss dieses Verwaltungsabkommens getroffen hätten, wenn sie die Auslegungs- oder Ergänzungsbedürftigkeit erkannt hätten.

Berlin, den 19.02.2025
Für die Bundesrepublik Deutschland
Die Beauftragte der Bundesregierung für Kultur und Medien



Stuttgart, den 18.3.25

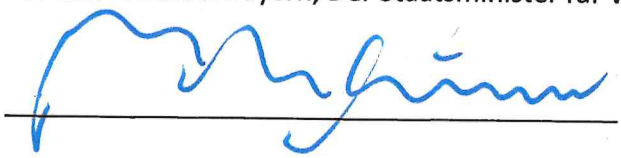
Für das Land Baden-Württemberg, Die Ministerin für Wissenschaft, Forschung und Kunst

P. Olschowski

BW - 2 v. 3. - Fa

München, den 24.3.25

Für den Freistaat Bayern, Der Staatsminister für Wissenschaft und Kunst



BY

2v.3

T.S.

Berlin, den 16.03.25

Für das Land Berlin, Der Senator für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt

Potsdam, den 25/3/2025

Für das Land Brandenburg: Die Ministerin für Wissenschaft, Forschung und Kultur

Bremen, den 21.3.2025
Für die Freie Hansestadt Bremen, Der Senator für Kultur

Hamburg, den 24.3.2025
Für die Freie und Hansestadt Hamburg, Der Senator für Kultur

HH-2v.3-2r

Wiesbaden, den 24.10.2025
Für das Land Hessen, Der Minister für Wissenschaft und Forschung, Kunst und Kultur

HE 2v.3

Schwerin, den 11.3.2025
Für das Land Mecklenburg-Vorpommern, Die
Ministerin für Wissenschaft, Kultur, Bundes- und Europaangelegenheiten

Hannover, den 25.03.2025
Für das Land Niedersachsen, Der Minister für Wissenschaft und Kultur

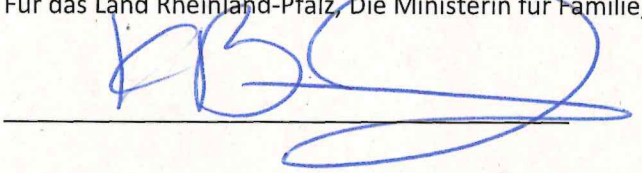
NI-2 v. 3

Düsseldorf, den 17.3.2025
Für das Land Nordrhein-Westfalen, Die Ministerin für Kultur und Wissenschaft

NW 2 v. 3Fe

Mainz, den 24.3.2025

Für das Land Rheinland-Pfalz, Die Ministerin für Familie, Frauen, Kultur und Integration



Saarbrücken, den 18/3/25
Für das Land Saarland, Die Ministerin für Bildung und Kultur

SL - 2v.3 - Ju

Dresden, den 14. 03. 2025
Für den Freistaat Sachsen, Die Staatsministerin für Kultur und Tourismus

Barbara Klepsch

Magdeburg, den 20.1.2025

Für das Land Sachsen-Anhalt, Der Staatsminister und Minister für Kultur des Landes Sachsen-Anhalt



Kiel, den 20.03.2025
Für das Land Schleswig-Holstein, Die Ministerin für Allgemeine und Berufliche Bildung, Wissenschaft, Forschung und Kultur

Erfurt, den 26.3.25

Für den Freistaat Thüringen, Der Minister für Bildung, Wissenschaft und Kultur

TH-2v.3

Berlin, den 04.03.25

Für den Deutschen Städtetag

Berlin, den 3. März 2025

Für den Deutschen Landkreistag

Deutscher Landkreistag
Lennéstraße 11
10785 Berlin

Berlin, den 26.02.2025
Für den Deutschen Städte- und Gemeindebund



Dr. Uwe Brandl

Schiedsgerichtsordnung der Schiedsgerichtsbarkeit NS-Raubgut (Schiedsordnung)

Präambel

Bund, Länder und Kommunen setzen sich unverändert für die Umsetzung der „Grundsätze der Washingtoner Konferenz in Bezug auf Kunstwerke, die von Nationalsozialisten beschlagnahmt wurden“ ein und bekräftigen die „Erklärung der Bundesregierung, der Länder und der kommunalen Spitzenverbände zur Auffindung und zur Rückgabe NS-verfolgungsbedingt entzogenen Kulturgutes, insbesondere aus jüdischem Besitz“. Öffentliche Kulturgut bewahrende Einrichtungen werden der Umsetzung dieser Erklärungen durch die Erforschung des jeweiligen Sammlungsbestandes und die Rückgabe von als NS-Raubgut identifizierten Kulturguts gerecht.

In Anerkennung der historischen Verantwortung und im Willen eines guten Miteinanders in Gegenwart und Zukunft sowie zur Stärkung der Umsetzung der Washingtoner Prinzipien in Deutschland haben Bund, Länder und kommunale Spitzenverbände ein Schiedsgericht NS-Raubgut für die Fälle eingerichtet, in denen Rückgaben nach einem Vorverfahren strittig bleiben. Das Schiedsgericht ist ein alternativer Streitbeilegungsmechanismus im Sinne der Washingtoner Prinzipien. Das Verfahren steht auf Seiten der über das Kulturgut Verfügenden damit insbesondere auch privaten Kulturgut bewahrenden Einrichtungen als auch Privatpersonen offen, die ausdrücklich ermuntert werden, ihrer Verantwortung auch gerecht zu werden.

Das Schiedsgericht NS-Raubgut stärkt die Position der Opfer und ihrer Nachfahren, die das Schiedsgericht nach einem erfolglosen Vorverfahren einseitig anrufen können. Der Zentralrat der Juden und die Jewish Claims Conference berufen gemeinsam mit Bund, Ländern und kommunalen Spitzenverbänden ein paritätisch besetztes Schiedsrichterverzeichnis. Aus diesem Verzeichnis können sich beide Parteien je zwei Schiedsrichterinnen bzw. Schiedsrichter selbstbestimmt auswählen.

Das Schiedsgericht gibt nicht nur eine Empfehlung ab, es fällt eine rechtskräftige Entscheidung auf Grundlage des verbindlichen Bewertungsrahmens. Es soll jederzeit im Verfahren auf eine gütliche Einigung hinwirken. Der Würdigung und Darstellung des Verfolgungsschicksals sind im Verfahren angemessen Raum zu geben.

§ 1 Anwendungsbereich

(1) Diese Schiedsordnung findet auf Schiedsverfahren gemäß dem Verwaltungsabkommen „Schiedsgerichtsbarkeit NS-Raubgut“ von Bund, Ländern und kommunalen Spitzenverbänden Anwendung. Sie findet somit Anwendung, wenn geltend gemacht wird, dass ein Kulturgut zwischen dem 30. Januar 1933 und dem 8. Mai 1945 wegen einer NS-Verfolgung aus rassischen, politischen, religiösen oder weltanschaulichen Gründen oder als Opfer wegen der sexuellen Orientierung verloren wurde, und sich das betreffende Kulturgut im Zeitpunkt, in dem das Schiedsverfahren begonnen wird, in Deutschland befindet.

(2) Auf ein Schiedsverfahren ist die Fassung der Schiedsordnung anzuwenden, die bei Antragstellung gilt.

§ 2 Sitz

(1) Rechtsträger der institutionellen Schiedsgerichtsbarkeit und der ihr dienenden Schiedsstelle ist das Deutsche Zentrum Kulturgutverluste (DZK), das seinen Sitz in Magdeburg hat. Dienstort der Schiedsstelle ist Berlin.

(2) Die Parteien können den Ort des schiedsrichterlichen Verfahrens (Schiedsort) innerhalb der Bundesrepublik Deutschland festlegen. Fehlt eine Vereinbarung der Parteien über den innerhalb der Bundesrepublik Deutschland belegenen Schiedsort, bestimmt dies das Schiedsgericht; für ein Verfahren der Schiedsgerichtsbarkeit NS-Raubgut muss der Schiedsort auch in einem solchen Fall im Bundesgebiet belegen sein. Davon unabhängig können die Parteien einen abweichenden in der Bundesrepublik Deutschland belegenen Verhandlungsort festlegen; fehlt eine solche Vereinbarung, bestimmt diesen Ort das Schiedsgericht innerhalb des Bundesgebiets.

(3) Zuständiges Oberlandesgericht i. S. d. § 1062 ZPO ist das Oberlandesgericht Frankfurt am Main; dies gilt insbesondere für die Fälle der §§ 12 Absatz 3 und 14 der Schiedsordnung sowie für § 1059 ZPO. Dies gilt nicht für § 1062 Absatz 4 ZPO (Zuständiges Amtsgericht).

§ 3 Schiedsrichterverzeichnis

(1) Für Schiedsverfahren nach dieser Schiedsordnung steht ein Verzeichnis der Schiedsrichterinnen und Schiedsrichter zur Verfügung, das für die Parteien bindend ist.

(2) BKM, Länder und kommunale Spitzenverbände sowie der Zentralrat der Juden in Deutschland und die Jewish Claims Conference schlagen Kandidatinnen und Kandidaten für das Schiedsrichterverzeichnis vor. Diese müssen Richterin oder Richter sein oder die

Befähigung zum Richteramt haben oder eine durch geeignete Nachweise feststellbare vergleichbare internationale juristische Qualifikation. Für die beiden letztgenannten Fälle ist ferner eine mehrjährige Berufserfahrung in der alternativen Streitbeilegung nachzuweisen. Weiterhin sind Persönlichkeiten mit Expertise in der Deutschen Geschichte des 20. Jahrhunderts mit Schwerpunkt im Nationalsozialismus oder mit Expertise in der Provenienzforschung zu NS-Raubgut vorzuschlagen.

(3) BKM, Länder und kommunale Spitzenverbände ernennen die ausgewählten Schiedsrichterinnen und Schiedsrichter für eine Amtsdauer von jeweils fünf Jahren. Ihre Amtszeit kann auf Vorschlag einmal um weitere fünf Jahre verlängert werden. Wird ein laufendes Verfahren nicht innerhalb der Amtszeit beendet, so endet die Amtsdauer der jeweils bestellten Schiedsrichterin oder des jeweils bestellten Schiedsrichters erst mit Abschluss des Verfahrens. Die Grundlagen zur Auswahl der Schiedsrichterinnen und Schiedsrichter und zu ihrer Vergütung sind in den Anlagen 1 und 2 geregelt.

§ 4 Präsidium

(1) BKM, Länder und kommunale Spitzverbände ernennen aus dem Schiedsrichterverzeichnis gemäß § 3 im Einvernehmen mit dem Zentralrat der Juden in Deutschland und der Jewish Claims Conference ein Präsidium für die Amtsdauer von jeweils fünf Jahren. Das Präsidium besteht aus einer Präsidentin oder einem Präsidenten und einer Vizepräsidentin oder einem Vizepräsidenten. Eine Wiederberufung ist möglich.

(2) Die Präsidentin oder der Präsident repräsentiert das Schiedsgericht nach außen, etwa durch die Teilnahme an Tagungen, die Beantwortung von Presseanfragen und als Ansprechperson für andere Restitutionskommissionen. Die Vizepräsidentin oder der Vizepräsident vertritt die Präsidentin oder den Präsidenten im Verhinderungsfall.

§ 5 Schiedsstelle

Die Schiedsstelle unterstützt die Parteien im Vorfeld der Konstituierung eines Schiedsgerichts und begleitet die Verfahren im Sinne dieser Schiedsordnung. Ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sichten insbesondere Post- und E-Maileingänge, ordnen sie den jeweiligen Verfahren zu und überprüfen eingehende Anträge und Unterlagen auf ihre Vollständigkeit. Die Schiedsstelle stellt die Fristwahrung sowie die Protokollführung sicher, veranlasst erforderliche Übersetzungen, administriert die Informationsbeschaffung nach § 20 Absatz 3 und versendet die Entscheidungen. Sie führt die Akten und überwacht die Akteneinsicht, die den Parteien auf Antrag gewährt wird. Die Schiedsstelle unterstützt das Präsidium bei den Repräsentationsaufgaben. Das Nähere regelt eine Geschäftsordnung.

§ 6 Parteien

(1) Die Parteien des Verfahrens sind die oder der Antragsberechtigte und die andere Partei.

(2) Antragsberechtigte können natürliche und juristische Personen, Personengesellschaften sowie deren Rechtsnachfolgerinnen oder Rechtsnachfolger sein, die den Verlust eines Kulturgutes gemäß § 1 Absatz 1 geltend machen. Einen Antrag können aber auch natürliche und juristische Personen sowie Personengesellschaften stellen, die zum Zeitpunkt der Antragstellung über das Kulturgut verfügen, etwa private Sammlerinnen und Sammler, Galerien sowie öffentliche Kulturgut bewahrende Einrichtungen, insbesondere Archive, Bibliotheken und Museen.

(3) Öffentliche Kulturgut bewahrende Einrichtungen im Sinne dieser Schiedsordnung können die Einrichtungen selbst oder, sofern diese nicht rechtsfähig sind, ihre Träger sein.

§ 7 Vorverfahren

(1) Handelt es sich bei der anderen Partei um eine öffentliche Kulturgut bewahrende Einrichtung, setzt die Verfahrenseinleitung voraus, dass die oder der Antragsberechtigte sich mit ihrem oder seinem Begehren zunächst an die Kulturgut bewahrende Einrichtung gewandt hat und die Parteien kein Ergebnis über den Antrag erzielt haben. Kein Ergebnis liegt vor, wenn innerhalb von 20 Monaten nach der ersten Kontaktaufnahme mit der Kulturgut bewahrenden Einrichtung
   a) diese keine Entscheidung über den Antrag getroffen hat,
   b) die Parteien keine gütliche Einigung erzielt haben oder
   c) die Kulturgut bewahrende Einrichtung das Begehren abgelehnt hat.

(2) Einem ergebnislosen Vorverfahren im Sinne von Absatz 1 steht gleich, wenn die Kulturgut bewahrende Einrichtung
   a) innerhalb von 3 Monaten nicht auf die Kontaktaufnahme reagiert oder
   b) innerhalb von 6 Monaten erkennbar keine Maßnahmen für eine Prüfung des Begehrens unternommen oder angekündigt hat.

(3) Ein Vorverfahren ist entbehrlich, wenn die Kulturgut bewahrende Einrichtung darauf gegenüber der oder dem Antragsberechtigten verzichtet.

§ 8 Schiedsvereinbarung

(1) Die Kulturgut bewahrende Einrichtung verpflichtet sich mit Abgabe eines „stehenden Angebots“ zum Abschluss einer Schiedsvereinbarung im konkreten Einzelfall. Liegt ein stehendes Angebot zum Abschluss einer Schiedsvereinbarung vor, so wird dieses auf der Website der Schiedsgerichtsbarkeit NS-Raubgut veröffentlicht und eine entsprechende

Schiedsvereinbarung in deutscher und englischer Fassung zur Verfügung gestellt. Die oder der Antragsberechtigte kann das Angebot durch Vervollständigung und Zeichnung der bereitgestellten Schiedsvereinbarung annehmen. Die Schiedsvereinbarung ist in Schrift- oder Textform an die Schiedsstelle zu senden.

(2) Hat die Kulturgut bewahrende Einrichtung kein stehendes Angebot zum Abschluss einer Schiedsvereinbarung abgegeben, so müssen sich beide Parteien mit einem Schiedsverfahren durch Abschluss einer Schiedsvereinbarung einverstanden erklären. Hierfür steht den Parteien auf der Website der Schiedsgerichtsbarkeit NS-Raubgut eine entsprechende Schiedsvereinbarung in deutscher und englischer Fassung zur Verfügung.

(3) Liegt zum Zeitpunkt der Antragstellung noch keine Schiedsvereinbarung vor, so unternimmt die Schiedsstelle den Versuch, das Zustandekommen der Schiedsvereinbarung zu vermitteln, indem sie die andere Partei ersucht, das Einverständnis zur Durchführung des Schiedsverfahrens für den konkreten Fall zu erklären und die Schiedsvereinbarung abzuschließen.

§ 9 Verfahrenseinleitung

(1) Die oder der Antragsberechtigte hat ihr oder sein Begehren in einem Antrag an die Schiedsstelle vorzubringen. Der Antrag muss enthalten:

a) die Namen und Adressen der Parteien,
b) die Namen und Adressen etwaiger Verfahrensbevollmächtigter der oder des Antragsberechtigten,
c) ein bestimmtes Begehren,
d) Tatsachen und Umstände, auf die das Begehren gestützt werden kann, insbesondere Angaben zu dem in Rede stehenden Kulturgut, dem ursprünglichen Eigentum, den Umständen des Verlusts wegen einer Verfolgung aufgrund der NS-Herrschaft im Sinne des Bewertungsrahmens,
e) die Darlegung der formalen Antragsberechtigung, wenn die oder der Antragsberechtigte nicht selbst die oder der Geschädigte ist,
f) sofern sich das Begehr gegen eine öffentliche Kulturgut bewahrende Einrichtung richtet die Darlegung der ergebnislosen Durchführung eines Vorverfahrens oder des Verzichts der Kulturgut bewahrenden Einrichtung auf die Durchführung eines Vorverfahrens und
g) eine Kopie der Schiedsvereinbarung oder das an die Schiedsstelle gerichtete Ersuchen um Vermittlung des Abschlusses einer solchen mit der anderen Partei.

(2) Dem Antrag sind Dokumente, Unterlagen und/oder Informationen beizufügen, die ein Begehren gemäß dem Bewertungsrahmen zumindest möglich erscheinen lassen. Der Antrag nebst Anlagen kann in Schrift- oder Textform an die Schiedsstelle übermittelt

werden. Die Schiedsstelle prüft die Vollständigkeit der Angaben und die beigefügten Dokumente. Ist der Antrag unvollständig oder fehlen Dokumente, so fordert die Schiedsstelle die oder den Antragsberechtigten unter Fristsetzung zur Ergänzung auf.

(3) Die Schiedsstelle soll den Antrag eine angemessene Zeit zurückstellen, um den Parteien Gelegenheit zur Erledigung zu geben, wenn das Vorverfahren gemäß § 7 nicht abgeschlossen wurde, weil
   a) eine laufende Provenienzforschung noch nicht abgeschlossen ist oder
   b) die oder der Antragsberechtigte erforderliche Dokumente gegenüber der Kulturgut bewahrenden Einrichtung nicht vorgelegt hat.

(4) Die Schiedsstelle leitet den Antrag unverzüglich an die andere Partei weiter.

§ 10 Besetzung des Schiedsgerichts

(1) Mitglieder des Schiedsgerichts können ausschließlich in das Verzeichnis nach § 3 Absatz 1aufgenommene Schiedsrichterinnen oder Schiedsrichter sein.

(2) Jedes Schiedsgericht besteht aus fünf Mitgliedern und ist interdisziplinär besetzt. Es besteht aus drei Richterinnen oder Richtern oder Juristinnen oder Juristen mit Befähigung zum Richteramt oder einer durch geeignete Nachweise feststellbaren vergleichbaren internationalen juristischen Qualifikation sowie in den beiden letztgenannten Fälle mit einer mehrjährigen Berufserfahrung in der alternativen Streitbeilegung und zwei Personen mit Expertise in der Deutschen Geschichte des 20. Jahrhunderts mit Schwerpunkt im Nationalsozialismus oder zu Provenienzforschung zu NS-Raubgut.

§ 11 Unparteilichkeit und Unabhängigkeit der Schiedsrichterinnen und Schiedsrichter, Offenlegungspflichten

(1) Die Mitglieder des Schiedsgerichts müssen in Ansehung der Parteien unparteilich und unabhängig sein.

(2) Die namentlich benannten Schiedsrichterinnen und Schiedsrichter haben der Schiedsstelle unverzüglich die Annahme ihres Amtes als Schiedsrichterin oder Schiedsrichter zu erklären und zu bestätigen, dass sie unparteilich und unabhängig und für die Dauer des Schiedsverfahrens zeitlich verfügbar sind. Sie haben alle Tatsachen und Umstände offenzulegen, die bei objektiver Betrachtung vernünftige Zweifel der Parteien an ihrer Unparteilichkeit oder Unabhängigkeit hervorrufen können. Die Schiedsstelle informiert die Parteien und übermittelt ihnen die Erklärungen und Offenlegungen.

(3) Alle Schiedsrichterinnen und Schiedsrichter haben während des gesamten Schiedsverfahrens eine fortdauernde Verpflichtung, alle gemäß Absatz 2 erheblichen Tatsachen und Umstände den Parteien, den anderen Schiedsrichterinnen und Schiedsrichtern sowie der Schiedsstelle unverzüglich offenzulegen.

§ 12 Bestellung der Schiedsrichterinnen und Schiedsrichter

(1) Mit Mitteilung über die Aufnahme des Verfahrens fordert die Schiedsstelle die Parteien auf, innerhalb von vier Wochen jeweils zwei Schiedsrichterinnen und Schiedsrichter aus dem Verzeichnis nach § 3 Absatz 1 zu bestellen. Dafür stellt sie den Parteien das Verzeichnis der Schiedsrichterinnen oder Schiedsrichter zur Verfügung. Jede Partei bestellt eine Schiedsrichterin oder einen Schiedsrichter, die oder der eine Juristin oder ein Jurist gemäß der Voraussetzungen in Anlage 1 zu dieser Schiedsordnung ist, sowie eine Schiedsrichterin oder einen Schiedsrichter mit Expertise in der Deutschen Geschichte des 20. Jahrhunderts mit Schwerpunkt im Nationalsozialismus oder zu Provenienzforschung zu NS-Raubgut. Besteht eine Parteiseite aus mehreren Parteien, so steht ihr das Recht zur Bestellung von Schiedsrichterinnen und Schiedsrichtern nur gemeinsam zu. Eine Partei ist an ihre Bestellung der Schiedsrichterinnen und Schiedsrichter gebunden, sobald diese der Schiedsstelle zugegangen ist.

(2) Die Frist nach Absatz 1 kann durch die Schiedsstelle auf Antrag verlängert werden. Ist die Bestellung einer Partei nicht innerhalb dieser Frist der Schiedsstelle zugegangen, so fordert die Schiedsstelle die Partei unter Fristsetzung erneut zur Bestellung auf. Erfolgt auch innerhalb der verlängerten Frist keine Bestellung, so entscheidet die Leitung der Schiedsstelle über die Bestellung durch das Los.

(3) Die bestellten Schiedsrichterinnen und Schiedsrichter wählen innerhalb einer Frist von 21 Tagen nach Aufforderung durch die Schiedsstelle eine Vorsitzende oder einen Vorsitzenden aus dem Schiedsrichterverzeichnis, die oder der die Verfahrensleitung übernimmt. Die oder der Vorsitzende soll vorzugsweise Richterin oder Richter sein; es kann hilfsweise auch eine Juristin oder ein Jurist mit Befähigung zum deutschen Richteramt sein. Können sich die vier Schiedsrichterinnen und Schiedsrichter nicht innerhalb der Frist nach Satz 1 auf einen Vorsitz einigen, so ist der Vorsitz auf Antrag einer Partei durch das zuständige Oberlandesgericht zu bestellen.

(4) Mit der Bestellung aller Schiedsrichterinnen und Schiedsrichter und deren Wahl einer oder eines Vorsitzenden ist das Schiedsgericht konstituiert. Die Schiedsstelle informiert die Parteien über die Konstituierung des Schiedsgerichts.

§ 13 Ablehnung einer Schiedsrichterin oder eines Schiedsrichters

Eine Schiedsrichterin oder ein Schiedsrichter kann nur abgelehnt werden, wenn Umstände vorliegen, die berechtigte Zweifel an ihrer oder seiner Unparteilichkeit oder Unabhängigkeit aufkommen lassen. Die Ablehnung ist innerhalb von 14 Tagen nach Erhalt der Information über die Konstituierung des Schiedsgerichts nach § 12 Absatz 4 oder nach Kenntniserlangung des Ablehnungsgrundes der Schiedsstelle gegenüber zu erklären und zu begründen. Eine Partei kann eine Schiedsrichterin oder einen Schiedsrichter, die oder den sie bestellt hat, nur aus Gründen ablehnen, die ihr erst nach der Bestellung bekannt geworden sind. Tritt die Schiedsrichterin oder der Schiedsrichter von ihrem oder seinem Amt nicht zurück oder stimmt die andere Partei der Ablehnung nicht zu, so entscheidet das Schiedsgericht ohne Teilnahme der betroffenen Schiedsrichterin oder des betroffenen Schiedsrichters über die Ablehnung.

§ 14 Verhinderung einer Schiedsrichterin oder eines Schiedsrichters

Ist eine Schiedsrichterin oder ein Schiedsrichter aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen außerstande, ihre oder seine Aufgaben zu erfüllen oder kommt sie oder er aus anderen Gründen ihren oder seinen Aufgaben in angemessener Frist nicht nach, so endet ihr oder sein Amt, wenn sie oder er zurücktritt oder wenn die Parteien die Beendigung des Amtes vereinbaren. Tritt die Schiedsrichterin oder der Schiedsrichter von ihrem oder seinem Amt nicht zurück oder können sich die Parteien über dessen Beendigung nicht einigen, kann jede Partei bei dem zuständigen Oberlandesgericht eine Entscheidung über die Beendigung des Amtes beantragen.

§ 15 Bestellung einer Ersatzschiedsrichterin oder eines Ersatzschiedsrichters

Wird ein Schiedsrichteramt nach § 13 oder § 14 beendet, so ist eine Ersatzschiedsrichterin oder ein Ersatzschiedsrichter zu bestellen. Die Bestellung erfolgt nach § 12.

§ 16 Erwiderung und weiteres Parteivorbringen

(1) Das Schiedsgericht setzt der anderen Partei eine Frist zur Einreichung einer Erwiderung. Bei der Bemessung der Frist ist der Zeitpunkt des Zugangs des Antrags bei der anderen Partei angemessen zu berücksichtigen. Das Schiedsgericht bestimmt die Form der Übermittlung von Schriftstücken.

(2) Jede Partei kann im Laufe des Schiedsverfahrens ihr Vorbringen ändern oder ergänzen, es sei denn, das Schiedsgericht lässt dies wegen Verspätung, die nicht genügend entschuldigt wird, nicht zu.

§ 17 Verfahrenssprache

(1) Die Verfahrenssprache des Schiedsverfahrens ist deutsch.

(2) Dokumente, Gutachten und andere schriftlichen Beweismittel können in einer anderen Sprache eingereicht werden. Gegebenenfalls erforderliche Übersetzungen werden durch das Schiedsgericht veranlasst.

§ 18 Verfahrensgrundsätze

(1) Das Schiedsgericht soll in jeder Lage des Verfahrens auf eine gütliche Beilegung des Streits oder einzelner Streitpunkte bedacht sein.

(2) Im gesamten Verfahren ist für beide Parteien jederzeit derselbe Informationsstand sicherzustellen. Alle Schriftsätze, Dokumente und sonstigen Mitteilungen, die dem Schiedsgericht von einer Partei vorgelegt werden, sind der anderen Seite, Gutachten und andere schriftliche Beweismittel, auf die sich das Schiedsgericht bei seiner Entscheidung stützen kann, sind beiden Parteien zur Kenntnis zu bringen.

(3) Beiden Parteien muss hinreichend Möglichkeit zur Erwiderung auf das Vorbringen der anderen Seite gegeben werden. Das Schiedsgericht entscheidet nach Ermessen über Präklusionen.

§ 19 Verfahrensführung

(1) Das Schiedsgericht hat alsbald nach seiner Konstituierung, in der Regel innerhalb von 21 Tagen, eine Verfahrensmanagementkonferenz mit den Parteien abzuhalten. Neben etwaigen externen Verfahrensbevollmächtigten sollen an der Verfahrensmanagement-konferenz auch die Parteien selbst teilnehmen. Die oder der Vorsitzende entscheidet nach Ermessen, ob die Teilnahme der Parteien per Bild- und Tonübertragung zugelassen wird.

(2) In der Verfahrensmanagementkonferenz erörtert das Schiedsgericht mit den Parteien insbesondere den Verfahrenskalender, einschließlich der Festlegung eines Termins zur mündlichen Verhandlung, sowie die Frage, ob Sachverständige eingesetzt werden sollten.

§ 20 Informationsbeschaffung

(1) Die Informationsbeschaffung dient der Feststellung des für den konkreten Streitgegenstand entscheidungserheblichen Tatsachen und der Darstellung des allgemeinen Verfolgungsschicksals der oder des Antragsberechtigten oder der ursprünglichen Eigentümerin oder des ursprünglichen Eigentümers.

(2) Das Schiedsgericht ist berechtigt, den dem Verfahren zugrundeliegenden Sachverhalt über die von den Parteien eingebrachten Informationen hinaus zu ermitteln.

(3) Haben die Parteien nichts anderes vereinbart, so kann das Schiedsgericht eine oder einen oder mehrere Sachverständige zur Erstattung eines Gutachtens über bestimmte vom Schiedsgericht festzulegende Fragen, etwa zur Provenienz oder zur Klärung der erbrechtlichen Verhältnisse, bestellen. Es kann ferner eine Partei auffordern, der oder dem Sachverständigen jede sachdienliche Auskunft zu erteilen oder alle für das Verfahren erheblichen Dokumente oder Sachen zur Besichtigung vorzulegen oder zugänglich zu machen. Die oder der Sachverständige hat, wenn eine Partei dies beantragt oder das Schiedsgericht es für erforderlich hält, nach Erstattung ihres oder seines schriftlichen oder mündlichen Gutachtens an einer mündlichen Verhandlung teilzunehmen. Bei der Verhandlung können die Parteien der oder dem Sachverständigen Fragen stellen und eigene Sachverständige zu den streitigen Fragen aussagen lassen. Insbesondere Provenienzforschungsergebnisse werden durch die Schiedsstelle dem DZK zur Aufnahme in die Proveana-Datenbank übermittelt.

§ 21 Mündliche Verhandlung

(1) Sofern die Parteien übereinstimmend nichts anderes beantragen, wird vor dem Schiedsgericht mündlich verhandelt. Die oder der Vorsitzende entscheidet nach Ermessen, ob die Teilnahme per Bild- und Tonübertragung zugelassen wird.

(2) Sofern die Parteien dies übereinstimmend und ausdrücklich wünschen, ist die Öffentlichkeit zur Verhandlung zugelassen.

§ 22 Teilnahme und Entscheidungen des Schiedsgerichts

(1) Das Schiedsgericht tagt in der Regel in voller Besetzung. Im Einvernehmen mit beiden Parteien kann auf die Teilnahme eines Schiedsrichters oder einer Schiedsrichterin im begründeten Einzelfall verzichtet werden. Dies gilt nicht für die Sitzung, in der über den Schiedsspruch abgestimmt wird.

(2) Jede Entscheidung des Schiedsgerichts trifft das Schiedsgericht mit Mehrheit der Stimmen aller Mitglieder.

(3) Verweigert eine Schiedsrichterin oder ein Schiedsrichter die Teilnahme an einer Abstimmung, können die übrigen Schiedsrichterinnen und Schiedsrichter ohne sie oder ihn abstimmen, sofern die Parteien nichts anderes vereinbart haben.

(4) Die Absicht, ohne die verweigernde Schiedsrichterin oder den verweigernden Schiedsrichter über den Schiedsspruch abzustimmen, ist den Parteien vorher mitzuteilen. Bei anderen Entscheidungen sind die Parteien von der Abstimmungsverweigerung nachträglich in Kenntnis zu setzen.

(5) Über einzelne Verfahrensfragen kann die oder der Vorsitzende allein entscheiden, wenn die Parteien oder die anderen Mitglieder des Schiedsgerichts ihn dazu ermächtigt haben.

§ 23 Dokumentation des Verfahrens

(1) Jede mündliche Verhandlung wird protokolliert. Jedes Protokoll wird von der Vorsitzenden oder dem Vorsitzenden unterzeichnet.

(2) Für jedes Verfahren wird eine Verfahrensakte angelegt. Diese enthält insbesondere alle das Verfahren betreffenden Informationen, Stellungnahmen, Anträge, Berichte und Protokolle. Die Parteien können in die Akte Einsicht nehmen. Ausgenommen von diesem Einsichtsrecht sind alle Protokolle der internen Beratungen des Schiedsgerichts.

§ 24 Säumnis

(1) Versäumt es die andere Partei, auf den Antrag innerhalb der nach § 16 vorgesehenen Frist zu erwidern, so kann das Schiedsgericht das Schiedsverfahren gleichwohl fortsetzen. Das tatsächliche Vorbringen der oder des Antragsberechtigten gilt nicht wegen der Säumnis der anderen Partei als zugestanden.

(2) Versäumt es eine Partei, zu einer mündlichen Verhandlung zu erscheinen oder innerhalb einer festgelegten Frist ein Dokument zum Beweis vorzulegen, so kann das Schiedsgericht das Verfahren fortsetzen und den Schiedsspruch nach den vorliegenden Erkenntnissen erlassen.

(3) Wird die Säumnis nach Überzeugung des Schiedsgerichts entschuldigt, bleibt sie außer Betracht. Im Übrigen können die Parteien über die Folgen der Säumnis etwas anderes vereinbaren.

§ 25 Schlussverfügung

Nach der letzten mündlichen Verhandlung oder dem letzten zugelassenen Schriftsatz erklärt das Schiedsgericht durch verfahrensleitende Verfügung das Verfahren für geschlossen. Danach können Schriftsätze oder Beweismittel bzw. Mittel zur Glaubhaftmachung nur noch eingereicht werden, wenn sie geeignet sind, die bisherige Sachverhaltsfeststellung des

Schiedsgerichts grundlegend zu verändern. Hierüber entscheidet das Schiedsgericht nach Ermessen.

§ 26 Vergleich

Vergleichen sich die Parteien während des schiedsrichterlichen Verfahrens über die Streitigkeit, so beendet das Schiedsgericht das Verfahren. Auf Antrag der Parteien hält es den Vergleich in der Form eines Schiedsspruchs mit vereinbartem Wortlaut fest, sofern der Inhalt des Vergleichs nicht gegen die öffentliche Ordnung verstößt. Ein solcher Schiedsspruch hat dieselbe Wirkung wie jeder andere Schiedsspruch zur Sache.

§ 27 Erlass des Schiedsspruchs

(1) Gegenstand des Schiedsspruchs ist die Entscheidung über gerechte und faire Lösungen im Sinne der Ziffer 11 des Bewertungsrahmens.

(2) Die Entscheidung enthält in einheitlicher Form und Gliederung den grundlegenden Verfahrensablauf, den Sachverhalt, die Parteianträge und das Parteivorbringen sowie eine begründete Bewertung. Das Schiedsgericht ist dabei verpflichtet, den Schiedsspruch nachvollziehbar und substantiell zu begründen. Die Begründung muss sich mit allem wesentlichen Vorbringen der Parteien auseinandersetzen. Der Darstellung des Verfolgungsschicksals der oder des Antragsberechtigten oder der ursprünglichen Eigentümerin oder des ursprünglichen Eigentümers ist angemessen Raum zu geben.

(3) Vor Erlass des Schiedsspruchs wird den Parteien jeweils der Schiedsspruch übermittelt, um ihnen die Möglichkeit zu geben, auf Ungenauigkeiten oder Fehler im festgestellten Sachverhalt innerhalb von fünf Werktagen hinzuweisen.

(4) Der Schiedsspruch hat unter den Parteien die Wirkung eines rechtskräftigen gerichtlichen Urteils.

(5) Den Parteien ist es unbenommen nachträglich eine von dem Schiedsspruch abweichende Regelung zu vereinbaren, sofern eine Vollstreckbarkeitserklärung des Schiedsspruchs noch nicht beantragt wurde.

§ 28 Beendigung des Schiedsverfahrens

(1) Das Schiedsverfahren wird mit dem endgültigen Schiedsspruch oder mit einem Beschluss des Schiedsgerichts nach Absatz 2 beendet.

(2) Das Schiedsgericht stellt durch Beschluss die Beendigung des Schiedsverfahrens fest („Beendigungsbeschluss“), wenn
   a) die oder der Antragsberechtigte ihren oder seinen Antrag zurücknimmt, es sei denn, dass die andere Partei widerspricht und das Schiedsgericht ein berechtigtes Interesse der anderen Partei an der endgültigen Beilegung der Streitigkeit anerkennt oder
   b) die Parteien die Beendigung des Verfahrens vereinbaren oder
   c) die Parteien das Schiedsverfahren trotz Aufforderung des Schiedsgerichts nicht weiter betreiben oder die Fortsetzung des Verfahrens aus einem anderen Grund unmöglich geworden ist.

(3) Der Beendigungsbeschluss ergeht unbeschadet des Rechts einer Partei, ihre Ansprüche erneut geltend zu machen.

§ 29 Bekanntgabe

(1) Der Schiedsspruch wird den Parteien umgehend übermittelt. Wenn von einer Partei gewünscht, wird eine englische Übersetzung angefertigt. Die Übersetzung hat rein informativen Charakter und entfaltet nicht die Wirkung eines Schiedsspruchs.

(2) Die Entscheidung wird der Öffentlichkeit unverzüglich auf der Website der Schiedsgerichtbarkeit NS-Raubgut abrufbar zugänglich gemacht, auf Wunsch der Parteien in anonymisierter Form und zu einem abgestimmten Zeitpunkt. Die Veröffentlichung erfolgt in deutscher sowie in englischer Sprache.

(3) Die gefundene gerechte und faire Lösung wird von der Schiedsstelle an das DZK gemeldet, damit sie in das dort geführte Verzeichnis aufgenommen wird. Einem Wunsch der Parteien nach Anonymisierung wird dabei entsprochen.

§ 30 Überprüfungsverfahren

Die Parteien können gegen den ergangenen Schiedsspruch nach den Regelungen der Zivilprozessordnung vorgehen.

§ 31 Kosten

Den Parteien entstehen durch die Anrufung der Schiedsgerichtsbarkeit NS-Raubgut keine Kosten. Die Kosten des Schiedsgerichts werden den Parteien nicht in Rechnung gestellt. Kosten, die den Parteien entstehen, müssen diese jeweils selbst tragen. Dies gilt beispielsweise für die Kosten anwaltlicher Beratung und Vertretung.

§ 32 Anwendung des geltenden Verfahrensrechts

Soweit diese Schiedsordnung keine Bestimmungen über das Verfahren enthält, ist die Zivilprozessordnung unter Einschluss der Bestimmungen zum Schiedsverfahren in den §§ 1029 bis 1065 der Zivilprozessordnung anzuwenden. Im Übrigen leitet die oder der Vorsitzende das Verfahren nach Ermessen.

§ 33 Veröffentlichung

Diese Schiedsordnung wird auf der Website der Schiedsgerichtsbarkeit NS-Raubgut veröffentlicht. Dort wird ebenfalls eine englische, nicht bindende Übersetzung zur Verfügung gestellt.

Verfahren zur Auswahl von Schiedsrichterinnen und Schiedsrichtern für das Schiedsrichterverzeichnis

1. Die BKM, die Länder und die Kommunalen Spitzenverbände schlagen jeweils sechs, der Zentralrat der Juden in Deutschland und die Jewish Claims Conference jeweils neun Mitglieder entsprechend des unter Ziffer 3 aufgeführten Verhältnisses für das zu bildende Schiedsrichterverzeichnis vor.

2. Die vorgeschlagenen Schiedsrichterinnen und Schiedsrichter

a) müssen über eine fachliche Qualifikation verfügen als

- Richterin oder Richter;
- Juristin oder Jurist mit Befähigung zum Richteramt oder einer durch geeignete Nachweise feststellbaren vergleichbaren internationalen juristischen Qualifikation sowie in beiden Fällen mit einer mehrjährigen Berufserfahrung in der alternativen Streitbeilegung;
- Historikerin oder Historiker in der Deutschen Geschichte des 20. Jahrhunderts mit Schwerpunkt im Nationalsozialismus oder
- Kunsthistorikerin oder Kunsthistoriker mit einer mehrjährigen Berufserfahrung in der Provenienzforschung zu NS-Raubgut.

Geeignete Nachweise sind dem Vorschlag beizufügen.

b) müssen ihre Tätigkeit unparteilich und unabhängig ausüben, also frei von eigenen Interessen sein und nach bestem Wissen und Gewissen handeln und

c) dürfen bei der Ernennung bzw. der Wiederernennung zur Schiedsrichterin oder zum Schiedsrichter das 75. Lebensjahr nicht vollendet haben.

Zu b) Die vorgeschlagenen Personen bieten keine Gewähr dafür, dass sie ihre Tätigkeit unparteilich und unabhängig ausüben, wenn

- sie voreingenommen gegenüber einer der Parteien sind, in einem persönlichen Verhältnis zu einer der Parteien stehen, nicht frei von eigenen Interessen sind und nicht nach bestem Wissen und Gewissen handeln,
- sie in den vergangenen zehn Jahren für eine der Parteien in Restitutions-angelegenheiten von NS-Raubgut rechtsberatend oder in sonstiger Weise in einer rechtlichen oder rechtsbesorgenden Art tätig waren,
- sie für eine Kulturgut bewahrende Einrichtung in leitender Funktion tätig waren oder sind (davon nicht erfasst sind Leitungen von Gedenkstätten).

3. Das Schiedsrichterverzeichnis besteht aus 36 Mitgliedern, davon 22 Juristinnen oder Juristen mit Befähigung zum Richteramt oder einer durch geeignete Nachweise feststellbaren vergleichbaren internationalen juristischen Qualifikation sowie in beiden Fällen mit einer mehrjährigen Berufserfahrung in der alternativen Streitbeilegung sowie 14 Personen mit historischer oder kunsthistorischer Expertise im Sinne von Nr. 2 a). Die Mitglieder werden für fünf Jahre ernannt, ihre Mitgliedschaft kann einmal um weitere 5 Jahre verlängert werden. Die Besetzung soll zu gleichen Anteilen mit fachlich geeigneten Männern und Frauen erfolgen.

4. Die Auswahl, die Nachbenennung und auch die Verlängerung der Mitgliedschaft von Schiedsrichterinnen und Schiedsrichtern erfolgt durch einen Auswahlausschuss, der aus jeweils zwei von BKM, Ländern und Kommunalen Spitzenverbänden und jeweils drei von Zentralrat der Juden und Jewish Claims Conference entsandten Personen besteht. BKM, Länder und Kommunale Spitzenverbände ernennen die von ihnen zu entsendenden Personen für den Auswahlausschuss im gegenseitigen Einvernehmen. Für das Schiedsrichterverzeichnis können nur solche Personen ausgewählt werden, die die unter Nr. 2 aufgeführten Voraussetzungen erfüllen. Die Erstbenennung erfolgt im gegenseitigen Einvernehmen aller Mitglieder des Auswahlausschusses. Das Einvernehmen darf nur in begründeten Fällen verweigert werden. Ein Anspruch auf Aufnahme in das Schiedsrichterverzeichnis besteht nicht.

Bei einem Ausscheiden von Mitgliedern aus dem Verzeichnis während der ersten regulären Amtszeit findet eine Nachbenennung entsprechend dem voranstehenden Verfahren statt, wenn die Anzahl der Schiedsrichterinnen und Schiedsrichter im Verzeichnis insgesamt weniger als 30 beträgt oder wenn mindestens zwei der vorschlagsberechtigten Parteien des Auswahlausschuss es für notwendig erachten. Im Rahmen der Evaluierung wird das Verfahren dahingehend geprüft, ob es den Interessen der Opferseite gerecht wird.

Honorarordnung

§ 1 Honorare für die Schiedsrichterinnen und Schiedsrichter

(1) Jede Schiedsrichterin und jeder Schiedsrichter, die oder der nicht Vorsitzende eines Schiedsgerichts ist, erhält streitwertunabhängig für jedes Verfahren, in dem sie oder er tätig wird, ein Honorar in Höhe von 10.000 EUR. Die oder der Vorsitzende des Schiedsgerichts erhält streitwertunabhängig für jedes Verfahren, in dem sie oder er den Vorsitz übernommen hat, ein Honorar in Höhe von 12.000 EUR. Zahlungen erfolgen ausschließlich in europäischer Währung (Euro).

(2) Nach Durchführung der Verfahrensmanagementkonferenz gemäß § 19 der Schiedsordnung erhalten die Schiedsrichterinnen und Schiedsrichter einen Betrag in Höhe von 20 Prozent des Honorars. Nach Beendigung des Verfahrens durch Schiedsspruch oder Vergleich, unabhängig, ob dieser mit vereinbartem Wortlaut festgehalten wird oder als Schiedsspruch ergeht, wird das verbleibende Honorar an die Schiedsrichterinnen und Schiedsrichter sowie den Vorsitz ausgezahlt. Die Auszahlung erfolgt durch die Schiedsstelle beim Deutschen Zentrum für Kulturgutverluste.

(3) Erfolgt eine Ablehnung der Schiedsrichterin oder des Schiedsrichters nach § 13 Schiedsordnung, so steht der Schiedsrichterin oder dem Schiedsrichter kein Honoraranspruch zu. Ist im Laufe des Verfahrens gemäß § 14 Schiedsordnung eine Schiedsrichterin oder ein Schiedsrichter verhindert, ihre oder seine Tätigkeit zu erfüllen, oder kommt sie ihren oder er seinen Aufgaben nicht nach, so entschiedet die Vorsitzende oder der Vorsitzende, ob und in welcher Höhe ein Honorar gezahlt wird. Hierbei ist insbesondere der Verfahrensstand, zu dem die Verhinderung eintritt, zu beachten als auch die von der Schiedsrichterin oder dem Schiedsrichter bisher erbrachte Leistung. Ist die oder der Vorsitzende betroffen, so entscheiden hierüber die verbleibenden beiden Schiedsrichterinnen oder Schiedsrichter mit juristischer Expertise.

(4) Erfolgt eine Beendigung des Verfahrens vor einem Schiedsspruch oder Vergleich, aber nach Durchführung von mündlichen Verhandlungen und Beweisaufnahmen, so erhalten die Schiedsrichterinnen und Schiedsrichter sowie der Vorsitz jeweils 70 Prozent des Honorars.

(5) Erfolgt eine Beendigung des Verfahrens nach Durchführung der Verfahrens-managementkonferenz, dem Austausch von Schriftsätzen aber noch vor einer mündlichen Verhandlung, so erhalten die Schiedsrichterinnen und Schiedsrichter sowie der Vorsitz jeweils 40 Prozent des Honorars.

(6) Reisekosten (Fahrtkosten und Tagegeld) der Schiedsrichterinnen und Schiedsrichter für die Durchführung eines Schiedsverfahrens als auch für Zusammenkünfte aller Schiedsrichterinnen und Schiedsrichter zu internen Beratungen werden nach den Vorschriften des Bundesreisekostengesetzes einschließlich Auslandsreisekostenverordnung erstattet.

§ 2 Honorar Präsidium

(1) Die Präsidentin oder der Präsident erhält für seine bzw. ihre Tätigkeit ein jährliches Honorar von 12.000 EUR. Das Honorar wird durch die Schiedsstelle beim Deutsche Zentrum für Kulturgutverluste ausgezahlt.

(2) Für die Tätigkeit der Vizepräsidentin oder des Vizepräsidenten kann anlassbezogen ein Honorar in angemessener Höhe in Anlehnung an das Honorar des Präsidenten bzw. der Präsidentin durch die Schiedsstelle beim Deutschen Zentrum für Kulturgutverluste festgelegt und ausgezahlt werden.

(3) Reisekosten des Präsidiums werden nach den Vorschriften des Bundesreisekostengesetzes einschließlich Auslandsreisekostenverordnung erstattet. Weitere Auslagen werden nicht erstattet.

Bewertungsrahmen für die Prüfung und Entscheidung zum Umgang mit NS-verfolgungsbedingt entzogenem Kulturgut

Präambel

Eingedenk der Schrecken der NS-Herrschaft und der Nachwirkung größten, unermesslichen Unrechts bekennt sich Deutschland zu seiner historischen Verantwortung, den Opfern und folgenden Generationen Gerechtigkeit widerfahren zu lassen.

Aus diesem Geist verpflichtete sich Deutschland 1999 mit der „Gemeinsamen Erklärung“ zur Umsetzung der Washingtoner Erklärung von 1998, die den Kunstraub des nationalsozialistischen Regimes benennt und dazu aufruft, NS-verfolgungsbedingt entzogenes Kulturgut zu identifizieren und gerechten und fairen Lösungen zuzuführen. Mehr als ein Vierteljahrhundert nach dem wegweisenden Entschluss, den anhaltenden NS-Kunstraub durch Rückgabe an die Berechtigten zu beenden, wird in Anerkennung des bisher Geleisteten durch Bund, Länder und kommunale Spitzenverbände ein rechtsförmiges Verfahren dem Unrecht des nationalsozialistischen Kulturgutentzugs entgegengesetzt, das auch die „Best Practices for the Washington Conference Principles on Nazi-confiscated Art“ berücksichtigt. Die Unverbindlichkeit der „Orientierungshilfe“ der Handreichung zur Gemeinsamen Erklärung wird abgelöst durch die Verbindlichkeit dieses Bewertungsrahmens. Schiedsgericht und Kulturgut bewahrende Einrichtungen sind verpflichtet, ihn zur Grundlage jeder Prüfung und ihrer nachvollziehbaren und begründeten Entscheidung zu machen. Er bildet die materielle Grundlage für die Schiedsverfahren, für die eine einseitige Anrufbarkeit besteht und deren Entscheidungen verbindlich sind.

Das Unrecht des Nationalsozialismus ging von einem Unrechtsstaat aus, der sich gegen jene wandte, denen er als seinen Bürgerinnen und Bürgern zum Schutz verpflichtet gewesen wäre. Deshalb sind der Staat und seine Einrichtungen in besonderer Weise gehalten, das staatlich begangene Unrecht anzuerkennen und ihm durch gerechte und faire Lösungen abzuhelfen. Private Eigentümerinnen und Eigentümer von Kulturgut, die sich den in der „Gemeinsamen Erklärung“ und diesem Bewertungsrahmen niedergelegten Grundsätzen und Verfahrensweisen anschließen, nehmen diese aus der Geschichte erwachsene Verantwortung für die Gemeinschaft an. Privatrechtlich organisierte Einrichtungen und Privatpersonen werden ermuntert und aufgefordert, sich den in der „Gemeinsamen Erklärung“ und diesem Bewertungsrahmen niedergelegten Grundsätzen und Verfahrensweisen anzuschließen.

Anerkennung von Unrecht, Schaffung von Ausgleich und Gewinnung von Rechtsfrieden sind die leitenden Ideen einer jeden Prüfung und Entscheidung.

Abschnitt I – Allgemeine Bestimmungen

Ziffer 1 – Anwendungsbereich

1.1 Dieser Bewertungsrahmen findet Anwendung auf Sachverhalte, in denen der Verlust eines Kulturgutes zwischen dem 30. Januar 1933 und dem 8. Mai 1945 wegen einer Verfolgung aufgrund der NS-Herrschaft aus rassischen, politischen, religiösen oder weltanschaulichen Gründen oder als Opfer aus Gründen der sexuellen Orientierung geltend gemacht wird.

1.2 Dieser Bewertungsrahmen ist unabhängig vom Ort des Verlustes des Kulturgutes anzuwenden, wenn sich das Kulturgut im Zeitpunkt, in dem das Schiedsverfahren eingeleitet wird, in Deutschland befindet.

1.3 Dieser Bewertungsrahmen ist die Grundlage für Schiedsverfahren gemäß Verwaltungsabkommen „Schiedsgerichtsbarkeit NS-Raubgut“ von Bund, Ländern und kommunalen Spitzenverbänden. Es findet die im Zeitpunkt der Entscheidung geltende Fassung des Bewertungsrahmens Anwendung.

Ziffer 2 – Beweisführung und Beweiserleichterung

2.1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, tragen die Parteien die Beweislast für die ihnen günstigen Tatsachen. Beide Parteien haben sich gegenseitig die ihnen zugänglichen Dokumente und Quellen vollumfänglich offen zu legen.

2.2 Bei der Klärung der Voraussetzungen für eine gerechte und faire Lösung ist der in Punkt 4 der Washingtoner Prinzipien benannte Umstand zu berücksichtigen, dass aufgrund der verstrichenen Zeit und der besonderen Umstände des Holocaust Lücken und Unklarheiten in der Frage der Herkunft unvermeidlich sind. Hieraus ergibt sich insbesondere, dass

1. mittelbaren Formen der Beweisführung eine besondere Bedeutung zukommt. Insbesondere können die Parteien Ausschlussszenarien darlegen, auf den Indizienbeweis zurückgreifen und versuchen, einen nicht in Einzelheiten nachweisbaren Geschehensablauf über die Darstellung des historischen Kontextes zu erschließen.
2. auch der Anscheinsbeweis den Parteien offensteht. Er setzt voraus, dass ein unstreitiger oder bewiesener Grundsachverhalt sowie historische Erkenntnisse vorliegen, wonach bei derartigen Fallkonstellationen typische Geschehensabläufe folgten.
3. eidesstattliche Versicherungen zugelassen sind.
4. für die Überzeugungsbildung Sicherheit nicht erforderlich ist, sofern bestimmt ist, dass hohe Wahrscheinlichkeit genügt.

2.3 Im Sinne dieses Bewertungsrahmens ist

1. „Sicherheit“ ein für das praktische Leben brauchbarer Grad von Gewissheit, der Zweifeln Schweigen gebietet, ohne sie völlig auszuschließen;
2. „hohe Wahrscheinlichkeit“ ein gegenüber der Sicherheit geringerer Grad von Gewissheit. Dieser setzt voraus, dass die Tatsachen, Indizien und Hypothesen trotz

verbleibender Sachverhaltslücken oder Zweifel in ihrer Gesamtheit überzeugend für die Annahme des jeweiligen historischen Sachverhalts sprechen. Dieser Grad von Gewissheit bildet sich anhand der Gegenüberstellung von sämtlichen möglichen Konstellationen, der Berücksichtigung der vorliegenden Tatsachen auf der Grundlage von historischen Quellen und Forschungsergebnissen und von bekannten oder typischen historischen Abläufen sowie Indizien- oder Anscheinsbeweisen im Wege des Ausschlussverfahrens.

Ziffer 3 – Formale Antragsberechtigung

3.1 Eine gerechte und faire Lösung kann von einer natürlichen oder juristischen Person begehrt werden, die den Verlust eines Kulturgutes zwischen dem 30. Januar 1933 und dem 8. Mai 1945 wegen einer Verfolgung aufgrund der NS-Herrschaft aus rassischen, politischen, religiösen oder weltanschaulichen Gründen oder als Opfer aus Gründen der sexuellen Orientierung geltend macht. Gleiches gilt, wenn

1. der Antrag von einer alleinigen Rechtsnachfolgerin oder einem alleinigen Rechtsnachfolger von Todes wegen gestellt wird,
2. der Antrag von allen Mitgliedern einer ungeteilten Erbengemeinschaft gemeinsam gestellt wird,
3. der Antrag zu Gunsten der Mitglieder einer ungeteilten Erbengemeinschaft von einem einzelnen Mitglied gestellt wird, sofern dies zwischen allen Mitgliedern vereinbart wurde. Die Vereinbarung ist nachzuweisen. Dies gilt sinngemäß auch für anteilig Berechtigte an einem Unternehmen.
4. der Antrag von allen anteilig Berechtigten an einer juristischen Person des Privatrechts oder Personengesellschaft, die primär wirtschaftliche Zwecke verfolgte (Unternehmen), gemeinsam gestellt wird.

3.2 Auch eine Nachfolgeorganisation einer aufgelösten oder zur Selbstauflösung gezwungenen nicht primär auf wirtschaftliche Zwecke ausgerichteten juristischen Person oder Personenvereinigung kann eine gerechte und faire Lösung begehren, wenn sich die Organisationsstatute der Vorgenannten entsprechen, sie deren Funktionen oder Aufgaben wahrnimmt oder deren satzungsmäßige Zwecke verfolgt.

Abschnitt II – Allgemeine Voraussetzungen

Ziffer 4 – Kulturguteigenschaft und Objektidentität

4.1 Bei der beanspruchten beweglichen Sache muss es sich um ein Kulturgut handeln. Ein Kulturgut ist jedes Objekt oder jede Gesamtheit von Objekten von nach heutiger Beurteilung künstlerischem, geschichtlichem, archäologischem, wissenschaftlichem, religiösem oder allgemein kulturellem Wert. Dieses muss mit dem Objekt identisch sein, dessen Verlust zwischen dem 30. Januar 1933 und dem 8. Mai 1945 geltend gemacht wird (Objektidentität).

4.2 Die Objektidentität muss wenigstens mit hoher Wahrscheinlichkeit vorliegen. Die andere Partei hat bei der Ermittlung der Objektidentität mitzuwirken.

Ziffer 5 – Eigentum

5.1 Das Kulturgut muss im Zeitpunkt des Verlustes zwischen dem 30. Januar 1933 und dem 8. Mai 1945 im Eigentum der oder des Antragsberechtigen oder ihrer oder seiner Rechtsvorgängerin oder ihres oder seines Rechtsvorgängers gestanden haben.

5.2 Befand sich das Kulturgut im Zeitpunkt des Verlustes zwischen dem 30. Januar 1933 und dem 8. Mai 1945 im Besitz der oder des Antragsberechtigen oder ihrer oder seiner Rechtsvorgängerin oder ihres oder seines Rechtsvorgängers, so wird deren oder dessen Eigentum vermutet. Bestand der Besitz bereits vor dem 30. Januar 1933, so wird das Fortbestehen des Besitzes innerhalb des in Satz 1 genannten Zeitraums angenommen, solange keine Umstände auf dessen Verlust hindeuten. Das Fortbestehen des Besitzes wird insbesondere bei einem zeitlichen Zusammenhang zwischen dem letzten (nachgewiesenen) Besitz vor dem 30. Januar 1933 und dem Verlustzeitpunkt angenommen.

Die andere Partei kann dies widerlegen. Die Vermutung gilt nicht für Handelsware im kaufmännischen Vermögen einer Händlerin oder eines Händlers.

5.3 Das Eigentum muss wenigstens mit hoher Wahrscheinlichkeit vorgelegen haben.

5.4 Zur Klärung des Eigentums im Verlustzeitpunkt kann auf die Bestimmungen des jeweils anwendbaren Rechts zurückgegriffen werden.

Ziffer 5a – Sonderfälle des Eigentums

5a.1 Wurde ein Kulturgut sicherungsübereignet, ist im Regelfall die Sicherungsgeberin oder der Sicherungsgeber als Eigentümerin oder Eigentümer zu behandeln, wenn sie oder er wegen der eigenen Verfolgung mit hoher Wahrscheinlichkeit rechtlich oder tatsächlich gehindert war, eine besicherte Schuld zu bedienen und das Sicherungsgut aus diesem Grund verloren hat. Wurde nur die Sicherungsnehmerin oder der Sicherungsnehmer verfolgt, ist sie oder er im Regelfall als Eigentümerin oder Eigentümer zu behandeln, wenn sie oder er wegen der eigenen Verfolgung nicht in der Lage war, ihre oder seine Rechte aus der Sicherungsabrede angemessen wahrzunehmen. In beiden Fällen können besondere Umstände für eine andere Wertung sprechen.

5a.2 Kommissionsware einer Händlerin oder eines Händlers ist nicht als Eigentum der Händlerin oder des Händlers, sondern der einliefernden Person zu behandeln. Handelsware im kaufmännischen Vermögen einer Händlerin oder eines Händlers ist privatem Eigentum gleichzustellen.

5a.3 Stand das Kulturgut im Verlustzeitpunkt im Eigentum einer juristischen Person oder einer Personengesellschaft, so ist diese als Eigentümerin des Kulturgutes zu behandeln.

Ziffer 6 – Inhaltliche Berechtigung

6.1 Die Berechtigung an einer gerechten und fairen Lösung liegt bei der früheren Eigentümerin oder dem früheren Eigentümer des Kulturgutes. Gleiches gilt

1. für eine Person, die die Rechtsnachfolge von Todes wegen nach der früheren Eigentümerin oder dem früheren Eigentümer geltend macht,
2. für eine Person, die eine anteilige Berechtigung an einem Unternehmen geltend macht, oder
3. für eine Nachfolgeorganisation einer aufgelösten oder zur Selbstauflösung gezwungenen nicht primär auf wirtschaftliche Zwecke ausgerichteten juristischen Person oder Personenvereinigung, wenn sich die Organisationsstatute der Vorgenannten entsprechen, sie deren Funktionen oder Aufgaben wahrnimmt oder deren satzungsmäßige Zwecke verfolgt.

6.2 Die Rechtsnachfolge von Todes wegen ist nachzuweisen. Von der Vorlage von Erbscheinen soll abgesehen werden, wenn die Rechtsnachfolge von Todes wegen anderweitig nachweisbar ist. Dies gilt sinngemäß auch für anteilige Berechtigungen an einer juristischen Person oder einer Personengesellschaft. Soweit erforderlich, kann zur Klärung der Rechtsnachfolge von Todes wegen im Zeitpunkt der Antragstellung auf die Bestimmungen des jeweils anwendbaren Rechts zurückgegriffen werden.

Abschnitt III – Spezielle Voraussetzungen

Ziffer 7 – Verfolgung aufgrund der NS-Herrschaft

7.1 Die oder der Antragsberechtige oder ihre oder seine Rechtsvorgängerin oder ihr oder sein Rechtsvorgänger muss zwischen dem 30. Januar 1933 und dem 8. Mai 1945 aus rassischen, politischen, religiösen oder weltanschaulichen Gründen verfolgt worden oder Opfer aus Gründen der sexuellen Orientierung gewesen sein.

7.2 Für Personen, die aufgrund der NS-Gesetzgebung als „Jude“ oder „Mischling 1. Grades“ verfolgt wurden, sowie für Sintize und Sinti sowie Romnja und Roma gilt für die Zeit zwischen dem 30. Januar 1933 und dem 8. Mai 1945 die Vermutung der Kollektivverfolgung. Dies gilt auch für deren nicht selbst verfolgte Ehepartnerinnen oder Ehepartner, solange die Ehe als eine Schicksals- und Verfolgungsgemeinschaft bestand oder gemeinsame Kinder zu versorgen waren. Die Verfolgungsvermutung kann bei Ehepartnerinnen oder Ehepartnern, die nicht selbst zum Kreis der Kollektivverfolgten gehörten, anhand besonderer Umstände im Einzelfall durch die andere Partei widerlegt werden.

7.3 Die individuelle Verfolgung ist nachzuweisen.

Ziffer 8 – Verlustformen und hinreichend enger Zusammenhang

8.1 Die oder der Antragsberechtige oder ihre oder seine Rechtsvorgängerin oder ihr oder sein Rechtsvorgänger muss aufgrund eines Zugriffs staatlicher Stellen, eines Handelns privater Dritter oder eines Rechtsgeschäfts in der Zeit zwischen dem 30. Januar 1933 und dem 8. Mai

1945 den Verlust eines Kulturgutes erlitten haben. Dieser Verlust muss in einem hinreichend engen Zusammenhang mit der Verfolgung aufgrund der NS-Herrschaft stehen.

8.2 Ein hinreichend enger Zusammenhang wird bei einem Verlust aufgrund eines Rechtsgeschäfts seitens einer kollektivverfolgten Person vermutet. Bei einem Rechtsgeschäft seitens einer individuell verfolgten Person wird der hinreichend enge Zusammenhang vermutet, wenn das Rechtsgeschäft in einem zeitlichen Kontext mit der Verfolgung steht. Die Vermutung eines hinreichend engen Zusammenhangs gilt auch bei Rechtsgeschäften zwischen Verfolgten. Es besteht die Möglichkeit der eingeschränkten Widerlegung der Vermutung in den gemäß Ziffern 8b bis 8d vorgegebenen Fällen.

8.3 Bei Rechtsgeschäften von Händlerinnen und Händlern wird ein hinreichend enger Zusammenhang vermutet, wenn die Betrachtung der gesamten Umstände keine Anhaltspunkte ergibt, die auf eine Fortführung des ordnungsgemäßen üblichen Geschäftsverkehrs hinweisen. Ein ordnungsgemäßer Geschäftsverkehr liegt spätestens nicht mehr vor, wenn die Händlerin oder der Händler endgültig aus der Reichskammer der Bildenden Künste ausgeschlossen worden war.

8.4 Bei einem Kulturgut, das durch eine nicht dauerhaft aus dem NS-Machtbereich geflohene verfolgte Person außerhalb des NS-Machtbereichs veräußert wurde, liegt in der Regel ein angemessener Kaufpreis und eine freie Verfügbarkeit vor.

Ziffer 8a – Verlust durch den Zugriff staatlicher Stellen und durch ein Handeln privater Dritter

8a.1 Bei dem Verlust des Kulturgutes durch den Zugriff staatlicher Stellen in der Zeit zwischen dem 30. Januar 1933 und dem 8. Mai 1945 liegt in der Regel ein hinreichend enger Zusammenhang zwischen dem Verlust und der Verfolgung aufgrund der NS-Herrschaft vor. Daher hat die allgemeine Regel zur Beweislastverteilung lediglich eine untergeordnete Bedeutung.

8a.2 Ausnahmsweise kann ein hinreichend enger Zusammenhang zwischen dem Verlust und der Verfolgung aufgrund der NS-Herrschaft fehlen. Dies kann sich insbesondere aus folgenden Anhaltspunkten ergeben:

1. Verfügungsbeschränkungen nach der Verordnung über die Ausfuhr von Kunstwerken vom 11. Dezember 1919 (RGBl. S. 1961), sofern diese im Einzelfall nicht diskriminierend angewendet wurde,
2. Zwangsversteigerungen, sofern diese nicht mit der Verfolgung der Eigentümerin oder des Eigentümers des Kulturgutes in Zusammenhang standen, und
3. einem Zugriff staatlicher Stellen auf Leihgaben im Rahmen der Aktion „Entartete Kunst“. Dies gilt nicht, wenn der Eigentümerin oder dem Eigentümer wegen der Verfolgung die Möglichkeit einer Rückgabe oder Entschädigung verweigert blieb, die nicht verfolgte Eigentümerinnen oder Eigentümer mitunter erhalten haben.

8a.3 Bei dem Verlust des Kulturgutes durch ein Handeln privater Dritter liegt der hinreichend enge Zusammenhang zwischen dem Verlust und der Verfolgung aufgrund der NS-Herrschaft

vor, sofern dieses durch die Verfolgung der Eigentümerin oder des Eigentümers ermöglicht oder erleichtert wurde. Gleiches gilt für Verluste auf sonstige Weise.

Ziffer 8b – Widerlegung bei Verkauf vor dem 15. September 1935

8b.1 Bei dem Verlust des Kulturgutes aufgrund eines Verkaufs vor dem 15. September 1935 kann die Vermutung eines hinreichend engen Zusammenhangs zwischen dem Verlust und der Verfolgung aufgrund der NS-Herrschaft widerlegt werden, wenn die verfolgte Person

1. einen angemessenen Kaufpreis erhalten hat und
2. über diesen frei verfügen konnte.

8b.2 Der Kaufpreis ist grundsätzlich angemessen, wenn er dem Wert entspricht, den das Kulturgut im Verkaufszeitpunkt unter nicht verfolgten Personen gehabt hätte (objektiver Verkehrswert). Der objektive Verkehrswert ist annäherungsweise mit Hilfe von Vergleichswerten aus Rechtsgeschäften mit vergleichbaren Marktbedingungen, wie Ort, Zeit und Verkaufsform, unter nicht verfolgten Personen mit vergleichbaren Kulturgütern zu ermitteln.

8b.3 Die freie Verfügbarkeit muss im Zeitpunkt des Abschlusses des Rechtsgeschäfts und der anschließenden Abwicklung bestanden haben. Sie fehlt insbesondere, wenn der Kaufpreis zur Entrichtung diskriminierender Sonderabgaben verwendet werden musste oder das Konto der veräußernden Person aufgrund diskriminierender Rechtsvorschriften gesperrt war. Die freie Verfügbarkeit fehlt bei aufgrund der NS-Gesetzgebung als „Jude“ verfolgten Personen in der Regel nach dem 14. Mai 1938.

8b.4 Für die Widerlegung der Vermutung eines hinreichend engen Zusammenhangs zwischen dem Verlust des Kulturgutes und der Verfolgung aufgrund der NS-Herrschaft ist die andere Partei beweisbelastet. Im Falle einer solchen Widerlegung kann die oder der Antragsberechtigte Tatsachen vortragen, aus denen sich der hinreichend enge Zusammenhang dennoch ergibt. Dieser Vortrag kann insbesondere darauf gestützt werden, dass die veräußernde Person wegen einer individuellen Zwangslage oder unerlaubten Handlung im Zusammenhang mit der Verfolgung in den Abschluss des Rechtsgeschäfts eingewilligt hat.

Ziffer 8c – Widerlegung bei Verkauf durch eine kollektivverfolgte Person nach dem 15. September 1935

8c.1 Bei dem Verlust des Kulturgutes aufgrund eines Verkaufs durch eine kollektivverfolgte Person ab dem 15. September 1935 kann die Vermutung eines hinreichend engen Zusammenhangs zwischen dem Verlust und der Verfolgung aufgrund der NS-Herrschaft widerlegt werden, wenn diese

1. einen angemessenen Kaufpreis erhalten hat, über diesen frei verfügen konnte und
2. der Abschluss des Rechtsgeschäftes seinem wesentlichen Inhalt nach auch ohne die NS-Herrschaft stattgefunden hätte oder

3. die Erwerberseite die Vermögensinteressen der veräußernden Person in besonderer Weise und mit wesentlichem Erfolg gewahrt hat.

8c.2 Der Abschluss des Rechtsgeschäftes hätte seinem wesentlichen Inhalt nach auch ohne die NS-Herrschaft stattgefunden, wenn die Verfolgung keine Auswirkungen auf die Entscheidung zum Verkauf, auf die Gestaltung des Kaufpreises oder auf die Wahl einer bestimmten Zahlungsweise hatte. Anhaltspunkte hierfür können insbesondere sein, dass

1. die veräußernde Person bereits vor dem 30. Januar 1933 ernsthafte Verkaufsabsichten hatte oder
2. der Verkauf Teil einer Erbauseinandersetzung war.

8c.3 Die Wahrung der Vermögensinteressen in besonderer Weise und mit wesentlichem Erfolg setzt ein außergewöhnlich loyales Verhalten der Erwerberseite voraus. Insbesondere kann davon ausgegangen werden, wenn der Vermögenstransfer ins Ausland erfolgte und die Zahlung die veräußernde Person trotz devisenrechtlicher Bestimmungen erreichen konnte. Die Zahlung eines angemessenen Kaufpreises allein ist hierfür nicht ausreichend.

8c.4 Für die Widerlegung der Vermutung eines hinreichend engen Zusammenhangs zwischen dem Verlust des Kulturgutes und der Verfolgung aufgrund der NS-Herrschaft ist die andere Partei beweisbelastet.

Ziffer 8d – Verlust durch Schenkung und durch sonstige Rechtsgeschäfte

8d.1 Auch bei Schenkungen gilt grundsätzlich die Vermutung eines hinreichend engen Zusammenhangs zwischen dem Verlust des Kulturgutes und der Verfolgung aufgrund der NS-Herrschaft. Die Vermutung gilt nicht, soweit nach den persönlichen Beziehungen zwischen den Parteien eine Anstandsschenkung naheliegt. Der anderen Partei steht der Nachweis offen, dass die Schenkung nicht im Zusammenhang mit der Verfolgung aufgrund der NS-Herrschaft stand.

8d.2 Gleiches gilt sinngemäß auch für den Verlust des Kulturgutes durch sonstige Rechtsgeschäfte.

Ziffer 9 – Verlust aufgrund eines Verkaufs außerhalb des NS-Machtbereichs

9.1 Bei einem Verlust eines außerhalb des NS-Machtbereichs befindlichen Kulturgutes aufgrund eines Verkaufs durch eine dauerhaft aus dem NS-Machtbereich geflohene kollektivverfolgte Person ist ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen dem Verlust und der Verfolgung aufgrund der NS-Herrschaft erforderlich. Dieser wird nicht vermutet. NS-Machtbereich ist das Territorium des Deutschen Reichs ab dem 30. Januar 1933, Österreichs ab dem 12. März 1938, die annektierten Gebiete der Tschechoslowakei ab dem 1. Oktober 1938, das Memelland ab dem 23. März 1939 sowie die ab dem Beginn des Zweiten Weltkriegs am 1. September 1939 von der deutschen Wehrmacht besetzten Länder. Zum NS-Machtbereich zählen auch unbesetzte Gebiete, für die im Rahmen des Bundesentschädigungsgesetzes die deutsche Veranlassung anerkannt wurde.

9.2 Der unmittelbare Zusammenhang ist anhand der Umstände des Verkaufs zu bestimmen, wie sie sich bei einer wertenden Gesamtschau darstellen. Im Rahmen dieser wertenden Gesamtschau ist insbesondere zu berücksichtigen,

1. ob ein unmittelbarer zeitlicher Zusammenhang (längstens bis zum 8. Mai 1945) zwischen dem Verlust aufgrund eines Verkaufs und der verfolgungsbedingten Flucht bestand und
2. ob wegen der verfolgungsbedingten Flucht kein angemessener Kaufpreis erzielt und/oder über diesen nicht frei verfügt werden konnte. Maßgeblich können insbesondere eine verweigerte Arbeitserlaubnis oder ein prekärer Aufenthaltstitel sein, die es der veräußernden Person verwehrten, als gleichberechtigte Marktteilnehmerin aufzutreten. Im Rahmen der freien Verfügbarkeit kann die Notwendigkeit zu berücksichtigen sein, die durch den Verkauf erlangte Gegenleistung zur Sicherung des eigenen Geflüchtetenstatus zu verwenden.

Abschnitt IV – Entscheidung

Ziffer 10 – Gründe für den Ausschluss einer gerechten und fairen Lösung

Eine gerechte und faire Lösung kann ausgeschlossen sein, wenn die oder der Antragsberechtige oder ihre oder seine Rechtsvorgängerin oder ihr oder sein Rechtsvorgänger auf der Grundlage der alliierten Rückerstattungsgesetze einen Privatvergleich geschlossen hat, der den Verbleib des Kulturgutes bei der jeweiligen Besitzerin oder dem jeweiligen Besitzer gegen eine Geldzahlung oder sonstige Gegenleistung zum Inhalt hat. Ein Privatvergleich stellt keinen Ausschlussgrund dar, wenn der Abschluss in eklatanter Weise unbillig erscheint.

Ziffer 11 – Gerechte und faire Lösung

11.1 Liegen die Voraussetzungen gemäß Abschnitt II und Abschnitt III für eine gerechte und faire Lösung vor, ist die Rückgabe des Kulturguts an die Antragsberechtigte oder den Antragsberechtigten vorrangig.

11.2 Insbesondere bei bestehenden Sachverhaltslücken kann eine gerechte und faire Lösung darin bestehen, dass

1. das Kulturgut unter Teilung des Erlöses verkauft wird oder
2. das Kulturgut bei der aktuellen Besitzerin oder dem aktuellen Besitzer oder der Eigentümerin oder dem Eigentümer verbleibt und nur unter Darstellung der Verlustumstände sowie der Provenienz öffentlich ausgestellt wird.

Eine gerechte und faire Lösung kann auch in einer Modifizierung, Ergänzung oder Kombination der Nummern 1 und 2 bestehen. Lösungen, die eine unmittelbare Geldzahlung beinhalten, sind ausgeschlossen. Es sei denn, die Parteien einigen sich im Rahmen einer gütlichen Einigung vor dem Schiedsgericht auf eine einvernehmliche Beilegung des Streits.

11.3 Stand das Kulturgut im Verlustzeitpunkt im Eigentum eines Unternehmens, kann die gerechte und faire Lösung herbeigeführt werden

1. im Falle einer Nachtragsliquidation gegenüber dem Unternehmen i. L. oder
2. gegenüber einer Gesamthandsgemeinschaft in Rechtsnachfolge der ehemaligen Anteilseignerinnen oder Anteilseigner.

Bei der Beteiligung an einer juristischen Person oder einer Personengesellschaft hat die gerechte und faire Lösung die anteiligen Berechtigungen nach den Bestimmungen des jeweils anwendbaren Gesellschaftsrechts zu berücksichtigen.

11.4 Sofern es in zeitlicher Abfolge aufeinander folgende Verluste desselben Kulturgutes im Zusammenhang mit der Verfolgung aufgrund der NS-Herrschaft gab, ist allein die erstgeschädigte Person bei einer gerechten und fairen Lösung zu berücksichtigen (Prioritätsprinzip).

11.5 Liegen die Voraussetzungen für eine gerechte und faire Lösung nicht vor, ist der Antrag abzulehnen. Im Falle der Ablehnung soll das erkennbar gewordene allgemeine Schicksal der verfolgten Person festgestellt und gewürdigt werden.

Ziffer 12 – Sonstige Bestimmungen

12.1 Beinhaltet die gerechte und faire Lösung eine Rückgabe an die Antragsberechtigte oder den Antragsberechtigten, hat ein Abgleich mit bereits erfolgten materiellen Wiedergutmachungsleistungen nach dem Bundesrückerstattungsgesetz (BRüG) zu erfolgen. Um Doppelentschädigungen zu vermeiden, soll eine Anfrage an das Bundesamt für zentrale Dienste und offene Vermögensfragen (BADV) gerichtet werden. Erhebt das BADV für den Bund einen Rückzahlungsanspruch, ist dieser bei der gerechten und fairen Lösung zu berücksichtigen.

12.2 Zu berücksichtigen sind außerdem Geldzahlungen oder sonstige Gegenleistungen aufgrund von Privatvergleichen. Ausnahmsweise können von der anderen Partei getätigte signifikante Aufwendungen berücksichtigt werden.

12.3 Jede gerechte und faire Lösung ist an das Deutsche Zentrum Kulturgutverluste (DZK) zur Aufnahme in das Restitutionsregister zu übermitteln.

Schiedsvereinbarung

zwischen

[…]

– [*Antragsberechtigte/Antragsberechtigter*] –

vertreten durch

[…]

und

[…]

– [*Kulturgut bewahrende Einrichtung/der Träger/die Trägerin/…*] –

vertreten durch

[…]

– gemeinsam „die Parteien“ –

☐ in Bezug auf das Kulturgut

_____ (*Titel/Bezeichnung*)

_____ (*Angaben zur Urheberschaft*)

_____ (*Maße*)

_____ (*besondere Merkmale*)

– Kulturgut –

☐ in Bezug auf die in der Anlage zu dieser Schiedsvereinbarung aufgeführten Kulturgüter

– Kulturgüter –

(1) Im Einklang mit den „Grundsätzen der Washingtoner Konferenz in Bezug auf Kunstwerke, die von den Nationalsozialisten beschlagnahmt wurden“ (Washingtoner Prinzipien) und der „Erklärung der Bundesregierung, der Länder und der kommunalen Spitzenverbände zur Auffindung und zur Rückgabe NS-verfolgungsbedingt entzogenen Kulturgutes, insbesondere aus jüdischem Besitz“ (Gemeinsame Erklärung), vereinbaren die Parteien, den Sachverhalt nach Absatz 2 unter Ausschluss des ordentlichen Rechtswegs endgültig durch das Schiedsgericht NS-Raubgut entscheiden zu lassen.

(2) Gegenstand des Schiedsverfahrens ist ein Sachverhalt gemäß § 1 der Anlage 1 des Verwaltungsabkommens „Schiedsgerichtsbarkeit NS-Raubgut“ von Bund, Ländern und kommunalen Spitzenverbänden mit Bezug auf das vorgenannte Kulturgut/die in der Anlage aufgeführten Kulturgüter.

(3) Auf das Schiedsverfahren ist die Schiedsordnung gemäß Anlage 1 des Verwaltungsabkommens „Schiedsgerichtsbarkeit NS-Raubgut“ von Bund, Ländern und kommunalen Spitzenverbänden anzuwenden.

(4) Die Entscheidung gemäß Absätzen 1 und 2 kann allein auf Basis der Schiedsordnung und des Bewertungsrahmens gemäß Anlage 1 und Anlage 2 des Verwaltungsabkommens „Schiedsgerichtsbarkeit NS-Raubgut“ von Bund, Ländern und kommunalen Spitzenverbänden in der jeweils geltenden Fassung unter Ausschluss des nach den Kollisionsnormen anwendbaren materiellen Rechts ergehen.

(5) ☐ Schieds- und Verhandlungsort[1] innerhalb der Bundesrepublik Deutschland ist _____.

☐ Schiedsort innerhalb der Bundesrepublik Deutschland ist _____, Verhandlungsort innerhalb der Bundesrepublik Deutschland ist _____.

☐ Schieds- und Verhandlungsort innerhalb der Bundesrepublik Deutschland soll durch das Schiedsgericht festgelegt werden.

---

[1] *<u>Erläuterungen</u>: Gemäß § 1043 Abs. 1 ZPO können die Parteien den Ort des schiedsrichterlichen Verfahrens (Schiedsort) innerhalb der Bundesrepublik Deutschland festlegen. Diese Festlegung ist wichtig, da durch den Schiedsort das anzuwendende Verfahrensrecht bestimmt wird. Fehlt eine Vereinbarung der Parteien über den innerhalb der Bundesrepublik Deutschland belegenen Schiedsort, bestimmt diesen das Schiedsgericht; für ein Verfahren der Schiedsgerichtsbarkeit NS-Raubgut muss der Schiedsort auch in einem solchen Fall im Bundesgebiet belegen sein. Gemäß § 1043 Abs. 2 ZPO können die Parteien unabhängig von der Festlegung des Schiedsortes einen abweichenden in der Bundesrepublik Deutschland belegenen Verhandlungsort festlegen; fehlt eine solche Vereinbarung, bestimmt diesen Ort das Schiedsgericht innerhalb des Bundesgebiets. Der Verhandlungsort ist der Ort, an dem das Verfahren tatsächlich durchgeführt wird.*

(6) Zuständiges Oberlandesgericht i. S. d. § 1062 ZPO ist das Oberlandesgericht Frankfurt am Main; dies gilt insbesondere für die Fälle der §§ 12 Absatz 3 und 14 der Schiedsordnung sowie für § 1059 ZPO. Dies gilt nicht für § 1062 Absatz 4 ZPO (Zuständiges Amtsgericht).

Für die [*Kulturgut bewahrende Einrichtung/den Träger/die Trägerin/…*]	**Für [*die Antragsberechtigte/den Antragsberechtigten*]**
_____	_____
Ort Datum	Ort Datum
_____	_____
Unterschrift	Unterschrift
_____	_____
Name, Funktion	Name, Funktion

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2025/14278
öffentlich

Lübeck, 22.05.2025

Vorlage
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
4.401 - Schule und Sport

Bearbeitung: Doreen Richter (E-Mail: doreen.richter@luebeck.de Telefon: 122 - 7510)

Ausschreibung des Rahmenvertrages über die Lieferung von Schulbüchern über 1.744.000,00 Euro

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
23.06.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
17.07.2025	Schul- und Sportausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
22.07.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:
Der Rahmenvertrag über die Lieferung von Schulbüchern für die Schuljahre 2026/2027, 2027/2028, 2028/2029 und 2029/2030 wird europaweit ausgeschrieben.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.102 Zentrale Verwaltungsdienste, Statistik und Wahlen	Zustimmung
1.201 Haushalt und Steuerung	Zustimmung

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

[X] Ja
[ ] Nein- Begründung:

Kinder und Jugendliche sind in den Schulen Beteiligte an der Schulkonferenz und können damit über die Mittelvergabe in den Schulen mitbestimmen.

Die Maßnahme ist:

[ ] neu
[X] Freiwillig
[ ] vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

[X] Ja (Anlage 1)

	☐ Nein
Auswirkung auf den Klimaschutz:	☒ Nein ☐ Ja – Begründung:
Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:	

Begründung:
Die Hansestadt Lübeck schließt regelmäßig Rahmenverträge über die Lieferung von Schulbücher für die Schulen der Hansestadt Lübeck ab. Ziel ist es, dass alle Schulen ihre Schulbücherbestellungen ohne weitere Vergabeverfahren vornehmen können. Dieses gilt sowohl für Neu- als auch Ergänzungslieferungen.

Die bestehenden 3 Rahmenverträge gemäß VO/2022/10749 sind 2023 letztmalig verlängert worden und laufen am 31.07.2026 aus. Die neuen Rahmenverträge sollen vom 01.08.2026 bis 31.07.2028 gelten; mit der Option auf Verlängerung für die Schuljahre 2028/2029 und 2029/2030.

Nach den Vorjahresdaten ist von folgendem Bedarf bzw. Bestellumfang auszugehen:

Schulbücher für Förderzentren, Grund- und Berufsschulen	ca. 102.500 €/Jahr brutto
Schulbücher für Gemeinschaftsschulen	ca. 165.500 €/Jahr brutto
Schulbücher für Gymnasien	ca. 168.000 €/Jahr brutto

Die bisherigen Mengen werden Grundlage der neuen Ausschreibung sein und die Vergabe erfolgt in 3 Losen, um den Wettbewerb zu gewährleisten.
Der Auftragswert beträgt ca. 436.000,00 € pro Jahr (brutto), der Gesamtauftragswert für die vier Schuljahre beträgt somit ca. 1.744.000,00 € brutto.

Damit liegt der Auftragswert über dem Schwellenwert für eine europaweite Ausschreibung von 221.000,00 € und es ist ein europaweites offenes Verfahren durchzuführen.

Anlagen:
Finanzielle Auswirkungen

Senatorin Monika Frank

Bereich: 4.401 Schule und Sport
Produkt: 211001 Grundschulen, 217001 Gymnasien, 218201 Gemeinschaftsschulen, 221001 Förderzentren, 233001 Berufsschulen

Anlage zur Vorlage vom 22.05.2025
VO-Nr.:2025/14278

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen

KONSUMTIV

Finanzielle Auswirkungen in €	2026	2027	2028	2029
Erträge				
Aufwendungen	-436.000,00	-436.000,00	-436.000,00	-436.000,00
Saldo Ergebnisplan	-436.000,00	-436.000,00	-436.000,00	-436.000,00
Einzahlungen				
Auszahlungen	-436.000,00	-436.000,00	-436.000,00	-436.000,00
Saldo Finanzplan	-436.000,00	-436.000,00	-436.000,00	-436.000,00

2026	Ergebnisplan	Finanzplan		
Mittel **veranschlagt**	x	x	Ergebnisplan Gesamtlaufzeit	Finanzplan Gesamtlaufzeit
Zusätzl. **zu ordnen**				
Haushalts**belastend**	x	x	x	x
Haushalts**entlastend**				
Haushalts**neutral**				

Haushaltsjahr 2026	Produktsachkonten Bezifferung	Bezeichnung	Ergebnisplan Betrag in €
(Mehr) Aufwendungen:	221001 000.5291005	Grundschulen/Aufw.f.sonst. Dienstl. Schulbudget	-56.600,00
(Mehr) Aufwendungen:	217001 000.5291005	Gymnasien/Aufw.f.sonst.Dienstl. Schulbudget	-168.000,00
(Mehr) Aufwendungen:	218201 000.5291005	Gemeinschaftschulen/Aufw. f.sonst.Dienstl. Schulbudget	-165.500,00
(Mehr) Aufwendungen:	221001 000.5291005	Förderzentren/Aufw.f.sonst. Dienstl. Schulbudget	-10.800,00
(Mehr) Aufwendungen:	233001 000.5291000	Berufsschulen/Aufw.f.sonst. Dienstl. Schulbudget	-35.100,00
		Saldo Ergebnisplan	-436.000,00

	Produktsachkonten Bezifferung	Bezeichnung	Finanzplan Betrag in €
(Mehr) Auszahlungen:	221001 000.7291005	Grundschulen/Auszahlung f.sonst.Dienstl. Schulbudget	-56.600,00
(Mehr) Auszahlungen:	217001 000.7291005	Gymnasien/Auszahlung f.sonst.Dienstl. Schulbudget	-168.000,00
(Mehr) Auszahlungen:	218201 000.7291005	Gemeinschaftschulen/Auszahlung f.sonst.Dienstl. Schulbudget	-165.500,00
(Mehr) Auszahlungen:	221001 000.7291005	Förderzentren/Auszahlung f.sonst.Dienstl. Schulbudget	-10.800,00
(Mehr) Auszahlungen:	233001 000.7291000	Berufsschulen/Auszahlung f.sonst.Dienstl. Schulbudget	-35.100,00
		Saldo Finanzplan	-436.000,00

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2025/14264
öffentlich

Lübeck, 15.05.2025

Vorlage
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
4.525 - Lübecker Schwimmbäder

Bearbeitung: Marion Höfs (E-Mail: marion.hoefs@luebeck.de Telefon: 122 - 4705)

Preistarif I für die Lübecker Schwimmbäder ab 01. 10. 2025

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
23.06.2025	Senat	Nichtöffentlich	
17.07.2025	Schul- und Sportausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
22.07.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
24.07.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Preistarif Öffentliches Schwimmen, Schwimmunterricht und Kurse für die Lübecker Schwimmbäder wird in der Fassung der Anlage 2 beschlossen und zum 01.10.2025 in Kraft gesetzt.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	Zustimmend
1.300 Bereich Recht	Keine rechtlichen Bedenken

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

[ ] Ja
[X] Nein- Begründung:

Die Eintritts- und Kurspreise für Kinder werden weniger stark erhöht als für Erwachsene. Insofern wurde auf die Belange von Kindern und Jugendlichen Rücksicht genommen.

Die Maßnahme ist:

[ ] neu
[ ] freiwillig
[X] vorgeschrieben durch:

Gemeindeordnung Schleswig-Holstein
Kommunales Abgabengesetz

Finanzielle Auswirkungen:

[X] Ja (siehe Wirtschaftsplan 2025 und 2026

	der LSB)
	Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:	X	Nein
		Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

Begründung:
Siehe Anlage 1

Anlagen:
Anlage 1 Begründung
Anlage 2 Liste der neuen Preistarife

Senatorin Monika Frank

Begründung:

Die durch die Lübecker Schwimmbäder (eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Hansestadt Lübeck - LSB) für die Nutzung erhobenen Entgelte wurden seit 2017 nicht angepasst. Zwischenzeitlich sind deutliche Steigerungen der Betriebsausgaben v.a. im Energiebereich eingetreten, und es erfolgten Tariferhöhungen im für die eigenbetriebsähnliche Einrichtung verbindlich anzuwendenden TVöD VKA.

Der aus dem Haushalt der HL abzudeckende Zuschuss stieg in diesem Zeitraum um 61,8 % von 3,588 Mio. € auf 5,806 Mio. €. Die Energiekosten stiegen um 37,5 %, die Tariferhöhungen summieren sich auf 23,47 %. Im gleichen Zeitraum lag das durchschnittliche monatliche Bruttogehalt 2017 bei 3.399 €, in 2024 bei 4.187 € und entspricht einer Steigerung in diesem Zeitraum von 23,1 %.

Insofern und vor dem Hintergrund der Haushaltslage in der Hansestadt Lübeck ist eine Anpassung der Preistarife für die LSB auch angezeigt - gemäß Bürgerschaftsbeschluss vom 26.02.2004 ist die Verwaltung aufgefordert die Gebühren- und Entgelttarife regelmäßig, d.h. jährlich auf ihren Kostendeckungsgrad vorzunehmen. Nicht zuletzt eine Prüfung des Landesrechnungshofes Schleswig-Holstein zu kommunalen Schwimmbädern aus dem Jahr 2023 verwies darauf, dass viele Kommunen, darunter insbesondere Lübeck, eine Erhöhung der Einnahmen trotz steigender Ausgaben über Jahre hinweg nicht vornahmen. Diese soll nun in der HL ausgehend von ermittelten Kostendeckungsgraden und Vergleichen mit anderen Kommunen erfolgen.

Dabei sind nur die Eintrittspreise für die allgemeine Öffentlichkeit, also privat Nutzende Gegenstand dieser Vorlage. Bahnentgelte für Schul- und Vereinssport werden noch 2025 in einer gesonderten Vorlage angepasst, nachdem hierzu mit den Vereinen Rücksprachen zur Leistungsfähigkeit bzw. Kompensationserfordernissen aus der Sportförderung erfolgten und bezogen auf den Schulsport Verfahren der internen Verrechnung mit der HL als Schulträger geprüft wurden. Ziel dieser im zweiten Schritt vorzunehmenden Anpassung ist es, Ausgaben für kommunale Pflichtaufgaben als Schulträger und solche für die Sportförderung haushälterisch nicht mehr im kommunalen Zuschuss für die LSB zu ordnen (Ausgleich von der HL „verbilligt“ zur Verfügung gestellten Leistungen), sondern dort/in den Produkten) abzubilden, wo die Leistung verantwortet wird und ggf. subventioniert werden soll.

Der vorgelegte Vorschlag zu den künftigen Eintritts-/Kurspreisen der LSB zielt darauf ab, junge Menschen, Schwimmlernkurse sowie sozial benachteiligte Personen möglichst wenig höher zu belasten. Sofern im Zuge der Konsolidierungserfordernisse für die HL substantiell höhere Einnahmen bei den Lübecker Schwimmbädern erzielt werden sollen, geht dies daher mit deutlich höheren Nutzungsentgelten für erwachsene Personen ohne Ermäßigungsansprüche einher. Gerade in den zahlenmäßig bedeutsamen Sommermonaten/der Freibadsaison werden die Bäder der LSB vor allen von jungen Menschen genutzt bzw. von solchen Bevölkerungsgruppen, die im eigenen Wohnumfeld eher keine Möglichkeiten zum Schwimmen/Aufenthalt im Freien vorfinden oder sich keinen Badeurlaub leisten und/oder Ermäßigungen beanspruchen können. Der Anteil der „Vollzahler“ ist dem Auftrag der kommunalen Daseinsvorsorge entsprechend eher gering.

Die nachstehenden Berechnungen zum Kostendeckungsgrad aus Eintrittsgeldern machen deutlich, dass die HL das Schwimmen der allgemeinen Öffentlichkeit bei Umsetzung der vorgeschlagenen Preistarife weiterhin in erheblichem Umfang subventioniert. Selbst wenn bauliche Maßnahmen wie die Zinsen und Abschreibungen für das neue Sportbad außer Acht gelassen würden, wären die vorgeschlagenen Eintrittspreise für die private Nutzung bei weitem nicht kostendeckend. Faktisch gehören aber auch diese zu einer realistischen Einschätzung und Bewertung derjenigen Ausgaben, die in einer Stadtgesellschaft für das Angebot der LSB durch die Kommune nach politischen Willen getragen werden sollen.

Dies vorangestellt werden im Nachgang die Grundlagen der angestrebten Erhöhung und der Preisermittlung für die öffentliche Nutzung durch Privatpersonen dargestellt.

I. Gesetzliche Grundlagen zur Anpassung von Entgelten öffentlich- rechtlicher Einrichtungen

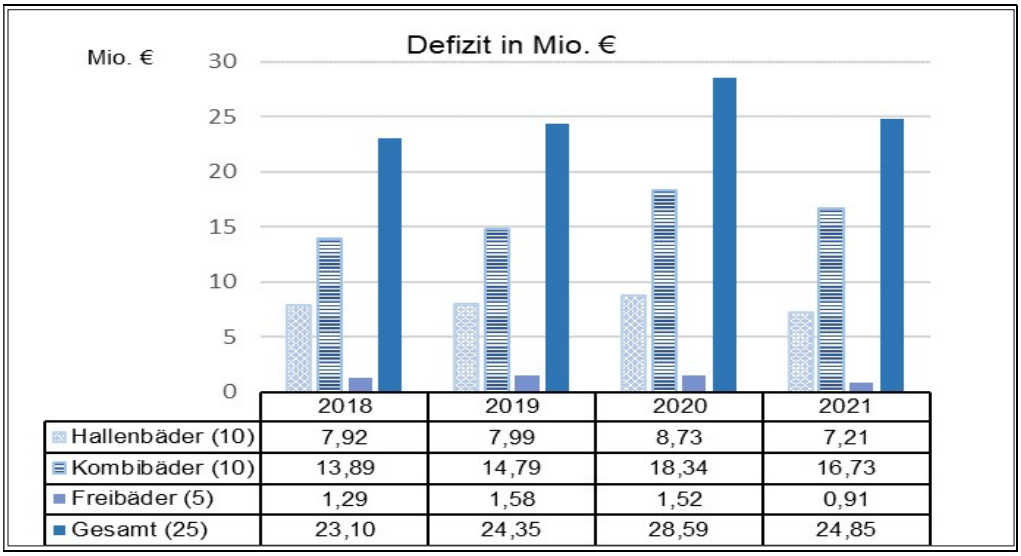
Die gesetzlichen Bestimmungen des kommunalen Haushaltsrechts finden für wirtschaftliche Unternehmen und kommunale Sondervermögen gemäß § 97 Gemeindeordnung SH entsprechend Anwendung.
Den Haushaltsgrundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit folgend und in Anlehnung an das Kommunale Abgabengesetz SH sollen Entgelte so bemessen werden, dass sie die erforderlichen Kosten der laufenden Verwaltung und Unterhaltung der öffentlichen Einrichtung decken. Die Kosten sind nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen zu ermitteln. Nach den Grundsätzen der Finanzmittelbeschaffung aus § 76 Abs. 2 GO ist die Rangfolge dahingehend einzuhalten, dass erhobene Entgelte der Bäderbetriebe Vorrang vor anderen Finanzmitteln haben sollen.

Viele Kommunen in Deutschland stehen vor diesem Hintergrund vor der Entscheidung öffentliche Einrichtungen, wie z.B. Schwimmhallen und Freibäder zu schließen, da die Grenze ihrer finanziellen Belastbarkeit zur Erfüllung dieser Aufgaben weit überschritten ist. Dies nicht nur vor dem Hintergrund der laufenden Betriebskosten, sondern auch angesichts der in die Jahre gekommenen und kostenträchtig sanierungsbedürftigen Infrastruktur.

Schwimmhallen und Freibäder sind einerseits ein unverzichtbarer Bestandteil der örtlichen Daseinsvorsorge und dienen der Vermittlung von Schwimmunterricht für Kinder und Erwachsene, der Sportförderung durch Vereinsschwimmen, dem Schulschwimmen, der Gesundheitsförderung sowie der Freizeitgestaltung insbesondere in den Freibädern während der Sommersaison.

II. Bericht des Landesrechnungshofes Schleswig-Holstein (LRH) vom 27. 03. 2023

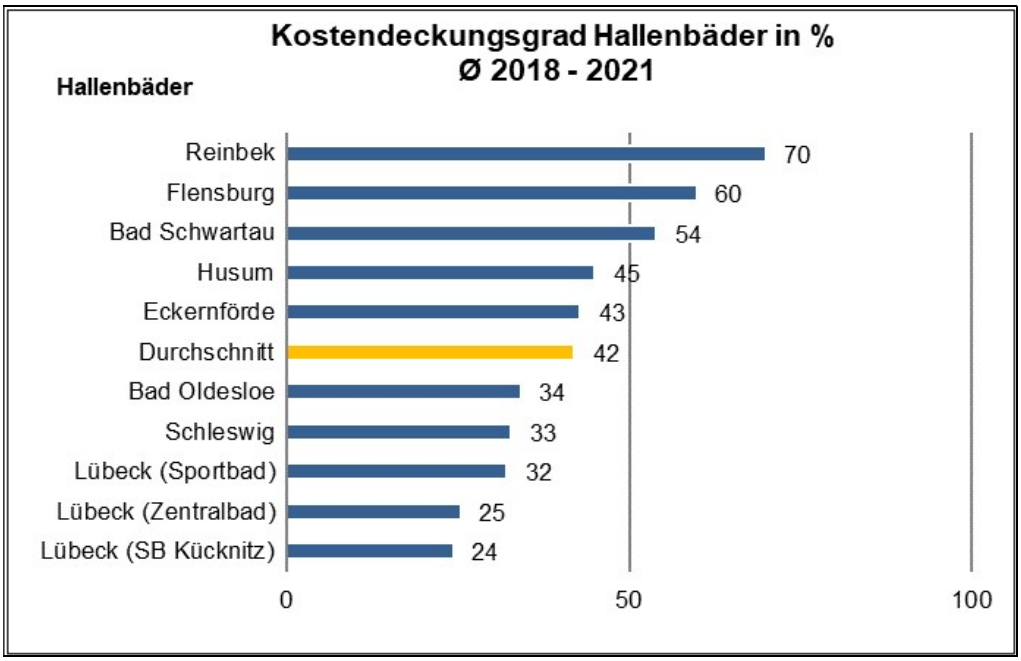
Sondervermögen der Kommunen / Eigenbetriebsähnliche Einrichtungen unterliegen nach dem Gesetz über die Grundsätze des Haushaltsrechts des Bundes und der Länder (HGrG) der Prüfung durch die zuständigen Rechnungsprüfungsämter und der jeweiligen Landesrechnungshöfe.
Die Ergebnisse dieser Prüfungen sind jeweils im Rahmen der Haushaltsanmeldungen darzulegen und Beschlussvorschläge für entsprechende notwendige Entgeltanpassungen den kommunalen Beschlussgremien entgegen zu bringen.
Der LRH hat in den Jahren 2022 / 2023 die Wirtschaftlichkeit kommunaler Schwimmbäder bei den kreisfreien Städten und Mittelstädten in Schleswig-Holstein einer vollumfänglichen Sonderprüfung unterzogen.
Die Gesamtdefizite der laufenden Kosten (ohne Abschreibungen und Zinsen sowie Betriebsführungsentgelte und Steuererträge) stellen sich in den Jahren 2018 bis 2021 nach Auswertung der übermittelten städtischen Daten wie folgt dar:



	2018	2019	2020	2021
Hallenbäder (10)	7,92	7,99	8,73	7,21
Kombibäder (10)	13,89	14,79	18,34	16,73
Freibäder (5)	1,29	1,58	1,52	0,91
Gesamt (25)	23,10	24,35	28,59	24,85

Quelle: Landesrechnungshof Schleswig-Holstein.

Grafik 1



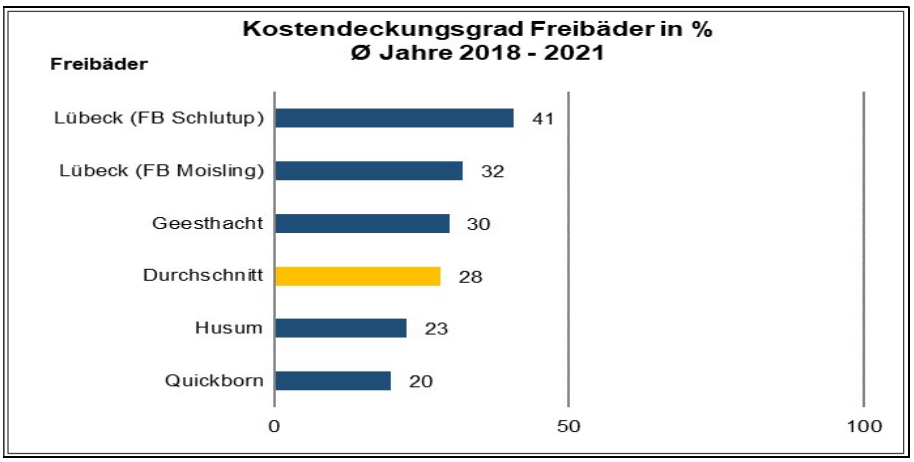
Quelle: Landesrechnungshof Schleswig-Holstein

Grafik 2

(Der Kostendeckungsgrad berechnet sich aus den Kosten und Umsatzerlösen durch Eintrittspreise uns sonstige Erlöse.)

Der Landesrechnungshof hat in seinem Bericht ausgeführt, dass der Kostendeckungsgrad und die Eintrittspreise der Lübecker Hallenbäder weit unterdurchschnittlich im Landesvergleich sind und die unterste Rangfolge einnehmen.

Bei den Freibädern gestaltet sich die Kostendeckung deutlich anders als bei den Hallen- oder Kombibädern.



Grafik 3

Kein Freibad erreicht eine Kostendeckung von 50 %. Der wirtschaftliche Erfolg der Freibäder ist stark von den Witterungsverhältnissen abhängig. Zudem weisen die Freibäder im Vergleich zu den Hallen- und Kombibädern im Durchschnitt die geringsten Eintrittspreise und saisonal bedingt die geringsten Besucherzahlen auf.
Quelle: Landesrechnungshof Schleswig-Holstein

Die Städte sind daher gehalten, möglichst kostendeckende Entgelte für die angebotene Leistung der Schwimmbadnutzung zu erheben.
(Quelle: Landesrechnungshof Schleswig-Holstein).

- Positiv sind in Lübeck relativ hohe Einnahmen aus Verpachtung von Nebenbetrieben an Dritte (z.B.: Kioske, Werbeflächen). Diese Form der Erzielung von Einnahmen sollte beibehalten und evtl. noch ausgebaut werden.
- Der LRH stellt einen Vergleich an zwischen den Kosten für verschiedene Formen des Kassenbetriebs (mit Kassenpersonal und/oder Automaten), wobei der Einsatz von Kassenautomaten wirtschaftlicher erscheint. Eine entsprechende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung sollte für Lübeck auch realisiert werden und ist bereits in Planung.
- Nach der Sanierung des Sportbads St. Lorenz sind die Investitionsbedarfe in den anderen beiden Hallenbädern zu ermitteln und entsprechende Maßnahmen umzusetzen.

III. Preiskalkulation

Der LRH hat im Rahmen seiner Prüfung sowohl bei Gebühren- als auch Entgeltkalkulationen Mängel festgestellt. Gesetzliche Kalkulationsanforderungen werden von den meisten Kommunen nicht eingehalten. Lediglich aus den Unterlagen für die Preisermittlung ab 2014 der Stadt Bad Schwartau waren auch Tarife bei einer Kostendeckung von 100 % ersichtlich. Alle übrigen Städte konnten keine konkreten Preiskalkulationsunterlagen vorweisen.
Beispielhaft werden nachfolgend einige Rückmeldungen der Kommunen zu den Kalkulationsmethoden zitiert:

- *„Bei der Preiskalkulation werden nicht alle Kosten berücksichtigt, da dies zu Eintrittspreisen führen würde, die nicht mehr sozial verträglich sind. Aus diesem Grund wurde ein Zuschussbetrag definiert…“*

- *„Eine kalkulatorische Preisberechnung auf Basis der tatsächlichen Kosten erfolgt nicht. Die Preise orientieren sich im Vergleich zu ähnlichen Bädern am Markt. In dem Vergleich werden die städtisch geführten Bäder der Region herangezogen."*
- *„Politische Beschlüsse, Kalkulationen sind nicht erfolgt."*
- *„Eintrittspreise werden nicht nach betriebswirtschaftlichen Ansätzen ermittelt, da kostendeckende Eintrittspreise bei Schwimmbädern nicht umsetzbar sind…*

Die Aussagen verdeutlichen laut LRH, dass die tatsächlichen Kosten offenbar nur einen begrenzten Einfluss auf die Preisgestaltung haben.
Dabei ist gerade eine transparente Darstellung der Kosten zu den einzelnen Tarifen und das Aufzeigen von kostendeckenden Tarifen in einer Entgeltkalkulation wichtig.
Diese soll den Entscheidungsträgern bewusstmachen, welche Defizite in welchen Bereichen des Schwimmbetriebes entstehen. Zwar werden im Rahmen der Haushalte und Wirtschaftspläne die Defizite beschlossen, jedoch ersetzt dieses nicht eine Kalkulation nach den Vorschriften des KAG.

Der LRH beanstandet die mangelhaften Preiskalkulationen der Städte und fordert sie zu ordnungsgemäßen Kalkulationen auf.

Die Lübecker Schwimmbäder haben ihre letzte Tarifanpassung zum 01.01.2017 vorgenommen. Trotz deutlich gestiegener Kosten für Energie, Personal, Verbrauchsmaterial, Abschreibungen auf Investitionen (u.a. rund 30 Mio. EUR Sanierungskosten für das Sportbad), sowie stark gestiegener Zinsaufwendungen für Kredite wurden die Preistarife seit über acht Jahren nicht angepasst.
Der LRH hat darauf hingewiesen, dass die Lübecker Schwimmbäder **unterdurchschnittliche Eintrittspreise** erheben. Auffällig ist der niedrige Kostendeckungsgrad der drei Lübecker Hallenbäder (24-32 % in den Jahren 2018 - 2021), der weit unter dem Durchschnitt von 42 % in Schleswig-Holstein liegt.

IV. Entwicklung der Kostendeckung der Lübecker Schwimmbäder – Kalkulationsgrundlagen nach dem Kommunalen Abgabengesetz SH (KAG)

Die LSB haben eine wie vom LRH geforderte Preiskalkulation mit einem rechnerischen KDG von 50 % sowie mit dem durchschnittlichen KDG von 2018 – 2021 in Höhe von 42 % im Vergleich zu dem aktuellen Kostendeckungsrad auf Basis der alten Preistarife für öffentliches Schwimmen durchgeführt.
Basis dieser Kalkulationen waren die Besuchszahlen aus 2019 (Referenzjahr vor Corona, Sanierung des Sportbades und Baumaßnahmen am Freibad Schlutup) sowie die zu berücksichtigenden Kosten und Erträge (ohne Eintrittsentgelte), die sich rechnerisch für den Bereich des öffentlichen Schwimmens für 2024 und 2025 ergaben.
Eine Kalkulation für jede einzelne Betriebsstätte der Lübecker Schwimmbäder (drei Schwimmhallen und zwei Freibäder) ist derzeit nicht realisierbar. Hierzu bedarf es einer detaillierteren Kostenrechnung, die neu aufgebaut werden soll. Die bestehenden Personalvakanzen aufgrund von Fachkräftemangel führen dazu, dass die Mitarbeiter:innen häufig an unterschiedlichen Betriebsstätten eingesetzt werden und kostenmäßig nicht einer Betriebsstätte zugeordnet werden können.

Die Verteilung der Kosten, die für die Preiskalkulationen des öffentlichen Schwimmens zu berücksichtigen sind, erfolgt nach Nutzerstunden für öffentliches Schwimmen, Schulschwimmen und Vereinsschwimmen. Da nach den Corona-bedingten Schließungen sowie nach der Sanierung des Sportbades St. Lorenz keine aktuellen belastbaren Besuchszahlen vorliegen, erfolgen die Kalkulationen für 2025 auf Basis der Besuchszahlen von vor 2020.

In den Besuchszahlen öffentliches Schwimmen sind auch die Teilnahmen von Schwimmunterricht und Schwimmkursen enthalten, da die Kursentgelte zukünftig anders kalkuliert werden (Eintrittspreis bzw. ermäßigter Eintrittspreis + neu kalkuliertes Kursentgelt).
Folgende Kosten und anzurechnende Erträge wurden auf Basis der Hochrechnung für das Wirtschaftsjahr 2025, die auch die höheren Zinsen und Abschreibungen für die Sanierung des Sportbades St. Lorenz widerspiegelt, zu Grunde gelegt. Zum Vergleich wurden die Kalkulationsgrundlagen des Wirtschaftsjahres 2024 aufgeführt.

Kostenkalkulationsgrundlage gemäß des vorläufigen Jahresergebnisses 2024 und Hochrechnung 2025		
Kosten 2024 / 2025	**HR 2025**	**2024**
Materialaufwand	2.114.000,00 €	870.174,28 €
Personalaufwendungen	2.799.000,00 €	2.180.080,45 €
Abschreibungen des Anlagevermögens	1.185.000,00 €	315.188,84 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	635.000,00 €	595.096,00 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	969.000,00 €	777.054,49 €
Kapitalertragssteuer 25%	- €	16.044,04 €
Summe Kosten	**7.702.000,00 €**	**4.753.638,10 €**
zu berücksichtigende Erträge 2024 / 2025		
Auflösung Sonderposten (Investitionszuschüsse)	149.000,00 €	
sonstige betriebliche Ertäge (nicht Umsatzerlöse)	363.000,00 €	372.993,04 €
Zinsen und ähnliche Erträge	- €	124.811,67 €
Summe zu berücksichtigende Erträge	**512.000,00 €**	**497.804,71 €**
Kalkulationsgrundlage Kosten 2024 / 2025	**7.190.000,00 €**	**4.255.833,39 €**

Grafik 4

Die Gegenüberstellung der Kosten der LSB in den Jahren 2024 und 2025 verdeutlicht, dass durch die Wiederinbetriebnahme nach der Sanierung des Sportbades St. Lorenz die Aufwendungen der LSB um rund 32 % gestiegen sind.
Die Aufteilung der Öffnungsstunden (Stand vor Corona und Sportbadsanierung) aller Hallen- und Freibäder auf die Benutzergruppen stellt sich wie folgt dar und wird als Referenz für 2025 zu Grunde gelegt:

Aufteilung der Benutzergruppen nach Öffnungszeiten			**Kostenaufteilung**
	Stunden	**Prozent**	**Kostenanteil an den Gesamtkosten 2025**
Öffnungsstunden gesamt einschl. Freibäder	14.120,00	100%	**7.190.000,00 €**
davon belegt durch Schulen	3.234,00	22,90%	1.646.774,79 €
belegt durch Vereine	1.980,00	14,02%	1.008.229,46 €
Öffentlichkeit	**8.906,00**	**63,07%**	**4.534.995,75 €**

Grafik 5

Aufteilung Besuchergruppen nach Anzahl der Besucher 2019 ** als Basis für 2025		
Besuche Hallenbäder gesamt	395.104	
Besuche Freibäder gesamt	55.116	
Besuche gesamt	**452.346**	**100%**
Besuche Öffentlichkeit gesamt *	***240.041***	**53,07%**
davon:		
Besuche Erwachsene	123.444	
Besuche Kinder	74.586	
Ermäßigte Erw. (Schüler,Azubis/Studenten, etc.)	17.483	
Erm. Erwachsene LC	7.261	
Ermä. Kinder LC	5.011	
Besucher mit Schwerbehinderung	11.692	
Besucher Ehrenfreikarte	564	
Schwimmunterricht (Kinder)	*18.910*	*bereits in Besuche Kinder enhalten*
Schwimmunterricht Erwachsene	*386*	*bereits in Besuche Ewachsene enhalten*
Besuche Kurse (Erwachsene)	10.622	*bereits in Besuche Ewachsene enhalten*
Besucher Vereine / KSV	***92.002***	***20,34%***
Besucher Schulen	***105.639***	***23,35%***

Grafik 6

(Erläuterung: * einschl. Besuche Schwimmunterricht und Kurse; gewerbliche Nutzer; ohne Zuschauer, ohne „nur" Duschen; LC = Lübeck-Card-Besitzer; ** 2019 Referenzjahr vor Corona und Sportbadsanierung.)

Kostendeckungsgrad 2024

Der durchschnittliche Kostendeckungsgrad in den Jahren **2018 – 2021** bei den Lübecker Schwimmhallen lag bei **27%** und bei den Freibädern bei **36,5 %.**
In **2024** lag der durchschnittliche Kostendeckungsgrad bei den Lübecker Hallen- und Freibädern zusammen mit den seit 2017 geltenden Preistarifen nur noch bei **20,03 %.**

Kostenverteilung auf Basis der Ist-Kosten und Öffnungsstunden 2024

Aufteilung der Benutzergruppen nach Öffnungszeiten 2024 mit Teileröffnung Sportbad St. Lorenz			
	Stunden 2024	**Prozent**	**Kostenanteil an den Gesamtkosten 2024**
Öffnungsstunden gesamt einschl. Freibäder (Istzahlen 2024)	**10.715**	**100%**	**4.255.833,39 €**
davon belegt durch Schulen	2.305	21,51%	915.510,59 €
belegt durch Vereine	2.718	25,37%	1.079.547,84 €
belegt durch Öffentlichkeit	5.692	53,12%	**2.260.774,95 €**

Grafik 7

Kostendeckungsgrad 2024 alte Preistarife auf Basis des vorl. Ist 2024 - öffentl. Schwimmen				
Öffentliches Schwimmen ohne Vereine und Schulschwimmen		**Eintrittspreis alt**	**Erlöse öffentliches Schwimmen**	**Kosten-deckungsgrad**
darauf entfallende Kosten 2024	**2.260.774,95 €**		**452.914,00 €**	**20,03%**
Besuche gesamt IST 2024	**281.517**			
Erwachsene	64.123	**4,40 €**	282.141,20 €	
Erwachsene ermäßigt (Schüler, Azubis/Stud., etc. ab 17 J.)	9.560	**2,20 €**	21.032,00 €	
Erwachsene erm. mit Lübeck-Card	4.483	**2,20 €**	9.862,60 €	
Erwachsene mit Ehrenfreikarte	-	**- €**	- €	
Kinder 3 - 16 Jahre	55.384	**2,20 €**	121.844,80 €	
Kinder ermäßigt mit Lübeck Card	3.210	**1,10 €**	3.531,00 €	
Schwerbehinderte ab 50% *	6.592	**2,20 €**	14.502,40 €	
* freier Eintritt für eine erwachsene Begleitperson bei Schwerbehinderung mit Kennzeichen B.				

Grafik 8

Kostendeckungsgrad mit aktueller Hochrechnung 2025

Aktueller Kostendeckungsgrad alte Preistarife auf Basis der Hochrechnung 2025				
Öffentliches Schwimmen ohne Vereine und Schulschwimmen		**Preistarif alt**	**Erlöse öffentliches Schwimmen**	**Kosten-deckungsgrad**
darauf entfallende Kosten 2025	**4.534.995,75 €**		**792.914,10 €**	**17,48%**
Besuche ö.S. gesamt 2019 *	**240.041**			
Erwachsene	123.444	**4,40 €**	543.153,60 €	
Erwachsene ermäßigt (Schüler, Studenten, Azubis, etc. ab 17 J.)	17.483	**2,20 €**	38.462,60 €	
Erwachsene erm. mit Lübeck-Card	7.261	**2,20 €**	15.974,20 €	
Erwachsene mit Ehrenfreikarte	564	**- €**	- €	
Kinder 3 - 16 Jahre	74.586	**2,20 €**	164.089,20 €	
Kinder ermäßigt mit Lübeck Card	5.011	**1,10 €**	5.512,10 €	
Schwerbehinderte ab 50% GdB*	11.692	**2,20 €**	25.722,40 €	

(auf Basis der gesicherten Besuchszahlen von vor 2020 – ohne Corona-Auswirkungen)

(Erläuterung: * einschl. Besucher Schwimmunterricht und Kurse,; LC = Lübeck-Card-Besitzer; ** 2019 Referenzjahr vor Corona und Sportbadsanierung.)

Grafik 9

Unter Berücksichtigung der aktuellen Kosten für **2025** (QB I/2025) und den noch immer geltenden alten Preistarifen beträgt der Kostendeckungsgrad für öffentliches Schwimmen in den Lübecker Schwimmhallen und Freibädern kumuliert nur noch **17,48 %.** Unberücksichtigt dabei sind die weiteren Rabatte durch Inanspruchnahme von Bonuskarten.

Neue Preiskalkulationen Öffentliches Schwimmen in den Lübecker Bädern

Die nachstehende Tabelle stellt dar, wie hoch die Eintrittspreise bei unterschiedlichen Kostendeckungsgraden ausfallen würden, so wie sie vom Landesrechnungshof im Sinne einer wirtschaftlichen Betrachtung für angemessen gehalten werden:

Öffentliches Schwimmen		Verteilung der Kosten bei 50% KDG	rechnerischer Eintrittspreis auf Basis Besucher 2019*	Verteilung 42% der Kosten	rechnerischer Eintrittspreis bei KDG
		Erlöse	KDG	Erlöse	KDG
darauf entfallende Kosten HR 2025	**4.534.995,75 €**	**2.267.497,88 €**	**50%**	**1.904.698,22 €**	**42%**
Öffentl. Besuche gesamt 2019 (ohne Ehrenkarte)	**239.477**				
Erwachsene	123.444	1.553.257,33 €	**12,58 €**	1.304.736,15 €	**10,57 €**
Erwachsene ermäßigt (Schüler,Azubis / Stud. Ab 17 J.)	17.483	109.991,57 €	**6,29 €**	92.392,92 €	**5,28 €**
Erwachsene erm. mit Lübeck-Card	7.261	45.681,45 €	**6,29 €**	38.372,42 €	**5,28 €**
Erwachsene mit Ehrenfreikarte	-	- €		- €	
Kinder 3 - 16 Jahre	74.586	469.246,18 €	**6,29 €**	394.166,79 €	**5,28 €**
Kinder ermäßigt mit Lübeck Card	5.011	15.762,96 €	**3,15 €**	13.240,89 €	**2,64 €**
Schwerbehinderte ab 50% *	11.692	73.558,39 €	**6,29 €**	61.789,05 €	**5,28 €**

Grafik 10

Ein 50%-iger KDG hätte eine Verdreifachung des alten Preistarifs zur Folge. Auch bei einem 42 %-igen Kostendeckungsgrad (Durchschnittlicher KDG aller Schwimmbäder in Schleswig-Holstein) lägen die Eintrittspreise um das 2,5-fache über den aktuellen Preisen. Preissteigerungen erscheinen in dieser Höhe realistisch nicht umsetzbar, da sie weder die erforderliche Akzeptanz bei den kommunalpolitischen Entscheidungsträgern noch bei den Besucher:innen der Schwimmbäder erhalten würden.
Der Kostendeckungsgrad mit den neuen Preistarifen ab 01. 10. 2025 beträgt für 2026 27,48 % (siehe Grafik 15).

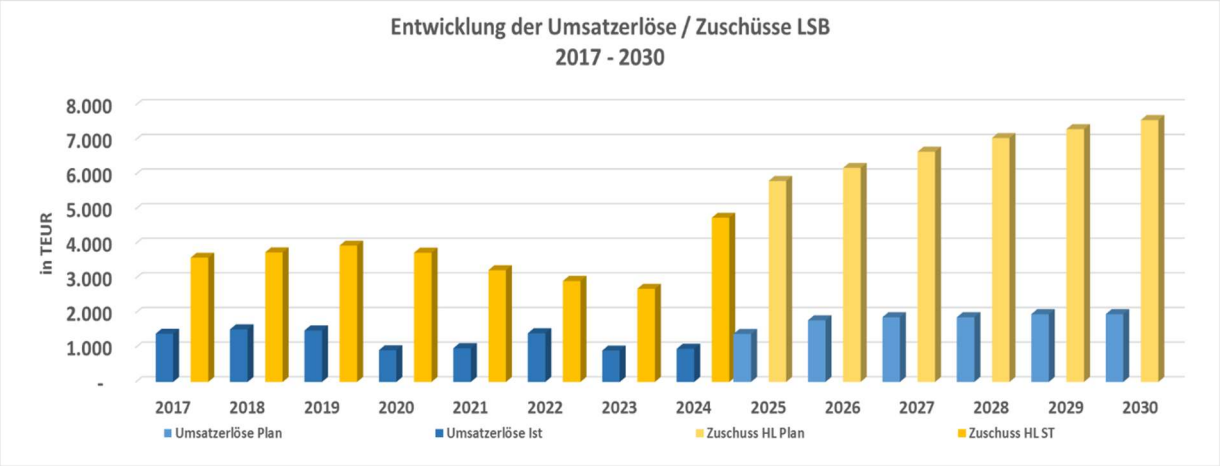
V. Kosten- und Zuschussentwicklung der Lübecker Schwimmbäder

Die Zuschussentwicklung der Hansestadt Lübeck für die Lübecker Schwimmbäder zeigt folgende Entwicklung auf:

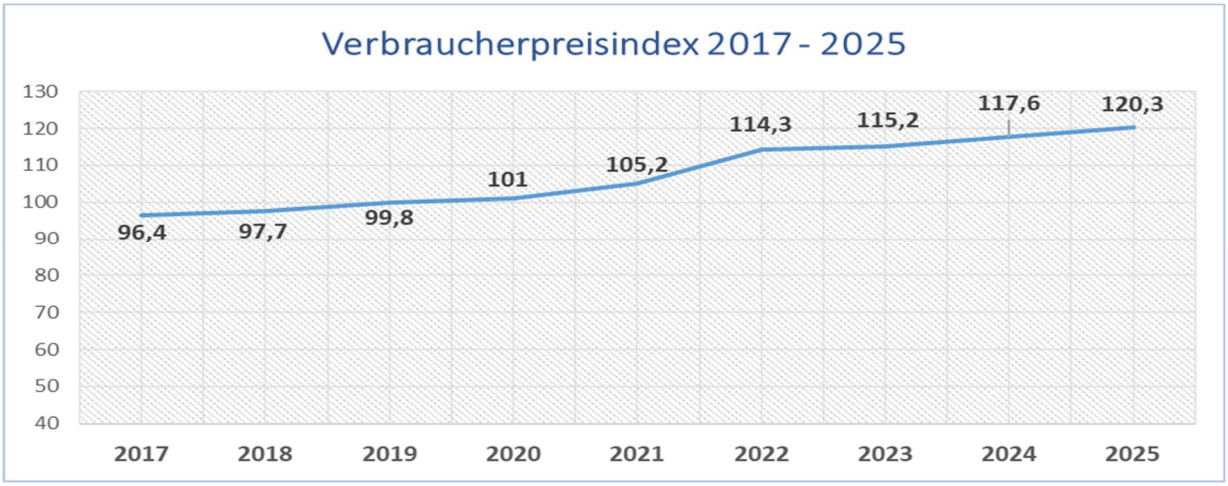


Grafik 11

(Erläuterung: In 2021 und 2022 Auswirkungen der Schließung auf Grund der Corona-Pandemie; 2023 bis 08/ 2024 Schließung Sportbad St. Lorenz; ab 02/2025 Öffnung des Sportbades St. Lorenz für die Öffentlichkeit.)



Grafik 12



Grafik 13

Personalkostensteigerungen 2017 - 2026 nach TVöD										
2017	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**Summe**
2,35%	**2,85%**	**2,81%**	**0,96%**	**1,40%**	**1,80%**	**Einmalzahlung Inflations-ausgleich**	**5,50%**	**3,00%**	**2,80%**	**23,47%**

Grafik 14

In den kommenden Jahren werden die LSB weitere Sanierungsmaßnahmen im Hallenbad Kücknitz, im Zentralbad sowie in den Frei- und Naturbädern zur Erhaltung der Infrastruktur durchführen müssen. Diese Investitionsmaßnahmen werden ebenfalls mittels Darlehen finanziert werden müssen und lösen somit für die Zukunft weiter steigende Kosten für Zinsen und Abschreibungen aus.

VI. Neuer Preistarife der Lübecker Schwimmbäder für Öffentliches Schwimmen/privat Nutzende

In Anbetracht der vorstehend geschilderten Notwendigkeit zur Anpassung der Preistarife und der zukünftigen Entwicklungen ist eine für alle Seiten angemessene Preiserhöhung, unumgänglich.

Der neue Preistarif der Lübecker Schwimmbäder zielt darauf ab, die Einnahmesituation im Vergleich zur Zuschussentwicklung nicht wesentlich zu verschlechtern.
Hervorzuheben ist neben den Preiserhöhungen die Angleichung der Freibad- und Hallenbadtarife sowie die Einführung eines dreistündigen Zeittaktes für das Sportbad St. Lorenz. Für alle anderen Hallen und Bäder sind die Eintrittspreise gleichzeitig Tagespreise.

Für Besucher:innen mit Anspruch auf eine Ermäßigung wurde wieder eine Reduzierung der Preistarife um 50 % berücksichtigt. Während der Sommerferien wird weiterhin für Kinder ein Sommerferien-Ticket angeboten.
Von der Einführung eines Frühschwimmertarifs wurde aufgrund der auffallend geringen Inanspruchnahme des Frühschwimmens abgesehen.
Darüber hinaus ist die Werkleitung der Lübecker Schwimmbäder berechtigt, im Rahmen von Marketingmaßnahmen zeitlich befristet Rabatte zu gewähren. Umfassen diese mehr als 5 Aktionstage im Jahr oder einen Abschlag von mehr als 50% vom Eintrittspreis ohne Ermäßigung, ist die Zustimmung der Fachbereichsleitung einzuholen.
Die Lübecker Schwimmbäder beabsichtigen im ersten Schritt eine Anpassung der Eintrittstarife für das Öffentliche Schwimmen und Kurse zum **01.10.2025**.

Öffentliches Schwimmen		KDG neuer Preistarif ab 01. 10. 2025	Vorschlag der LSB Preistarif ab 01. 10. 2025	Eintrittspreis neu
			Ganzjährig kalkulierter Erlös 2025	
darauf entfallende Kosten HR 2025	**4.534.995,75 €**	**26,97%**	**1.222.908,50 €**	
Öffentl. Besucher gesamt 2019 (ohne Ehrenkarte)	**239.477,00 €**			
Erwachsene	123.444,00 €		864.108,00 €	**7,00 €**
Erwachsene ermäßigt (Azubis / Stud.)	17.483,00 €		61.190,50 €	**3,50 €**
Erwachsene erm. mit Lübeck-Card	7.261,00 €		25.413,50 €	**3,50 €**
Erwachsene mit Ehrenfreikarte	- €		- €	**- €**
Kinder	74.586,00 €		223.758,00 €	**3,00 €**
Kinder ermäßigt mit Lübeck Card	5.011,00 €		7.516,50 €	**1,50 €**
Schwerbehinderte ab 50% *	11.692,00 €		40.922,00 €	**3,50 €**

Grafik 15

Es werden weiterhin Rabatte für Vielschwimmer mittels Bonuskarten „5%, 7,5%, 10%, 15 %“ auf den regulären Eintrittspreis angeboten. Die Inanspruchnahme der Rabatte führen zu einer zusätzlichen Erlösminderung der LSB. Aus diesem Grunde gelten sie nicht für bereits ermäßigte Preise und Kurse sowie Schwimmunterricht.

Die neuen Eintrittspreise für öffentliches Schwimmen ab 01.10.2025 sowie entsprechende Erhöhungen zum 01. 01. 2027 und 01.01. 2029 sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Eintrittspreise für öffentliches Schwimmen			
	ab 01. 10. 2025	**ab 01. 01. 2027 ***	**ab 01. 01. 2029 ***
Erwachsene	**7,00 €**	**7,40 €**	**7,80 €**
Erwachsene ermäßigt (Schüler / Azubis / Stud. u.ä.)	**3,50 €**	**3,70 €**	**3,90 €**
Erwachsene erm. mit Lübeck-Card	**3,50 €**	**3,70 €**	**3,90 €**
Erwachsene mit Ehrenfreikarte	**- €**	**- €**	**- €**
Kinder	**3,00 €**	**3,20 €**	**3,40 €**
Kinder ermäßigt mit Lübeck Card	**1,50 €**	**1,60 €**	**1,70 €**
Schwerbehinderte ab 50% *	**3,50 €**	**3,70 €**	**3,90 €**
** aufgerundet auf volle 10 Cent*			

Grafik 16

Ein Schwimmbadbesuch in 2026 wird unter Berücksichtigung der neuen Eintrittspreise mit 15,80 € pro Besuch durch die Hansestadt Lübeck subventioniert.

Die Kostendeckungsgrade der Jahre 2018 - 2021, die vom LRH schon als unterdurchschnittlich im Vergleich zu den anderen Schleswig-Holsteinischen Schwimmbäder bewertet wurden, werden auch mit den geplanten neuen Preisanpassungen zum 01. 10. 2025, 01. 01. 2027 und 01. 01. 2029 nicht erreicht.

Ganzjähriger Kostendeckungsgrad 2026 mit neuen Eintrittspreisen für öffentliches Schwimmen				
Gesamtöffnungsstunden für öffentl. Schwimmen:	*8.906*	Eintrittspreis neu 2025	ganzjährige Erlöse öffentliches Schwimmen	bei einem ganzjährigen Kosten-deckungsgrad:
darauf entfallende Kosten 2026	5.022.555,10 €		1.228.754,50 €	24,46%
Ganzjähriger Kostendeckungsgrad 2027 mit neuen Eintrittspreisen für öffentliches Schwimmen				
		Eintrittspreis neu 2027	ganzjährige Erlöse öffentliches Schwimmen	bei einem ganzjährigen Kosten-deckungsgrad:
darauf entfallende Kosten 2027	5.373.244,62 €		1.300.503,70 €	24,20%
öffentl. Besucher gesamt 2019	*240.041*			
Ganzjähriger Kostendeckungsgrad 2028 mit neuen Eintrittspreisen für öffentliches Schwimmen				
		Eintrittspreis neu 2027	ganzjährige Erlöse öffentliches Schwimmen	bei einem ganzjährigen Kosten-deckungsgrad:
darauf entfallende Kosten 2028	5.622.385,55 €		1.294.991,60 €	23,03%
Ganzjähriger Kostendeckungsgrad 2029				
		Eintrittspreis neu 2029	ganzjährige Erlöse öffentliches Schwimmen	bei einem ganzjährigen Kosten-deckungsgrad:
darauf entfallende Kosten 2029	5.839.358,92 €		1.367.074,70 €	23,41%
Ganzjähriger Kostendeckungsgrad 2030 mit neuen Eintrittspreisen für öffentliches Schwimmen				
Gesamtöffnungsstunden für öffentl. Schwimmen:		Eintrittspreis neu 2029	ganzjährige Erlöse öffentliches Schwimmen	bei einem ganzjährigen Kosten-deckungsgrad:
darauf entfallende Kosten 2030	6.005.684,15 €		1.367.074,70 €	22,76%

Grafik 17

VII. Preistarife Schwimmbäder in Norddeutschland im Vergleich

Bei einem im April 2025 vorgenommenen Preisvergleich zwischen den norddeutschen Schwimmbädern liegen die neuen Preise der Lübecker Schwimmbäder für Erwachsene mit 0,35 € leicht über dem Mittelwert. Die Eintrittspreise für Kinder liegen dagegen bei den Lübecker Schwimmbäder mit 0,95 € deutlich unterhalb des Mittelwerts.

In die Bildung des Mittelwertes wurden die fünf oberen Schwimmbäder nicht mit einbezogen, da sie mit den Lübecker Schwimmbädern nicht vergleichbar sind und die Eintrittspreise extrem vom Durchschnitt nach oben abweichen.

Preisspiegel Schwimmbäder Norddeutschland 2025			**Stand: April 2025**			
*** mit Lübecker Schwimmbäder vergleichbare Schwimmbäder**			**Stundentakt**	**Stundentakt**		
Standort/Bad	**Tag/Erw.**	**Tag/Kinder**	**2-4 Std. /Erw.**	**2-4 Std. /Kinder**	**er-mäßigt**	**GdB%**
Scharbeutz/Ostsee Therme	26,00 €	20,00 €	18,00 €	12,00 €	23,00 €	70%
Wismar/Wonnemar	22,90 €	19,90 €	14,90 €	12,90 €	12,90 €	-
Fehmarn/FehMare	20,00 €	10,00 €	11,00 €	5,00 €	-	-
Grömitz/Grömitzer Welle	20,00 €	10,00 €	15,00 €	7,00 €	10,00 €	80%
Kaltenkirchen/Holsten Therme	18,20 €	9,20 €	10,90 €	5,50 €	10,90 €	50%,70%
Flensburg/Campusbad * (2-Std.-Takt)	15,00 €	12,00 €	6,00 €	3,50 €	4,50 €	-
Kiel/Hörnbad (2 Std.)	12,00 €	7,00 €	3,50 €	1,75 €	-	-
Alsterbad Hamburg / Sportbad *	11,10 €	5,30 €	9,10 €	4,40 €		
Hamburg/Bäderland * (3 Std.)	10,77 €	5,14 / 2,72 €	8,83 €	4,27 / 2,23	-	-
Freizeitbad Reinbek	8,50 €	6,50 €	7,50 €	5,50 €		
Heide/Dithmarscher Wasserwelt	8,00 €	4,00 €	5,00 €	2,50 €	-	-
Sportbad Heidberg, Braunschweig *	7,90 €	5,90 €	5,20 €	4,20 €	4,90 €	
Badeland Uelzen *	7,00 €	3,50 €			3,50 €	
NEU I Lübecker Schwimmbäder ** (Sportbad 3 Std.)	**7,00 €**	**3,00 €**	**7,00 €**	**3,00 €**	**3,50 / 1,50**	**50%**
Itzehoe/Schwimmzentrum * (2Std.)	6,00 €	4,00 €	5,00 €	3,00 €	5,50 €	-
Fjordarium Schleswig	6,00 €	3,00 €				
Bremen Horner Bad * (2,5 Std.)	5,50 €	4,10 €	5,00 €	4,10 €	4,60 €	
Neumünster/Bad am Stadtwald	5,50 €	3,80 €	-	-	3,80 €	80%
Rendsburg/Aqua City	5,00 €	2,50 €	-	-	-	-
Niendorf/Meerwasserhallenbad	5,00 €	2,00 €			-	-
Husum/Husum Bad	5,00 €	3,50 €	-	-	4,00 €	70%
Ratzeburg/Aqua Siwa	5,00 €	3,00 €	-	-	-	-
Mölln/Möllner Welle	5,00 €	3,00 €	-	-	-	-
Sierksdorf/Panoramic Schwimmhalle	5,00 €	3,00 €	-	-	-	-
Plön/PlönBad	5,00 €	3,00 €	-	-	3,00 €	50%
ALT - Lübecker Schwimmbäder	**4,40 €**	**2,20 €**	**-**	**-**	**2,20 €**	**50%**
Bad Schwartau/Schwimmhalle Bad Schwartau	4,00 €	2,00 €			2,00 €	-
Eutin/Schwimmbad Eutin	4,00 €	2,50 €	-	-	-	-
Bad Oldesloe/Travebad	4,00 €	2,00 €	-	-	-	-
Mittelwert ab Campusbad Flensburg bis Schwimmbad Eutin	**6,74 €**	**3,95 €**	**6,21 €**	**3,55 €**	**3,80 €**	
**** Zeittakt Lübeck nur im Sportbad St. Lorenz; SH Kücknitz und Zentralbad und Freibäder ohne Zeittakt (Tagespreis)**						

Grafik 18

VIII. Kalkulation neue Kursentgelte in den Lübecker Schwimmbädern

Die Lübecker Schwimmbäder unterscheiden bei den angebotenen Kursen in Schwimmunterricht für Erwachsenen und Kinder, Stilschwimmen sowie in Fitnesskurse bzw. Gesundheitskurse im Wasserkursbecken für Erwachsene.

In den bisherigen Kursentgelten waren die Eintrittspreise inkludiert, was zu komplizierten Neuberechnungen an den Kassen führte, sobald die Teilnehmer:innen eine Ermäßigung auf den Eintrittspreis geltend machen konnten. Zukünftig wird der Eintrittspreis getrennt zum Kursentgelt erhoben. Mit der Erhebung des Eintrittsgeldes ist die Teilkostendeckung für das Schwimm- bzw. Freibad bereits abgegolten. Die Kursteilnehmer:innen können vor oder im Anschluss des gebuchten Kurses das Schwimmbad weiter nutzen.
Mit der Kalkulation der Schwimmkurse und Fitnesskurse sollen die entstehenden zusätzlichen Honorar- bzw. Personalkosten refinanziert werden. Zukünftig wird die Kostenrechnung der Lübecker Schwimmbäder differenzierter aufgebaut werden müssen, um eine noch genauere Kalkulation für die jeweiligen Nutzergruppen durchführen zu können.

Aufgrund des bestehenden Personalmangels in den Lübecker Schwimmbädern und der schwierigen Personalgewinnung aufgrund des Fachkräftemangels müssen die Lübecker Schwimmbäder für die Durchführung des Schwimmunterrichts und der Kurse vermehrt auf externe Honorarkräfte zurückgreifen.
Die Kalkulation der neuen Kursentgelte basiert auf den Honorarkosten, den jeweiligen Kurseinheiten und der durchschnittlichen Teilnehmerzahl.
Kinder mit Anspruch auf BuT-Leistungen können Schwimmkurse über ihren Aktivpass (bis zu 180 € pro Jahr) buchen, die die LSB direkt mit dem jeweiligen Leistungsträger abrechnet.

Eine detaillierte Darstellung der Einzeltarife, Ermäßigungen und Rabatte ist der Anlage 2 zu dieser Vorlage zu entnehmen. Mit dem vorliegenden Vorschlag empfiehlt die Verwaltung die Tarife für die Lübecker Schwimmbäder gemäß dieser Vorlage anzupassen.

Anlage 2 zur VO/2025/14264

Preistarif Lübecker Schwimmbäder ab 01.10.2025
für öffentliches Schwimmen, Schwimmkurse und Aqua-Fitnesskurse

Sportbad

				5% +	5% +
EINTRITTSPREISE mit Zeittakt im Sportbad St. Lorenz		**alt**	**ab 10/25:**	**ab 01/27**	**ab 01/29**
Erwachsene	Einzeleintritt	4,40 €	7,00 € / 3 Std.	7,40 € / 3 Std.	7,80 € / 3 Std.
Erwachsene ermäßigt (Erläuterung siehe unten)	Einzeleintritt	2,20 €	3,50 € / 3 Std.	3,70 € / 3Std.	3,90 € / 3 Std.
Kinder ab 3 -17 Jahre	Einzeleintritt	2,20 €	3,00 € / 3 Std.	3,20 € / 3 Std.	3,40 € / 3 Std.
Kinder ermäßigt (siehe unten)	Einzeleintritt	1,10 €	1,50 € /3 Std.	1,60 € / 3Std.	1,70 € / 3 Std.
Bonuskarten	Bonuskarte 5 %	25,00 €	25,00 €	25,00 €	25,00 €
für Erwachsene und Kinder (nicht für Ermäßigungen und Kurse)	Bonuskarte 7,5 %	50,00 €	50,00 €	50,00 €	50,00 €
	Bonuskarte 10 %	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €
	Bonuskarte 15 %	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €
Zeitüberschreitung Erwachsene	pro 15 Min.	-	0,50 €	0,50 €	0,60 €
Zeitüberschreitung Kinder	pro 15 Min.		0,20 €	0,20 €	0,30 €

Hallenbäder Zentralbad und Schwimmbad Kücknitz (HB) &
Freibäder Moisling und Schlutup (FB)

				5% +	5% +
EINTRITTSPREISE ohne Zeittakt		**alt**	**ab 10/25:**	**ab 01/27**	**ab 01/29**
Erwachsene	Einzeleintritt	HB 4,40 € / FB 3,80 €	7,00 €	7,40 €	7,80 €
Erwachsene ermäßigt (Erläuterung siehe unten)	Einzeleintritt	2,20 €	3,50 €	3,70 €	3,90 €
Kinder ab 3 -17 Jahre	Einzeleintritt	HB 2,20 € / FB 2,00 €	3,00 €	3,20 €	3,40 €
Kinder ermäßigt (Erläuterung siehe unten)	Einzeleintritt		1,50 €	1,60 €	1,70 €
Sommerferien-Ticket für Kinder	Sommerferien-Saisonkarte	22,00 €	23,00 €	24,00 €	25,00 €
Bonuskarten					
für Erwachsene und Kinder (nicht für Ermäßigungen und Kurse)	Bonuskarte 5 %	25,00 €	25,00 €	25,00 €	25,00 €
	Bonuskarte 7,5 %	50,00 €	50,00 €	50,00 €	50,00 €
	Bonuskarte 10 %	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €
	Bonuskarte 15 %	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €
Ermäßigungen und Bonuskarten siehe Erläuterungen					

Mit dem Kauf der Eintrittskarte werden die jeweils gültige Haus- und Badeordnung und die jeweils gültigen AGB anerkannt.

Erläuterungen:

Alle Preise schließen die jeweils geltende Mehrwertsteuer ein.

Alle Ermäßigungen und Befreiungen werden nur gegen Vorlage eines entsprechenden, gültigen Ausweises und ggf. Identitätsnachweis, z.B. Personalausweis oder anderes entsprechendes Ausweis- oder Übergangspapier mit Lichtbild, Schüler- und Studentenausweis, FSJ und BFD-Ausweis, Schwerbehindertenausweis gewährt.

Die Werkleitung der Lübecker Schwimmbäder ist berechtigt, im Rahmen von Marketingmaßnahmen zeitlich befristet Rabatte zu gewähren. Umfassen diese mehr als 5 Aktionstage im Jahr oder einen Abschlag von mehr als 50% vom Eintrittspreis ohne Ermäßigung, ist die Zustimmung der Fachbereichsleitung einzuholen.

Befreiung:
Kinder unter 3 Jahren,
Begleitpersonen von Schwerbehinderten mit **B**-Hinweis im Schwerbehindertenausweis.

Kinder:
Ab 3 bis 17 Jahre.

Ermäßigte:
Schwerbehinderte ab 50 % GdB,
Lübeck-Pass Inhaber:innen,
Schüler:innen,
Studenten:innen,
Auszubildende,
Freiwilligen Dienst (FSJ´ler / FSJ),
Bundesfreiwillige (Buftis / BFD).

Bonuskarten:

Einlösbar nur auf den vollen Einzeltarif Erwachsene und Kinder. Nicht anwendbar auf bereits ermäßigte Tarife und nicht auf Sommerferienticket, Schwimmunterricht und Kurse.

Preise Schwimmkurse + Aquafitness ab 01.10.2025
NEU zuzüglich Einzeleintritt (alt mit Eintritt)

Schwimmschule Erwachsene			5% +	5% +
zuzüglich Eintrittspreis ab 1. 10. 2025	**alt**	**ab 10/25:**	**ab 01/27**	**ab 01/29**
Schwimmkurs Erwachsene 10 x 45 Min.	105,00 €	90,00 €	95,00 €	99,00 €
Einzelunterricht Erwachsene 1 x 45 Min.	38,00 €	45,00 €	47,00 €	50,00 €
Schwimmstilkurs 10 x 45 Min.	54,00 €	90,00 €	95,00 €	99,00 €
Schwimmschule Kinder				
zuzüglich Eintrittspreis ab 1. 10. 2025	**alt**	**ab 10/25:**	**ab 01/27**	**ab 01/29**
Aqua Babys 10 x 30 Min. (1 Elternteil inkl.)	88,00 €	30,00 €	32,00 €	33,00 €
Wassergewöhnung 10 x 45 Min.	70,00 €	50,00 €	53,00 €	56,00 €
Schwimmkurs Kinder Anfänger 10 x 45 Min.	70,00 €	50,00 €	53,00 €	56,00 €
Schwimmkurs Kinder Fortgeschrittene 10 x 45 Min.	70,00 €	50,00 €	53,00 €	56,00 €
Einzelunterricht Kinder 1 x 45 Min.	35,80 €	40,00 €	42,00 €	44,00 €
Abnahme Schwimmabzeichen	**alt**	**ab 10/25**	**ab 01/27**	**ab 01/29**
Abnahme Baddie Abzeichen	4,50 €	4,50 €	5,00 €	5,00 €
Abnahme Seepferdchen Abzeichen	5,00 €	5,00 €	5,50 €	5,50 €
Abnahme Bronze Abzeichen	6,00 €	6,00 €	6,50 €	6,50 €
Abnahme Silber Abzeichen	7,00 €	7,00 €	7,50 €	7,50 €
Abnahme Gold Abzeichen	8,00 €	8,00 €	8,50 €	8,50 €
Schwimmleistungsüberprüfung	7,00 €	7,00 €	8,00 €	8,50 €
Aquafitness-Kurse				
zuzüglich Eintrittspreis ab 1. 10. 2025	**alt**	**ab 10/25:**	**ab 01/27**	**ab 01/29**
Aqua-Gymnastik 10 x 45 Min.	65,00 €	23,00 €	24,00 €	25,00 €
Aquarobic 10 x 45 Min.	94,00 €	38,00 €	40,00 €	42,00 €
Deep Water / Aquajogging 10 x 45 Min.	94,00 €	45,00 €	47,00 €	50,00 €
Geräteaufschlag	99,00 €	50,00 €	52,00 €	55,00 €
Aquaback® 10 x 45 Min. incl. 15 € Geräteaufschlag	135,00 €	60,00 €	62,00 €	65,00 €
Aquaback® für Schwangere 10 x 45 Min. incl. 15 € Geräteaufschlag	90,00 €	50,00 €	52,00 €	55,00 €

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2025/14121-02
öffentlich

Lübeck, 05.06.2025

Vorlage
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Christian Stolte (E-Mail: christian.stolte@luebeck.de Telefon: 122-6112)

Verkehrsträgerübergreifende Fragestellungen im Korridor Kücknitz - Travemünde

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
23.06.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
07.07.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
22.07.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
24.07.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Bezugnehmend auf die VO/2025/14121 wird der Bürgermeister beauftragt, die in diesem Bericht aufgeführten Maßnahmen wie folgt durchzuführen:

1. Zur Anbindung des Hafenhauses wird die Variante J zum Fahrplanwechsel 2025 umgesetzt
2. Für den Ortsbus Travemünde wird die Variante E mittelfristig umgesetzt
3. Im Bereich Pommernzentrum werden neue Haltestellen zur verbesserten Anbindung an die Linien 30 und 40 geplant. Im Bereich Henry-Koch-Straße wird eine neue Haltestelle an der Travemünder Landstraße geplant.
4. Zum Fahrplanwechsel 2025 werden zwei zusätzliche direkte Sonderfahrten zwischen Kücknitz Schulzentrum und Travemünde eingerichtet.
5. Es wird zwecks Kostenbeteiligung Kontakt zur DB aufgenommen, damit geklärt wird, ob die Kosten der Variante 7 zur zweiten Anbindung Travemündes für die HL deutlich reduziert werden können.
6. Es wird geprüft, ob die Trasse für die zweite Anbindung in Teilen auf die Ivendorfer Landstraße verlegt werden kann, um die Kosten zu senken und Konflikte mit dem geplanten Solarpark zu vermeiden.
7. Eine niveaufreie Querung der Bahntrasse am Gneversdorfer Weg mittels einer Unterführung wird aufgrund der entstehenden Barrierewirkung nicht weiterverfolgt

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	zustimmend

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:		Ja
	x	Nein- Begründung:

Die Maßnahme ist:		neu
	x	freiwillig
		vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:	x	Ja (Anlage 1)
		Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:		Nein
	x	Ja – Begründung:

Durch die Aufnahme zweier zusätzlicher Fahrten zum Fahrplanwechsel 2025 zwischen Kücknitz und Travemünde entstehen ggf. höhere Emissionen.

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

Begründung:

Die Begründung der einzelnen Maßnahmen ist der VO/2025/14121 zu entnehmen.

Die in der Anlage dargestellten finanziellen Auswirkungen beziehen sich auf die Beschlusspunkte 1 und 4. Die empfohlene Maßnahme J ersetzt die derzeitige Pendelbuslösung (Linie 36). Die Kosten der zukünftigen Variante J liegen unterhalb der Kosten der derzeitigen, vor einem Jahr beschlossenen Linie 36. Insofern handelt es sich bei Beschlusspunkt 1 nicht um zusätzlich anfallende Kosten.

Beschlusspunkt 2 ist noch nicht mit finanziellen Auswirkungen hinterlegt, da die Umsetzung erst mittelfristig zum Tragen kommt.

Mittel für Beschlusspunkt 3 sind zum Haushalt angemeldet. Abhängig vom Beschluss des Haushalts können die Maßnahmen 2026 ff. sukzessive umgesetzt werden.

Anlagen:

Anlage 1: Finanzielle Auswirkungen Beschlusspunkte 1 und 4

Senatorin Joanna Hagen

Bereich: 5.610 **Anlage zur Vorlage vom 05.06.2025**
Produkt: 547001000 **VO-Nr.: VO/2025/14121-02**

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen **KONSUMTIV**

Finanzielle Auswirkungen in €	2026	2027	2028	2029
Erträge				
Aufwendungen	**661.000,00**	694.050,00	728.752,50	765.190,13
Saldo Ergebnisplan	**661.000,00**	**694.050,00**	**728.752,50**	**765.190,13**
Einzahlungen				
Auszahlungen	**661.000,00**	694.050,00	728.752,50	765.190,13
Saldo Finanzplan	**661.000,00**	**694.050,00**	**728.752,50**	**765.190,13**

2026	Ergebnisplan	Finanzplan		
Mittel **veranschlagt**			Ergebnisplan Gesamtlaufzeit	Finanzplan Gesamtlaufzeit
Zusätzl. **zu ordnen**	x	x		
Haushalts**belastend**	x	x	x	x
Haushalts**entlastend**				
Haushalts**neutral**				

Haushaltsjahr 2026	Produktsachkonten Bezifferung	Bezeichnung	Ergebnisplan Betrag in €
(Minder) Erträge:			
(Mehr) Erträge:			
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:	547001000.5315000	Aufgabenträger ÖPNV - Zuw.u.Zusch.f.lfd.Zw.verb.	**661.000,00**
		Saldo Ergebnisplan	**661.000,00**

	Produktsachkonten Bezifferung	Bezeichnung	Finanzplan Betrag in €
(Minder) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:			
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:	547001000.7315000	Aufgabenträger ÖPNV - Zuw.u.Zusch.f.lfd.Zw.verb.	**661.000,00**
		Saldo Finanzplan	**661.000,00**

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2025/14331
öffentlich

Lübeck, 16.06.2025

Vorlage
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Melanie Witt (E-Mail: melanie.witt@luebeck.de Telefon: 122 - 6158)

Bebauungsplan 01.70.00 - Wallhalbinsel/Holstentorplatz - Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
30.06.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
21.07.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
22.07.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
24.07.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes 01.70.00 - Wallhalbinsel/Holstentorplatz – abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher 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.
   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 wird der Bebauungsplan 01.70.00 - Wallhalbinsel/Holstentorplatz – 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
	X	Nein- Begründung:
		Kinder und Jugendliche wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 BauGB beteiligt. Eine darüberhinausgehende besondere Beteiligung gemäß § 47 f GO wurde nicht durchgeführt, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den Bebauungsplan in besonderem Maße berührt werden.
Die Maßnahme ist:		neu
		freiwillig
	X	vorgeschrieben durch:
		BauGB
Finanzielle Auswirkungen:		Ja (Anlage 1)
	X	Nein (Zu den mittelbaren finanziellen Auswirkungen siehe Kap. 8 der Begründung)
Auswirkung auf den Klimaschutz:	X	Nein
		Ja – Begründung:
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 01.70.00, Fassung zum Satzungsbeschluss (Planoriginal)
Anlage 3	Teil A - Planzeichnung mit Legende (DIN-A3-Druckfassung)
Anlage 4	Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)
Anlage 5	Begründung zum Bebauungsplan 01.70.00, Fassung zum Satzungsbeschluss

Senatorin Joanna Hagen

Anlage 1

Bebauungsplan 01.70.00 - Wallhalbinsel / Holstentorplatz –

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

Vorbemerkung:

Der vorliegenden Prüf- und Abwägungsberichte sind nach den durchgeführten Beteiligungsschritten gliedert. Im Einzelnen beinhaltet er die Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen aus den folgenden Beteiligungsschritten:

Teil A: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Seite 2 bis 8)

Teil B: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Hinweis: parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) (Seite 9 bis 17)

Teil C: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Seite 18 bis 25)

Teil D: Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Hinweis: parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) (Seite 26 bis 42)

Bebauungsplan 01.70.00
- Wallhalbinsel / Holstentorplatz –

Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen

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

Vorbemerkung:
Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (05.08.2024 - 09.09.2024) nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Öffentlichkeit beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Die Anregungen und Fragen werden thematisch geordnet aufgeführt:

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1		
1.1 Zurücknahme von Teilen der Stellungnahme aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB der Deutschen Bundesbank Mit Schreiben vom 24. April 2024 hat die Deutsche Bundesbank Einwendungen gegen den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 01.70.00 - Wallhalbinsel / Holstentorplatz erhoben. Die Hansestadt Lübeck hat daraufhin einen Planentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in dem die Einwendungen der Deutschen Bundesbank nicht berücksichtigt wurden, veröffentlicht. Die Deutsche Bundesbank hat ihre Einwendungen in Auseinandersetzung mit der Begründung der Hansestadt Lübeck deshalb mit Schreiben vom 9. September 2024 erneuert und ergänzt. Am 8. November 2024 kam es schließlich zu einem Verkauf der Lübecker Dienstliegenschaft, die Gegenstand der Überplanung ist, an das Land Schleswig-Holstein. Vor diesem Hintergrund nimmt die Deutsche Bundesbank nun teilweise ihre Einwendungen gegen den Bebauungsplan 01.70.00 Wallhalbinsel / Holstentorplatz zurück.	Der Hinweis zur tlw. Zurücknahme der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen

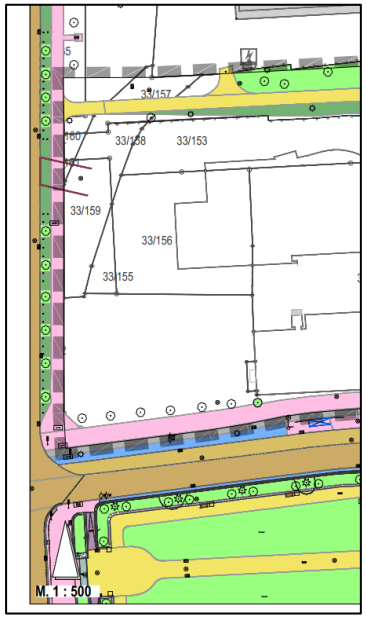
Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
1.2 Anpassung der Begründung Es bleibt dabei, dass die Hansestadt Lübeck in der veröffentlichten Begründung den Sachverhalt verkürzt, indem sie ignoriert, dass die Liegenschaft ab dem Jahr 2015 noch als Außenstelle der Filiale Hamburg weiter betrieben wurde.	Die Begründung wird entsprechend redaktionell ergänzt.	berücksichtigen
1.3 Zweckentfremdung des Gebietes / Nichterfüllung der Voraussetzungen des § 11 BauNVO Gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen (und zu ändern), sobald (Zeitpunkt) und soweit (sachlicher und räumlicher Umfang) es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Hieraus ergibt sich für die gemeindliche Entscheidungsbefugnis über die Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die gesetzliche Vorgabe, dass die Aufstellung von Bauleitplänen verboten ist, wenn sie nicht iS des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB erforderlich ist (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, 15. Aufl. 2022, BauGB § 1, Rn. 25). Die Hansestadt Lübeck könnte die angestrebte Nutzung des Plangebiets für öffentliche Verwaltung, Anlagen für kulturelle Zwecke sowie eine „Hochschulnutzung“ ohne weiteres bereits im Rahmen der bestehenden Festsetzung als Kerngebiet realisieren. Hierzu wäre nur die Abgabe eines ausreichenden Gebotes im öffentlichen Bieterverfahren, aber keine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Weiter sind die Voraussetzungen des § 11 BauNVO für die Festsetzung eines Sondergebiets vorliegend nicht erfüllt. Hiernach sind als sonstige Sondergebiete nur solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO *wesentlich* unterscheiden. Zunächst soll keines der in § 11 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Gebiete festgesetzt werden, insbesondere dürfte sich die angestrebte „Hochschulnutzung“ eines Gebäudeteils nicht mit der Festsetzung eines Hochschulgebietes	Es ist zutreffend, dass die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Ziel der Hansestadt Lübeck ist die Fläche für ausschließlich öffentliche Nutzungen vorzubereiten. Eine Planung kann nach der Rechtsprechung aber grundsätzlich auch dann für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB und damit rechtmäßig sein, wenn sie durch den Wunsch ausgelöst wurde, ein (konkretes) Vorhaben zu verhindern. Der Planung muss dann jedoch zugleich eine städtebauliche Planungskonzeption mit positiver Zielsetzung zugrunde liegen, die nicht bloß zufällig, sondern erforderlich und auch gewollt ist. Die städtebauliche Erforderlichkeit der Bauleitplanung wird in der Begründung des B-Plans 01.70 00 insbesondere in den Kapitel 1.2 und 4. hervorgehoben. Die Feststellung der Bundesbank, dass die angestrebte Nutzung des Plangebiets für öffentliche Verwaltung, Anlagen für kulturelle Zwecke sowie eine Hochschulnutzung für sich gesehen grundsätzlich auch im Rahmen der vormals bestehenden Festsetzung als Kerngebiet hätte realisiert werden können, ist vorliegend nichtzutreffend. Die Voraussetzungen für ein Sondergebiet sind erfüllt, da sich das von der Hansestadt Lübeck verfolgte planungsrechtliche Ziel nicht mehr mit dem bestehenden Gebietstyp des Kerngebietes durch differenzierte Festsetzungen nach § 1 (5) und/oder (9) schaffen lässt. Durch die einschränkende Festsetzung einer gezielten Nutzungsstruktur, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes ansonsten nicht mehr gewahrt.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
gleichsetzen lassen. Für ein solches Gebiet bedürfte es ganz anderer, nämlich deutlich größerer Flächen. In seinem Urteil v. 28. Mai 2009 stellt das Bundesverwaltungsgericht ausdrücklich fest, dass die Festsetzung eines Sondergebiets ausscheidet, wenn die planerische Zielsetzung der Gemeinde durch die Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2 bis 10 BauNVO in Kombination mit den Gestaltungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO verwirklicht werden kann (BVerwG NVwZ 2010, 40 f. - vgl. hierzu auch BeckOK BauNVO/Köpfler, 32. Ed. 15.1.2023, BauNVO § 11, Rn. 3). Das Bestreben der Hansestadt Lübeck, eine weitere Hotelnutzung zu verhindern, ließe sich auch durch Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO treffen. Dabei erscheint dieses Bestreben vor dem Hintergrund der in der Begründung zitierten Ziele und Grundsätze der Landesplanung *„eines Oberzentrums (zentraler Bereich) mit einer verdichteten Raumstruktur und als Schwerpunkt für Tourismus und Erholung“* ebenso fraglich. Die Rückschlüsse, welche die Hansestadt Lübeck aus dem vorzitierten Urteil des Bundesverwaltungsgericht vom 28. Mai 2009 für ihr eigenes Vorgehen ziehen möchte, treffen nicht zu. In dem vor dem Bundesverwaltungsgericht verhandelten Fall wurden in dem Sondergebiet gerade zentralen Einrichtungen der Verwaltung ausgeschlossen (BVerwG Urt. v. 28.5.2009 - 4 CN 2.08, BeckRS 2009, 35957). Weiter unterschied sich jener Fall von dem vorliegenden maßgeblich dadurch, dass ein erheblicher Teil der von der Hansestadt Lübeck mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgten Ziele bauplanungsrechtlich unzulässig sind (eigene Beschaffungsabsichten, Ausschluss privater Investoren). Die Ziele, die sich bauplanungsrechtlich rechtfertigen ließen, könnten alle mit den Gestaltungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO verwirklicht werden. Schließlich wären bei der Völkerkundesammlung, der städtischen Verwaltung und der Musikhochschule des Landes Schleswig-Holstein die Anforderungen an die Zentralität erfüllt. Alle diese Nutzungen wären in einem Kerngebiet zulässig, sodass das BVerwG nach seiner in der vorzitierten Entscheidung zum Ausdruck gebrachten Rechtsauffassung zur Unzulässigkeit der vorliegenden Festsetzung eines Sondergebiets durch die Hansestadt Lübeck käme.	Darüber hinaus verneint das BVerwG im Urteil vom 28.5.2009 (Az. 4 CN 2.08) ein Kerngebiet exemplarisch dann, wenn in dem Gebiet zentrale Einrichtungen der (Gemeinde-)Verwaltung, zentrale Einrichtungen der Wirtschaft (Banken, Sparkassen) sowie Einzelhandelsbetriebe und Beherbergungsbetriebe nicht zulässig sind. Ein auf Verwaltung, Kultur, Hochschule beschränktes Baugebiet lässt sich keinem der in den §§ 2 bis 9 BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen. Zudem kommt dem in dem Plangebiet vorgesehenen Nutzungen (Verwaltung, Kultur, Hochschule) eine den Gebietscharakter abschließend bestimmende Wirkung zu. Die seitens der HL angestrebte Nutzung der Liegenschaft für „öffentliche Verwaltung, Anlagen für kulturelle Zwecke und Hochschulnutzung“ hätte durch andere Festsetzungen als die eines Sondergebiets nicht erreicht werden können. Denn hierdurch wäre im Ergebnis der Kerngebietscharakter entscheidend verändert worden. Zudem wäre der Festsetzung des Kerngebietes nicht mehr Rechnung getragen, sobald mehr Nutzungen ausgeschlossen werden als zulässig sind. Eine solche Negativfestsetzung ist mit den Vorgaben des BauGB nicht vereinbar. Die planerische Zielsetzung lässt sich folglich nur in einem sonstigen Sondergebiet verwirklichen (vgl. BeckOK BauNVO/Köpfler, 33. Ed. 15.4.2023, BauNVO § 11 Rn. 3.1). Die Voraussetzungen des § 11 BauNVO werden somit im hiesigen Einzelfall für erfüllt und damit die Festsetzung des avisierten Sondergebiets für grundsätzlich rechtmäßig beurteilt. Denn § 11 BauNVO schafft gerade und gezielt die Möglichkeit, in Bebauungsplänen Baugebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten der §§ 2-10 BauNVO zwar wesentlich unterscheiden, aber gleichermaßen die in den Baugebietsvorschriften enthaltene Typik beibehalten und nicht selbst neue Baugebietstypen gem. §§ 2-10 BauNVO erfinden (BVerwG Beschl. v. 25.11.2021 – 4 BN 13.21). Da bereits Sondergebiete für ein Seniorenzentrum, für Schulen, für ein Staatstheater etc. zugelassen worden sind (König/Roeser/Stock/Stock BauNVO § 11 Rn. 29-30), bestehen auch hinsichtlich der Zulässigkeit des geplanten Sondergebiets für „öffentliche Verwaltung, Anlagen für kulturelle Zwecke, Hochschulnutzungen“,	

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	also für ausschließlich öffentliche Nutzungen, grundsätzlich keine Zweifel. Ein „Nutzungsmix“ ist außerhalb der Möglichkeiten der §§ 2–10 für ein Sondergebiet dann zulässig, wenn sich die Verträglichkeit der Nutzungen aus den Regelungen der BauNVO herleiten lässt (vgl. BVerwG BeckRS 2009, 35957 Rn. 15). Dies ist vorliegend zu bejahen. Nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO wird bei der finalen Entwicklung die Typik der Baugebietsvorschriften eingehalten und die Zweckbestimmung des Sondergebiets sowie die zulässige Art der Nutzung konkret festgesetzt. Der Flächennutzungsplan stellt zudem als vorbereitender Bauleitplan, aus dem die B-Pläne zu entwickeln sind, für das Grundstück Holstentorplatz 2 eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kultur, Freizeit, Fremdenverkehr“ dar. Diese Sonderbaufläche wurde im Flächennutzungsplan sehr großräumig gefasst. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans soll nun eine kleinräumige Nutzungsbestimmung erzielt werden. Auch vor diesem Hintergrund steht einer Festsetzung als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO im Rahmen einer Gebietsüberplanung nichts entgegen.	
1.4 Festsetzung der Baugrenzen Wenn sich die Hansestadt Lübeck schon nicht von der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes abbringen lässt, widerspricht die Deutsche Bundesbank der erneuten Festsetzung der Baugrenzen, welche offensichtlich ausschließlich dazu dienen sollen, jede zukünftige auch nur geringste Veränderung an den Bestandsgebäuden zu verhindern. Dies gilt in besonderem Maße für die nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäude. Besonders deutlich wird dies daran, dass die aus rein architektonischen Gründen wellenförmig errichtete Außenfassade des Neubaus genauso wellenförmig mit der Baugrenze nachgezeichnet wird, der Technikraum auf dem Dach mit einer Baugrenze und Festsetzung von 3 Vollgeschossen abgebildet wird und der Übergang zwischen dem Neubau und dem denkmalgeschützten Gebäude von äußerst eng liegenden Baugrenzen mit nur einem Vollgeschoss eingeschlossen wird. Die Hansestadt Lübeck führt selbst aus: *„Wenn auch die unmittelbare Bezugnahme auf den „Leerstand der Gebäude“ zunächst eine*	Die Baugrenzen werden aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan 01.72.01 übernommen, um die städtebaulich sinnvolle Abgrenzungen der Bestandsgebäude beizubehalten, wie es in der Begründung in Kapitel 5.3. hervorgehoben wird. Das vorrangige städtebauliche Ziel ist die Nutzungsänderung und somit die Änderung der Art der baulichen Nutzung. Zur damaligen Planung des neueren Gebäudes wurde hinsichtlich der Architektur an dem Wasserstandort (z. B. wellenförmige Form) eine Formsprache entwickelt, die bauplanungsrechtlich weiterhin gesichert werden soll. Auch aus der Begründung des Bebauungsplans 01.72.01 geht bereits hervor, dass mit den Baugrenzen ein „deutliches Absetzen von Alt- und Neubau“ sowie eine „Baukörperwirkung als „Solitär im Grünen““ verfolgt wird. Diese Herleitung für die Festsetzung gilt unverändert fort.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
unzulässige Gebäudebezogenheit der vorgetragenen städtebaulichen Gründe befürchten lässt, wurde auf die Besonderheiten des ehemaligen Bundesbankgebäudes wie beispielsweise die technische Ausstattung des Gebäudes jedoch richtigerweise nicht abgestellt,“ Die Hansestadt Lübeck erkennt selbst die *„unzulässige Gebäudebezogenheit“* ihrer Zielsetzung, die Gebäude der Bundesbank für bestimmte eigene Zwecke zu reservieren. Anstatt dies zum Anlass zu nehmen, auf die städtebaulich nicht vertretbare Änderung des Bebauungsplans zu verzichten, dokumentiert sie selbst mit der erneuten Festsetzung der Baugrenzen weiter die unzulässige Gebäudebezogenheit. Die festgesetzten Baugrenzen lassen keinerlei plausible Regelung der Inanspruchnahme von Grund- und Boden erkennen, sondern dienen einzig und allein der vollständigen Konservierung der vorhandenen Gebäude, von deren Außenhülle damit keinerlei Abweichungen möglich sind. Damit wird der zulässige Regelungsbereich des Bauplanungsrechts überschritten.	Insbesondere im Hinblick auf die Belange des Denkmalschutzes und des Bodenschutzes wird an den bisher festgesetzten und bestehenden Anordnungen der Baugrenzen festgehalten. Die Ausnutzung wird als hinreichend groß beurteilt.	
<u>1.5 Ungenügende Festsetzung der Nebenanlagen</u> Weiter widerspricht die Bundesbank dem weiteren Ausschluss von auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bislang zulässigen Nebenanlagen. Mit den neuen Festsetzungen wären nur noch Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Fernmeldetechnik, Wasser sowie Anlagen zur Abwasserbeseitigung dienen, zulässig. Nachdem durch die vorgenannten Baugrenzen ohnehin eine massive Beschränkung der Überbaubarkeit eintritt, ist eine weitere Beschränkung der gesetzlich bislang zulässigen Nebenanlagen nicht nachvollziehbar und wird von der Hansestadt Lübeck auch nicht begründet. Dies ist besonders kritisch für eine barrierefreie Erschließung des Gebäudes, welchen z.B. das Land Schleswig-Holstein für seine Musikhochschule benötigen würde. Ein Außenaufzug, welcher einen solchen barrierefreien Zugang ermöglichen würde, ist regelmäßig als Nebenanlage im Sinne § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zu qualifizieren (vgl. VG Karlsruhe, Urteil vom 11.09.2014-2 K 1499/14) und wäre nach den neuen Festsetzungen nicht einmal mehr ausnahmsweise zulässig.	Zu den Nebenanlagen wird folgende Regelung getroffen: *„Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß §§ 12 Absatz 6 und 14 Absatz 1 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zufahrten sowie Fahrradabstellflächen und -räume, Nebenanlagen zum Sammeln von Müll, Mülltonnen und Müllbehälter sowie Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Fernmeldetechnik, Wasser sowie Anlagen zur Abwasserbeseitigung dienen.“* Folglich sind Nebenanlagen in einem angemessenen Ausmaß zulässig. Mit dieser Festsetzung wird der Zielsetzung des Bebauungsplans 01.72.01 ebenso entsprochen, da der „Baukörperwirkung als „Solitär im Grünen““ Rechnung getragen wird.	nicht berücksichtigen

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
1.6 Eigentumsverhältnisse in der Begründung Entgegen der Darstellung in der Begründung stehen die Gebäude im Eigentum der Deutschen Bundesbank und nicht der Landeszentralbank Hamburg.	Die Begründung wird entsprechend redaktionell ergänzt.	berücksichtigen
1.7 Zeichendarstellung in der Planzeichnung In dem Bebauungsplan ist ein „€"-Zeichen eingetragen, welches in der Legende nicht beschrieben wird. Dies dürfte zudem kein zulässiger Eintrag nach der Planzeichenverordnung sein.	Das betitelte €-Zeichen wird nicht durch die Planzeichnung des Bebauungsplans selbst hervorgerufen, sondern ist Bestandteil der ALKIS-Plangrundlage. Das Zeichen wird -aufgrund der nicht mehr vorhandenen Nutzung als Bankstandort- nachrichtlich aus der Plangrundlage entnommen.	berücksichtigen
1.8 Uneindeutige Festsetzung der Tiefgarage In dem aktuell gültigen Bebauungsplan sind mit Verweis auf § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB sowohl eine Umgrenzung von Flächen für die oberirdischen Stellplätze als auch für die Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen. Die Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB erlaubt die räumliche Verortung von Flächen (hierzu etwa VGH Mannheim Urt. v. 12.9.1994- 8 S 1031/94, BauR 1995, 209 (210); Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt, 15. Aufl. 2022, BauGB § 9 Rn. 37). Dabei wird nicht klar zwischen oberirdischen und unterirdischen Flächen unterschieden, weshalb hier ein Auslegungsspielraum zu bestehen scheint. In den textlichen Festsetzungen des Entwurfs heißt es zwar, dass die rote Umrandung nur für oberirdische Stellplätze geltend soll und in der Begründung, dass Tiefgaragenstellplätze im gesamten überbaubaren Bereich, dessen Gebäude nicht unter Denkmalschutz stehen, zulässig sein sollen. Aus der Begründung geht indessen nicht hervor, weshalb nun von den bisherigen Festsetzungen abgewichen wird. Aus unserer Sicht muss mindestens klarstellend in die Legende aufgenommen werden, dass die rote Linie nun statt zur *„Umgrenzung von Flächen für Stellplätze"* zur Umgrenzung von Flächen für oberirdische Stellplätze dienen soll. Andernfalls wird die textliche Festsetzung nicht konsequent in der Planzeichnung nachvollzogen. Zudem sollten in die Begründung die Beweggründe für die Änderung der Festsetzung aufgenommen werden. Falls mit dem Wegfall der Darstellung der unterirdischen Stellplätze eine Erschwernis für deren Nutzung oder Nachteile für die Bebaubarkeit einhergehen, widerspricht	Aufgrund der Überlagerung mehrerer Darstellungen in der Planzeichnung, wurde die Linie der Abgrenzung zur Tiefgarage durch die orange Schraffur überdeckt. Dies wurde klarstellend berichtigt. Der Planungswille zur Übernahme der Festsetzung der Tiefgarage kann der Begründung entnommen werden kann, vgl. Kap. 5.5. Es wird die Unterscheidung mittels der Beschriftung „St" für Stellplätze und „TGa" getroffen. Eine Unterscheidung zwischen oberirdischen Stellplätzen und Stellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche ist in den Planunterlagen (vgl. textliche Festsetzung in der Planzeichnung sowie Begründung Kap. 5.5 & 5.9.1) bereits vorhanden.	teilweise berücksichtigen

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
die Deutsche Bundesbank dieser bislang nicht nach vollziehbaren Änderung.		
1.9 Abgrenzung des Geltungsbereichs Es wird explizit ein Ein- und Ausfahrtsbereich im Bebauungsplan festgesetzt. Aus unserer Sicht müsste für diesen Bereich mit Blick auf die Überfahrtsgenehmigung für den Fahrrad- und Fußgängerweg sowie den Grünstreifen ggfs. eine Regelung aufgenommen werden (z.B. ein Geh- und Fahrrecht). Auf Grund der dicken Balken, die den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans abgrenzen, lässt sich für uns derzeit nicht ausreichend sicher beurteilen, ob der Fahrrad- und Gehweg sowie der Grünstreifen noch vom Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst werden oder nicht. Daher nehmen wir diese Einwendung vorsorglich auf.	Der angrenzende, öffentliche Straßenraum befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs. Es handelt sich um eine bereits seit langem bestehende Überfahrt. Ein Geh- und Fahrrecht ist nicht erforderlich. Der Ein- und Ausfahrtsbereich wird in der Planzeichnung, in Rot über der Geltungsbereichslinie, dargestellt. Der Geltungsbereich verläuft, wie auch schon der Ursprungsbebauungsplan, entlang der Grenze des Grundstücks und des Fuß-und Radwegs, s. nachstehende Abbildung mit Topografie.  Da auch kein Fuß-und Radweg bzw. Grünstreifen in dem Bereich festgesetzt wurde, ergibt sich die Abgrenzung bereits aus diesem Sachverhalt.	zur Kenntnis nehmen

Bericht zur Prüfung, Abwägung und Behandlung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligung der Behörden eingegangenen Stellungnahmen

Teil B: Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Vorbemerkung:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.08.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes bis einschließlich 09.09.2024 aufgefordert.

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

1. HL, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 09.09.2024)
2. Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 09.09.2024)
3. HL, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (UNV), Abteilung Natur- und Immissionsschutz sowie Klimaleitstelle (Schreiben vom 16.09.2024)
4. HL, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (UNV), Abteilung untere Abfallentsorgungsbehörde, untere Bodenschutzbehörde und untere Wasserbehörde, Altlasten (Schreiben vom 06.08.2024)
5. Landeskriminalamt Schleswig-Holstein (Schreiben vom 05.08.2024)

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

- HL, Bereich 4.491 Archäologie und Denkmalpflege, Abteilung Archäologie (Schreiben vom 13.08.2024)
- HL, Bereich 5.691 Lübeck Port Authority (Schreiben vom 12.08.2024)
- TenneT TSO GmbH (Schreiben vom 06.08.2024)
- Gasunie Deutschland Services GmbH (Schreiben vom 07.08.2024)
- Bundesnetzagentur (Schreiben vom 05.08.2024)
- Polizeidirektion Lübeck (Schreiben vom 06.08.2024)
- BIL eG Leitungsauskunft (Schreiben vom 07.08.2024)

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 HL, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 09.09.2024)		
1.1 Hinweise zu Widmungen In der mitgelieferten Planzeichnung werden die geplanten Festsetzungen dargestellt. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr macht darauf aufmerksam, dass sich die Festsetzungen nicht mit den derzeit vorherrschenden Widmungen decken. Um dies zu korrigieren, sind ggf. Einziehungs- bzw. Widmungsverfahren erforderlich.	Gemäß der telefonischen Rücksprache mit dem Bereich, wird das Umwidmungsverfahren von Seiten des Bereichs Stadtgrün und Verkehr durchgeführt. Auf die vorliegende Bauleitplanung hat der Hinweis keine Auswirkungen.	zur Kenntnis nehmen
1.2 Hinweis zu vorhandenen Grünstrukturen Unter 2.2 „Natur und Umwelt“, „Landschaftsbild und Erholung“ der Begründung steht: „…und im südlichen Plangebiet durch vorhandene Grünstrukturen (Hecken und Einzelbäume) aus“. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr bittet die Formulierung zu prüfen, da im Süden keine Hecken stehen.	Die Begründung wird entsprechend angepasst.	berücksichtigen
1.3 Hinweis zu Baumscheiben In der Begründung unter 5.9.1 im 4. Absatz steht: „Ausnahmsweise darf die Baumscheibe […] reduziert werden.“ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr merkt an, dass eine Reduzierung nur dann zulässig ist, wenn eine entsprechende Ausnahme im B-Plan definiert wird. Außerdem widerspricht diese Aussage der Bemerkung unter 5.7.1, dass „dem Klimaanpassungskonzept für die Hansestadt Lübeck sowie dem Masterplan Klimaschutz Rechnung“ getragen werden würde.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die textliche Festsetzung Nr. 5.2 sowie das Kapitel 5.9.1 der Begründung werden entsprechend angepasst.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 2 Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 09.09.2024)		
2.1 Hinweise zum Regenwasser Zu Punkt 2.1 Entwässerung: Es ist zu ergänzen, dass zukünftige Änderungen einer Genehmigung bedürfen. Diese muss durch das stellen eines Entwässerungsantrages erfolgen.	In die Begründung wird ein entsprechender Hinweis redaktionell aufgenommen.	berücksichtigen
2.2 Hinweise zum Schmutzwasser Zu Punkt 2.1 Entwässerung: Es ist zu ergänzen, dass zukünftige Änderungen einer Genehmigung bedürfen. Diese muss durch das stellen eines Entwässerungsantrages erfolgen.	In die Begründung wird ein entsprechender Hinweis redaktionell aufgenommen.	berücksichtigen
2.3 Hinweise zur Abfallentsorgung Durch den B-Plan ergibt sich für die Abfallentsorgung keine Änderung.	Auf die Bebauungsplanung hat der Hinweis keine Auswirkungen.	zur Kenntnis nehmen
2.4 Hinweise zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) Zur Planzeichnung: Die GFL für die EBL der bestehenden Schmutz- und Regenwasser Sammler in dem Bereich sind eingetragen und die Trassen sind mit den entsprechenden Abständen berücksichtigt und gesichert worden. Es bestehen keine weiteren Anmerkungen.	Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
2.5 Hinweise zum Abwägungsbericht Zu 4.1 und 4.2: Es wird geschrieben, dass von keiner Änderung der Schmutz- und Regenwassermengen ausgegangen wird. In der Begründung wird geschrieben, dass Änderungen nicht ausgeschlossen sind. Das widerspricht sich und sollte abgeglichen werden (siehe oben). Sollten sich bauliche Änderungen ergeben, ist die Entwässerungssituation nach den gültigen Anforderungen hin neu zu bewerten (A-RW1). Der wesentliche Punkt der Trassensicherung für die EBL ist erfolgt und wurde berücksichtigt.	Die Abwägung und die Begründung wurden redaktionell aufeinander abgestimmt.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
2.6 Weitere Hinweise Bäume sind nicht auf bestehende oder neue Haltungen der EBL zu Pflanzen und mit ausreichend Abstand dazu zu platzieren. Drainagen sind nicht an die öffentliche Entwässerung anzuschließen. Die EBL sind weiterhin im Verfahren zu beteiligen. Alle bisher gemachten Aussagen zu den Anfragen und Abstimmungen gelten weiterhin.	Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein bestehendes Gebiet mit vorhandener Bebauung. Die nebenstehenden Ausführungen sind allgemeine Hinweise, die sich auf die Ausführungsplanung beziehen. Auf die vorliegende Bauleitplanung haben die Hinweise keine Auswirkungen.	zur Kenntnis nehmen
Nr. 3 HL, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (UNV), Abteilung Natur- und Immissionsschutz sowie Klimaleitstelle (Schreiben vom 16.09.2024)		
3.1 Hinweise aus landschaftsplanerischer Sicht Aus Sicht der Landschaftsplanung, bestehen zum Verfahrensstand nach § 4 (2) BauGB, des o.g. BPlans, keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
3.2 Hinweise zu Eingriffe in die Natur Aufgrund der Planinhalte und –ziele der Bestandssicherung, sowie der Lage im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Siedlungskontext, wird der B-Plan im beschleunigten Genehmigungsverfahren der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Diesbezüglich bestehen aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes keine Bedenken. Wie in der Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB bereits erwähnt, möchten wir nochmalig hervorheben, dass im Rahmen der weiteren Planung und der Umsetzung zukünftiger Planungen, zum Wurzelschutz des ökologisch wertvollen Großbaumbestandes und von Bäumen angrenzender Nachbargrundstücke, generell ein Abstand von 1,5 m vom Kronentraufbereich zu baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Baustellen- und Lagerflächen zu berücksichtigen ist, um eine nachhaltige Schädigung der Bäume auszuschließen. Die Vorgaben der DIN 18920 und der R SBB sind einzuhalten und in den Teil IV. Hinweise aufzunehmen.	In Kombination mit den Festsetzungen der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“, werden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen planungsrechtlich bestimmt. Somit kann der vorhandene Baumbestand gesichert werden, ohne alle Einzelbäume einzeln festzusetzen. Die Baumreihe entlang der Willy-Brand-Allee befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches und wird somit nicht überplant. Die Hinweise zum Wurzelschutz wird redaktionell in die Planunterlagen übernommen.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
3.3 Hinweise zum Artenschutz Es bestehen artenschutzrechtlich keine Bedenken, sofern die Hinweise E und die Festsetzungen 5.5 und 5.6 vollumfänglich eingehalten werden. Natura 2000 Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
3.4 Hinweise zur Klimaanpassung Die Anregungen, Bedenken und Hinweise aus der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurden berücksichtigt. Aus Sicht der Klimaanpassung bestehen somit keine Bedenken gegen die Umsetzung der Planungen des o.g. B-Planes.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
3.5 Hinweise zum Klimaschutz Keine weiteren Anmerkungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
3.6 Hinweise zum Immissionsschutz Es gibt keine Anmerkungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
Nr. 4 HL, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (UNV), Abteilung untere Abfallentsorgungsbehörde, untere Bodenschutzbehörde und untere Wasserbehörde, Altlasten (Schreiben vom 06.08.2024)		
4.1 Stellungnahme der unteren Abfallentsorgungsbehörde Bei Abbruch und Sanierungsarbeiten an den Gebäuden ist darauf zu achten, dass schadstoffhaltige/gefährliche Abbruchabfälle, wie asbesthaltige Abfälle, polychlorierte Biphenylhaltige Abfälle und alte Dämmmaterialien mit künstlichen Mineralfasern, zur Entsorgung anfallen. Diese sind unter Einhaltung spezifischer Schutzmaßnahmen getrennt zu sammeln und zu entsorgen (§ 9a Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)). Zur Förderung der stofflichen Verwertung der ungefährliche Bau- und Abbruchabfälle, wie Glas, Kunststoff, Metall, Holz, Dämmmaterial, Bitumengemische, Baustoffe auf Gipsbasis, Beton, Ziegel, Fliesen und	Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein bestehendes Gebiet mit vorhandener Bebauung. Die nebenstehenden Ausführungen sind allgemeine Hinweise, die sich nicht konkret auf das vorliegende Bebauungsplanverfahren beziehen. Die nebenstehenden Hinweise betreffen die Ausführungsplanung. Auf die vorliegende Bauleitplanung haben die Hinweise keine Auswirkungen.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Keramik, die im Rahmen von Abbruch und Sanierungsarbeiten anfallen, sind auch diese vom Zeitpunkt ihrer Entstehung getrennt zu sammeln und zu entsorgen (§ 8 Abs.1 Gewerbeabfallverordnung). Abfälle die nicht verwertet werden können (z.B. gefährliche Abfälle mit Verwendungsverbot), sind zur Beseitigung andienungspflichtig an die Entsorgungsbetriebe Lübeck als öffentlich-rechtlichem Entsorgungsträger (§ 4 Abfallwirtschaftssatzung Hansestadt Lübeck, § 17 Abs.1 KrWG).		
4.2 Stellungnahme untere Bodenschutzbehörde Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan. Im Umgriff des Plangebietes sind altlastenrelevante Nutzungen bekannt. Im Rahmen einer Orientierenden Untersuchung wurde 1995 eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Eine Gefährdung der Schutzgüter Boden, Grundwasser und menschliche Gesundheit wurde dabei nicht festgestellt. Im Boden wurden jedoch teilweise deutlich erhöhte Schadstoffgehalte nachgewiesen. Bei Eingriffen in den Untergrund oder geplanten Nutzungsänderungen ist die untere Bodenschutzbehörde im Vorwege zu beteiligen. Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten. Ggf. anfallender Bodenaushub ist fachgerecht zu entsorgen.	Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein bestehendes Gebiet mit vorhandener Bebauung. Die nebenstehenden Ausführungen sind allgemeine Hinweise, die sich nicht konkret auf das vorliegende Bebauungsplanverfahren beziehen. Die nebenstehenden Hinweise betreffen die Ausführungsplanung. Auf die vorliegende Bauleitplanung haben die Hinweise keine Auswirkungen.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
4.3 Stellungnahme der unteren Wasserbehörde AwSV: keine Bedenken Grundwasser: Erlaubnispflichtig nach §§ 8 und 9 WHG sind folgende Benutzungen: - eine Bauwasserhaltung, also das Abpumpen und damit Absenken von Grundwasser zur Trockenlegung der Baugrube und Einleiten des geförderten Wassers in das Grundwasser oder im Ausnahmefall in ein oberirdisches Gewässer - das durch Baukörper oder Baugrubenumschließungen verursachte zeitweise oder andauernde Aufstauen, Umleiten und Absenken von Grundwasser - das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Baukörper oder Baustoffe, z. B. Hochdruckinjektionen, Bohrpfähle, Fundamente, Gebäude im Grundwasser) Zum Schutz des Grundwassers ist der Eintrag von Treib- und Schmierstoffen sowie von Beschichtungsstoffen für den Korrosionsschutz grundsätzlich auszuschließen. Ein Konzept zum Umgang mit Havariesituationen ist der uWB vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen. 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 eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls nötig. Dadurch verlängert sich ggf. die Antragsbearbeitung entsprechend. Geothermie: Bei einer geothermischen Nutzung sind im Hinblick auf die (aktuell nicht bekannte) Anlagengröße weitere Vorplanungen in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde (UWB) erforderlich. Bei einer Anlagengröße mit einer Heizleistung ≥ 30 kW bis 100 kW ist grundsätzlich eine analytische Berechnung in Verbindung mit eine Geothermal-	Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein bestehendes Gebiet mit vorhandener Bebauung. Die nebenstehenden Ausführungen sind allgemeine Hinweise, die sich nicht konkret auf das vorliegende Bebauungsplanverfahren beziehen. Die nebenstehenden Hinweise betreffen die Ausführungsplanung. Auf die vorliegende Bauleitplanung haben die Hinweise keine Auswirkungen.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Response-Test/s erforderlich. Sollte die Heizleistung der Anlage >100 kW sein, ist darüber hinaus eine thermohydrodynamische Modellierung vorzunehmen. Die allgemeinen Forderungen der UWB im Rahmen der Vorplanung wurden in der Stellungnahme vom 10.12.2021 erwähnt. Drainagen: 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 notwenige Bauanpassungen für feuchte Böden bzw. Bauen in der gesättigten Zone vorgenommen werden, z. B. Bauen mit weißer Wanne. Niederschlagswasser: Grundsätzlich keine Bedenken. Falls Umbau/ Neubauarbeiten stattfinden ist eine Wasserhaushaltsbilanz nach A- RW 1 zu erstellen. Ein hoher Verdunstungsanteil ist anzustreben. Dächer sind zu begrünen und Oberflächenbefestigungen sind wasserdurchlässig auszuführen. Falls eine Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in die Trave erfolgt, ist zu prüfen ob eine Behandlung des Niederschlagswassers benötigt wird. Dafür ist das Arbeitsblatt DWA A-102- Teil 2 anzuwenden. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist dann bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 5 Landeskriminalamt Schleswig-Holstein (Schreiben vom 05.08.2024)		
5.1 <u>Hinweise zu Kampfmittelvorkommen</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.	Ein entsprechender Hinweis ist bereits in der Begründung vorhanden.	zur Kenntnis nehmen

Bebauungsplan 01.70.00
- Wallhalbinsel / Holstentorplatz –

Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

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

Vorbemerkung:
Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (03.04.2023 – 21.04.2023) nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Im Ergebnis der Beteiligung ist insgesamt eine Stellungnahme beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung eingegangen. Die Anregungen und Fragen werden thematisch geordnet aufgeführt:

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1		
1.1 Die Bundesbank ist nach § 4 BauGB zu beteiligen Die Deutsche Bundesbank ist nach Maßgabe des § 4 BauGB an dem Verfahren zur Aufstellung des Bauleitplans zu beteiligen. Die Deutsche Bundesbank hat nach § 29 Bundesbankgesetz (BBankG) die Stellung einer (obersten) Bundesbehörde und ist Eigentümerin der Liegenschaft, die mit dem Bebauungsplan 01.70.00 überplant werden soll. Wir gehen davon aus, dass die Hansestadt Lübeck ihren Pflichten nach § 4 BauGB im weiteren Verfahren nachkommen wird.	Die Behauptung, dass die Deutsche Bundesbank gem. § 4 BauGB an dem Verfahren zur Aufstellung des Bauleitplans zu beteiligen ist, ist unzutreffend. Die Hauptverwaltungen und Filialen der Bundesbank haben nach § 29 BbankG zwar die Stellung von Bundesbehörden, maßgeblich für die Festlegung der zu beteiligenden Behörden ist allerdings nicht das bloße Bestehen der Behördeneigenschaft als solche, sondern vielmehr die Abwägungsrelevanz, d. h. die Frage, ob die Aufgabenbereiche und damit – so § 4 Abs. 1 Satz 1 und § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB für die Behördenbeteiligung – die „Belange“ durch die beabsichtigte Bauleitplanung berührt werden (EZBK/Krautzberger BauGB § 4 Rn. 31-33). Der Aufgabenbereich kann dann betroffen sein, wenn sie Aufgaben wahrnehmen, deren Erfüllung von der Bauleitplanung tangiert werden kann. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn sie die in § 1 Abs. 6 BauGB beispielhaft aufgezählten Belange zu vertreten haben (BeckOK BauGB/Spannowsky BauGB § 4 Rn.4). Der Aufgabenbereich der Bundesbank ist in § 3 BBankG dargelegt und besteht insbesondere in geldpolitischen Aufgaben mit dem Ziel,	nicht berücksichtigen

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Preisstabilität zu gewährleisten und die Währungsreserven der BRD zu verwalten. Die dienstliche Nutzung der Bundesbankliegenschaft (Holstentorplatz 2), dessen Grundstück nun überplant werden soll, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt umfassend aufgegeben worden. Vor diesem Hintergrund ist nicht anzunehmen, dass die Erfüllung der Aufgaben der Bundesbank von der Bauleitplanung tangiert wird. Die geldpolitischen Aufgaben sind somit nicht an diesen genauen Standort gebunden.	
1.2 Die Begründung umfasst nicht derzeitige Nutzung Die Hansestadt Lübeck verkürzt in der veröffentlichten Begründung den Sachverhalt, wenn es dort nur heißt, die Planung habe keine Auswirkungen auf bereits ausgeübte Nutzungen, da die Gebäude leer stünden. Ab dem Jahr 2015 wurde die Liegenschaft als Außenstelle der Filiale Hamburg weiter betrieben. Im September 2022 hatten wir die Hansestadt Lübeck über den anstehenden Verwertungsprozess informiert.	Die Nutzung mit einer Außenstelle umfasst keine an dem Standort gebundene Tätigkeiten. Die Bundesbank hat die Hansestadt Lübeck informiert, dass sie das Grundstück zum Verkauf ausschreiben wird. Hiernach ist ein Standortbezug nicht mehr gegeben. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes 01.70.00 war schließlich gerade die Steuerung der zukünftigen Nutzungen der leerstehenden Gebäude der Bundesbank vorzunehmen.	nicht berücksichtigen
1.3 Eingriff ins öffentliche Bieterverfahren Die Deutsche Bundesbank beabsichtigt -wie der Hansestadt Lübeck im September 2022 schriftlich mitgeteilt- ihre Liegenschaft im Wege eines öffentlichen Bieterverfahrens zu veräußern. Hintergrund des öffentlichen Bieterverfahrens ist, dass die Deutsche Bundesbank das für sie als eine der Zentralbanken des Eurosystems geltende Verbot der monetären Staatsfinanzierung gemäß Art. 123 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) und die haushaltsrechtlichen Vorgaben nach der Bundeshaushaltsordnung (BHO) einzuhalten hat. Das Verbot monetärer Staatsfinanzierung bedingt, dass für den Fall eines Liegenschaftsverkaufs an eine öffentliche Stelle, wozu u.a. Städte zählen, ausgeschlossen werden muss, das bei der erwerbenden öffentlichen Stelle ein finanzieller Vorteil entsteht. Bei einem öffentlichen Bieterverfahren erhält jeder Kaufinteressent dieselbe Erwerbschance und es wird ein Marktpreis für die Kaufsache erzielt. Die Durchführung eines öffentlichen Bieterverfahrens ist deswegen mit Rücksicht auf Art. 123 AEUV erforderlich.	Ausreichend ist, dass im Ergebnis der Verkehrswert im Sinne von § 194 BauGB für die Kaufsache erzielt wird. Hierbei handelt es sich um den bestimmten Preis eines Grundstücks, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Vermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag nach § 2 Abs.4 ImmoWertV)), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre. Sofern der Verkehrswert der Liegenschaft als Kaufpreis zugrunde gelegt würde, könnte sichergestellt werden, dass die öffentliche Hand als Erwerberin kein finanzieller Vorteil durch den Kauf der Liegenschaft entsteht. Wir weisen jedoch darauf hin, dass gegenwärtig nicht beurteilt werden kann, inwieweit durch das Bebauungsplanverfahren der gutachterlich zu ermittelnde Verkehrswert der Liegenschaft (§ 194 BauGB) beeinflusst/ geschmälert würde. Eine Minderung des Verkehrswerts der Liegenschaft kann in Anbetracht der geplanten eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten nicht ausgeschlossen werden bzw. ist anzunehmen, vgl. auch § 5 Abs.1 ImmoWertV. Der Bundesbank ständen für den Fall einer kausalen Schmälerung des Verkehrswerts keine Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB zu.	nicht berücksichtigen

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Mit dem Planaufstellungsbeschluss instrumentalisiert die Hansestadt Lübeck das Bauplanungsrecht zum Zwecke der Beschaffung der Liegenschaft der Deutschen Bundesbank, insbesondere indem sie andere, private Bieter von der Abgabe von Geboten abhält, und beeinträchtigt damit die rechtmäßige Verwertung im Wege des öffentlichen Bieterverfahrens durch die Deutsche Bundesbank: Für andere potentielle Bieter als die Hansestadt Lübeck wird eine Nutzungsmöglichkeit durch die beabsichtigte Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung, Anlagen für kulturelle Zwecke, Hochschulnutzungen“ und dem damit verbundenen Wegfall der Festsetzung als Kerngebiet weitgehend ausgeschlossen. Andere Kaufinteressenten werden somit bereits jetzt von dem Bieterverfahren ferngehalten. Im Ergebnis wird erreicht, dass die Abgabe anderer Kaufgebote unwahrscheinlich und die Aufnahme von Verkaufsverhandlungen mit der Hansestadt Lübeck somit höchstwahrscheinlich wird. Dies stellt eine Instrumentalisierung des Bauplanungsrechtes für sachfremde Zwecke sowie eine Verzerrung des Bieterwettbewerbs dar. Durch das veröffentliche Umplanungsvorhaben wird auch der gutachterlich ermittelte Verkehrswert der Liegenschaft (§ 194 BauGB) geschmälert. Auch insofern greift die Hansestadt Lübeck zu ihren Gunsten in unzulässiger Weise in den Bieterwettbewerb ein, was angesichts des Verbotes der monetären Staatsfinanzierung gemäß Art. 123 AEUV als besonders kritisch erscheint.	Zu berücksichtigen ist darüber hinaus, dass die ursprüngliche Festsetzung eines Kerngebietes seit 1996 (in Kraft treten des Bebauungsplanes 01.72.01 -Wallhalbinsel/Lastadie (LZB)-) keine Umsetzung hinsichtlich der zulässigen Nutzungen und dem Mischgebietscharakter enthaltenem Mischungszwang gefunden hat. Von daher kann keine Verletzung des Abwägungsgebotes darin gesehen werden, dass der Satzungsgeber das Interesse an der Beibehaltung des über Jahre ausschließlich mit öffentlich-rechtlichen Nutzungen belegte und letztlich rein rechtlich existierende Kerngebiet geringer bewertet, als das Interesse die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung, Anlagen für kulturelle Zwecke, Hochschulnutzungen“ gem. § 11 (2) S. 1 BauNVO zu schaffen.	
<u>1.4 Zweckentfremdung des Gebietes / Nichterfüllung der Voraussetzungen des § 11 BauNVO</u> Gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen (und zu ändern), sobald (Zeitpunkt) und soweit (sachlicher und räumlicher Umfang) es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Hieraus ergibt sich für die gemeindliche Entscheidungsbefugnis über die Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die gesetzliche Vorgabe, dass die Aufstellung von Bauleitplänen verboten ist, wenn sie nicht iS des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB erforderlich ist (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, 15. Aufl. 2022, BauGB § 1, Rn. 25).	Es ist zutreffend, dass die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Ziel der Hansestadt Lübeck ist die Fläche für ausschließlich öffentliche Nutzungen vorzubereiten. Eine Planung kann nach der Rechtsprechung aber grundsätzlich auch dann für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich i.S.v. § 1 Abs.3 BauGB und damit rechtmäßig sein, wenn sie durch den Wunsch ausgelöst wurde, ein (konkretes) Vorhaben zu verhindern. Der Planung muss dann jedoch zugleich eine städtebauliche Planungskonzeption mit positiver Zielsetzung zugrunde	

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Die Hansestadt Lübeck könnte die angestrebte Nutzung des Plangebiets für öffentliche Verwaltung, Anlagen für kulturelle Zwecke sowie eine „Hochschulnutzung“ ohne weiteres bereits im Rahmen der bestehenden Festsetzung als Kerngebiet realisieren. Hierzu wäre nur die Abgabe eines ausreichenden Gebotes im öffentlichen Bieterverfahren, aber keine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Dies belegt nicht nur, dass es an den Voraussetzungen des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB fehlt, sondern die Instrumente der Bauleitplanung vorliegend für Beschaffungszwecke zweckentfremdet werden sollen. Weiter sind die Voraussetzungen des § 11 BauNVO für die Festsetzung eines Sondergebiets vorliegend nicht erfüllt. Hiernach sind als sonstige Sondergebiete nur solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Zunächst soll keines der in § 11 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Gebiete festgesetzt werden, insbesondere dürfte sich die angestrebte „Hochschulnutzung“ eines Gebäudeteils nicht mit der Festsetzung eines Hochschulgebietes gleichsetzen lassen. Für ein solches Gebiet bedürfte es ganz anderer, nämlich deutlich größerer Flächen. In seinem Urteil v. 28. Mai 2009 stellt das Bundesverwaltungsgericht ausdrücklich fest, dass die Festsetzung eines Sondergebiets ausscheidet, wenn die planerische Zielsetzung der Gemeinde durch die Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2 bis 10 BauNVO in Kombination mit den Gestaltungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO verwirklicht werden kann (BVerwG NVwZ 2010, 40 f. - vgl. hierzu auch BeckOK-BauNVO/Köpfler, 32. Ed. 15.1.2023, BauNVO § 11, Rn. 3). Das Bestreben der Hansestadt Lübeck, eine weitere Hotelnutzung zu verhindern, ließe sich auch durch Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO treffen. Dabei erscheint dieses Bestreben vor dem Hintergrund der in der Begründung zitierten Ziele und Grundsätze der Landesplanung „eines Oberzentrums (zentraler Bereich) mit einer verdichteten Raumstruktur und als Schwerpunkt für Tourismus und Erholung“ ebenso fraglich.	liegen, die nicht bloß zufällig, sondern erforderlich und auch gewollt ist. Gerade hierin liegt die besondere Herausforderung, in diesem Einzelfall plausibel eine städtebauliche Erforderlichkeit für die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung, Anlagen für kulturelle Zwecke, Hochschulnutzungen“ gem. § 11 Abs.2 S.1 BauNVO darzulegen/ zu entwickeln, ohne dabei den Eindruck einer unzulässigen „Verhinderungsplanung“ entstehen zu lassen. Die städtebauliche Erforderlichkeit der Bauleitplanung wurde in der Begründung zum Aufstellungsbeschluss des B-Plans 01.70 00 insbesondere in den Kapitel 1.2 und 4. hervorgehoben. Zum einen soll die Planung für das denkmalgeschützte Gebäude, im Einklang mit der Intention des TEK 2030 ein weiteres Hotel sowie auch andere Nutzungen, wie Einzelhandelsbetriebe, kirchliche oder gesundheitliche Zwecke, ausschließen. Eine Agglomeration gleichartiger Einrichtungen (hier: Hotels) soll explizit vermieden werden, da diese einer gewünschten Nutzungsmischung des innerstädtischen Bereichs entgegensteht. Dadurch, dass das Umfeld bereits Monostrukturen mit Hotels aufweist und das Angebot an Hotel ausreicht, soll an diesem Standort mithilfe des sonstigen Sondergebietes die Nutzungen gesteuert werden, um bisherige Nutzung durch die öffentliche Hand beizubehalten. Ziel ist die Bestandsgebäude für Nutzungen vorzuhalten, die dringend benötigt werden, wie zur Unterbringung der Völkerkundesammlung und der städtischen Verwaltung und der Musikhochschule des Landes Schleswig-Holstein. Die von der Hansestadt Lübeck gewünschte planungsrechtliche Situation lässt sich nicht mehr mit dem bestehenden Gebietstyp des Kerngebietes durch differenzierte Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 und/oder (9) schaffen, weil durch die einschränkende Festsetzung einer so einseitigen Nutzungsstruktur die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes nicht mehr gewahrt bleibt. Die planerische Zielsetzung lässt sich nur in einem sonstigen Sondergebiet verwirklichen (vgl. BeckOK BauNVO/Köpfler, 33. Ed. 15.4.2023, BauNVO § 11 Rn. 3.1).	

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Wenn auch die unmittelbare Bezugnahme auf den „Leerstand der Gebäude“ zunächst eine unzulässige Gebäudebezogenheit der vorgetragenen städtebaulichen Gründe befürchten lässt, wurde auf die Besonderheiten des ehemaligen Bundesbankgebäudes wie beispielsweise die technische Ausstattung des Gebäudes jedoch richtigerweise nicht abgestellt, sodass sich die notwendige Flächen-/Grundstücksbezogenheit -insbesondere als hoch touristisch Frequentierter Platz- der vorgetragenen Gründe hinreichend begründen lässt. Dies gilt umso mehr, als die Bezugnahme auf die Gebäude hier rein deskriptiv zur Umgrenzung des zu überplanenden Bereichs zu verstehen ist und für sich gesehen gerade nicht zur Begründung der städtebaulichen Erforderlichkeit herangezogen wird. Auch bauordnungsrechtliche Erwägungen, wie sie der LBO in Bezug auf Gesichtspunkte der Gefahrenabwehr (z.B. Belichtung, Brandschutz) zu Grunde liegen, wurden als Begründung für die avisierte Festsetzung eines Sondergebiets richtigerweise unterlassen. Durch Formulierungen wie „*die Stadt Lübeck sucht bspw. seit Jahren Flächen für öffentliche Nutzungen, u. a. für die städtische Verwaltung, für städtische Archive der Museen und auch für die Musikhochschule des Landes Schleswig-Holstein*“ wird insbesondere auch das positive planerische Ziel der Hansestadt Lübeck nach Raum für öffentliche Nutzungen etc. in den Fokus gerückt und untermauert. Ferner war es nach hiesiger Auffassung auch erforderlich, die „Vorgeschichte“ (z.B. Abschluss der „Reservierungsvereinbarung“ zwischen der Bundesbank und der HL) in der Begründung zum Aufstellungsbeschluss in Gänze unerwähnt zu lassen, um so den Vorwurf der „Verhinderungsplanung“ nach Möglichkeit gar nicht erst entstehen zu lassen. Unabhängig von dem Vorwurf einer Instrumentalisierung der Bauleitplanung und dem Verstoß gegen § 1 Abs.3 S. 1 BauGB, ist die Feststellung der Bundesbank, dass die angestrebte Nutzung des Plangebiets für öffentliche Verwaltung, Anlagen für kulturelle Zwecke sowie eine Hochschulnutzung für sich gesehen grundsätzlich auch im Rahmen der vormals bestehenden Festsetzung als Kerngebiet hätte realisiert werden können, vorliegend nichtzutreffend.	

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Das BVerwG verneint im Urteil vom 28.5.2009 (Az. 4 CN 2.08) ein Kerngebiet exemplarisch dann, wenn in dem Gebiet zentrale Einrichtungen der (Gemeinde-)Verwaltung, zentrale Einrichtungen der Wirtschaft (Banken, Sparkassen) sowie Einzelhandelsbetriebe und Beherbergungsbetriebe nicht zulässig sind. Die seitens der HL angestrebte ausschließliche Nutzung der Liegenschaft für „öffentliche Verwaltung, Anlagen für kulturelle Zwecke und Hochschulnutzung“ und die zeitgleich angestrebte Verhinderung der Nutzung der Liegenschaft als - wie auch immer geartetes - privates Investmentobjekt hätte durch andere Festsetzungen als die eines Sondergebiets nicht erreicht werden können. Denn hierdurch wäre im Ergebnis der Kerngebietscharakter entscheidend verändert worden. Das planerische Ziel, im Geltungsbereich der Planänderung ausschließlich Verwaltung-, Kultur-, und Hochschulnutzungen zuzulassen und eine Agglomeration gleichartiger Einrichtungen zu vermeiden, ist nicht über die Ausweisung einer anderen Gebietsart und Ausnutzung der – hier in Betracht zu ziehenden – Gestaltungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO hätte verwirklicht werden können. Denn die Gestaltungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 5 BauNVO und die nur im Rahmen dieser Bestimmung eröffnete Möglichkeit einer weiteren Differenzierung nach § 1 Abs. 9 BauNVO setzen voraus, dass die allgemeine Zweckbestimmung des festgesetzten Baugebietes erhalten bleibt. Das schließt es etwa aus, ein auf die Zulässigkeit von Verwaltung, Kultur, Hochschule beschränktes Kerngebiet (§ 7 BauNVO) auszuweisen (vgl. zu diesem Beispiel Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, 6. Aufl. 1990, § 1 Rdnr. 2; Ziegler in Brügelmann, BauGB, § 11 BauNVO, Rdnrn. 7, 8, 9). Ein auf Verwaltung, Kultur, Hochschule beschränktes Baugebiet lässt sich keinem der in den §§ 2 bis 9 BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen. Zudem kommt dem in dem Plangebiet vorgesehenen integrierten drei Nutzungen (Verwaltung, Kultur, Hochschule) eine den Gebietscharakter abschließend bestimmende Wirkung zu. Darüber hinaus erfüllen Kerngebiete zentrale Funktionen innerhalb des städtebaulichen Ordnungsgefüges (vgl. Urt. V. 25.11.1983 -4 C 64.79 – BVerGE 68,207), indem sie vielfältige Nutzungen und ein urbanes Angebot an Gütern und Dienstleistungen für die Besucher	

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	der Stadt und für die Wohnbevölkerung eines größeren Einzugsgebietes bieten (vgl. B. v. 06.12.2000 – 4 B 4.00 BauR 2001, 605). Auch dies ist innerhalb des Stadtgebietes der Fall. Somit wäre die allgemeine Zweckbestimmung bzw. die zentrale Funktion des vertypten Baugebiets des Kerngebiets nicht mehr gewahrt (vgl. BVerwG NVwZ 2010, 40 f.). Entgegen den Ausführungen der Bundesbank hält die HL die Voraussetzungen des § 11 BauNVO im hiesigen Einzelfall für erfüllt und damit die Festsetzung des avisierten Sondergebiets für grundsätzlich rechtmäßig. Denn § 11 BauNVO schafft gerade und gezielt die Möglichkeit, in Bebauungsplänen Baugebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten der §§ 2-10 BauNVO zwar wesentlich unterscheiden, aber gleichermaßen die in den Baugebietsvorschriften enthaltene Typik beibehalten und nicht selbst neue Baugebietstypen gem. §§ 2-10 BauNVO erfinden (BVerwG Beschl. v. 25.11.2021 – 4 BN 13.21). Da bereits Sondergebiete für ein Seniorenzentrum, für Schulen, für ein Staatstheater etc. zugelassen worden sind (König/Roeser/Stock/Stock BauNVO § 11 Rn. 29-30), bestehen auch hinsichtlich der Zulässigkeit des geplanten Sondergebiets für „öffentliche Verwaltung, Anlagen für kulturelle Zwecke, Hochschulnutzungen“, also für ausschließlich öffentliche Nutzungen, grundsätzlich keine Zweifel. Ein „Nutzungsmix“ ist außerhalb der Möglichkeiten der §§ 2–10 für ein Sondergebiet dann zulässig, wenn sich die Verträglichkeit der Nutzungen aus den Regelungen der BauNVO herleiten lässt (vgl. BVerwG BeckRS 2009, 35957 Rn. 15). Dies ist vorliegend zu bejahen. Nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO wird bei der finalen Entwicklung die Typik der Baugebietsvorschriften eingehalten und die Zweckbestimmung des Sondergebiets sowie die zulässige Art der Nutzung konkret festgesetzt. Der Flächennutzungsplan stellt zudem als vorbereitender Bauleitplan, aus dem die B-Pläne zu entwickeln sind, für das Grundstück Holstentorplatz 2 eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kultur, Freizeit, Fremdenverkehr“ dar. Diese Sonderbaufläche	

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	wurde im Flächennutzungsplan sehr großräumig gefasst. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans soll nun eine kleinräumige Nutzungsbestimmung erzielt werden. Auch vor diesem Hintergrund steht einer Festsetzung als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO im Rahmen einer Gebietsüberplanung nichts entgegen.	

Bericht zur Prüfung, Abwägung und Behandlung der im Rahmen der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden eingegangenen Stellungnahmen

Teil D: Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Vorbemerkung:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 05.02.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes bis einschließlich 23.02.2024 aufgefordert.

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

1. HL, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 23.02.2024)
2. HL, Bereich 4.491 Archäologie und Denkmalpflege, Abteilung Archäologie (Schreiben vom 21.02.2024)
3. HL, Bereich 4.491 Archäologie und Denkmalpflege, Abteilung Denkmalpflege (Schreiben vom 21.02.2024)
4. Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 23.02.2024)
5. HL, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (UNV), Abteilung Natur- und Immissionsschutz sowie Klimaleitstelle (Schreiben vom 23.02.2024)
6. HL, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (UNV), Abteilung untere Abfallentsorgungsbehörde, untere Bodenschutzbehörde und untere Wasserbehörde (Schreiben vom 23.02.2024)
7. Naturschutzbeirat bei der unteren Naturschutzbehörde der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 19.02.2024)
8. Landeskriminalamt Schleswig-Holstein (Schreiben vom 22.02.2024)
9. HL, Bereich 3.370 Feuerwehr (Schreiben vom 22.02.2024)
10. Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Referat IV 52; Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht (Schreiben vom 07.02.2024)

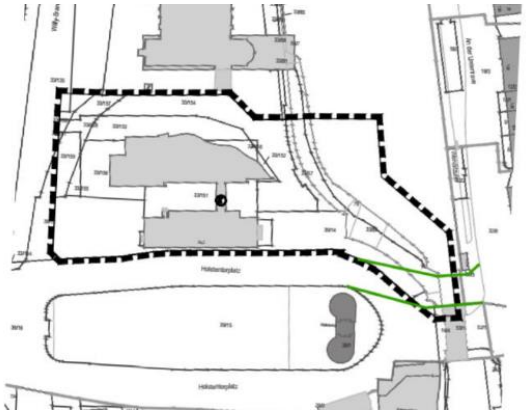
b) Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen ausdrücklich keine Bedenken und Anregungen vorgebracht und/oder sonstige nicht bebauungsplanrelevante Hinweise gegeben:

- Landesamt für Landwirtschaft u. nachhaltige Landentwicklung, Untere Forstbehörde (Schreiben vom 22.02.2024)
- HL, Bereich 2.500.2 Wohnungsbauförderung / Wohnungsvermittlung (Schreiben vom 19.02.2024)

- HL, Bereich 4.401 Schule und Sport (Schreiben vom 07.02.2024)
- HL, Bereich 2.280.3 Bereich Wirtschaft und Liegenschaften (Schreiben vom 13.02.2024)
- HL, Bereich 5.691Lübeck Port Authority (Schreiben vom 08.02.2024)
- Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein (Schreiben vom 06.02.2024)
- Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee (Schreiben vom 12.02.2024)
- Stadtwerke Lübeck Mobil GmbH (Schreiben vom 22.02.2024)
- Wasser und Bodenverband Ostholstein (Schreiben vom 05.02.2024)
- Senior:Innen Einrichtungen der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 12.02.2024)
- Ministerium für Allgemeine und Berufliche Bildung, Wissenschaft, Forschung und Kultur des Landes Schleswig-Holstein (Schreiben vom 2102.2024)
- Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR (Schreiben vom 09.02.2024)
- Lübecker Hafen-Gesellschaft mbH (Schreiben vom 06.02.2024)
- Eisenbahn-Bundesamt (Schreiben vom 15.02.2024)
- Travenetz GmbH (Schreiben vom 20.02.2024)
- TenneT TSO GmbH (Schreiben vom 06.02.2024)
- Gasunie Deutschland Services GmbH (Schreiben vom 05.02.2024)
- BIL eG Leitungsauskunft (Schreiben vom 09.02.2024)

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 HL, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 23.02.2024)		
1.1 <u>Hinweise zu Festsetzungen zum Fußweg, zur Parkanlage sowie zu Einzelbäumen</u> In der Begründung unter Punkt 5 werden bereits konkrete Flächenfestsetzungen des B-Plan Entwurfs erläutert. So soll zum einen die Festsetzung „Fußweg“ aus dem vorherigen B-Plan 01.72.01 übernommen und gesichert werden. Weiterhin sollen offensichtlich Parkanlagen und Einzelbaumfestsetzungen übernommen werden. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr hätte es daher bevorzugt, wenn ein entsprechender Planzeichnungsentwurf den Unterlagen beigefügt gewesen wäre. Es scheint so, dass die aus dem bestehenden B-Plan 01.72.01 übernommenen Festsetzungen (Fußweg und Parkanlage) nicht mit den aktuellen Widmungen übereinstimmen. Die Einzelbäume aus dem B-Plan 01.72.01 decken sich hinsichtlich der Anzahl nicht mit den aktuell vorhandenen Bäumen auf den besagten Flächen. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass aufgrund des anstehenden Bauleitplanverfahrens Einziehungen / Widmungen erforderlich werden können. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr empfiehlt, die Festsetzung „Fußweg“ dahingehend zu erweitern, dass die Flächen rechtssicher auch von Radfahrenden genutzt werden können.	Es ist richtig, dass die Festsetzungen zum Fußweg und zur Parkanlage aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen werden. In Kombination mit den Festsetzungen der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“, werden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen planungsrechtlich bestimmt. Somit kann der vorhandene Baumbestand gesichert werden, ohne alle Einzelbäume einzeln festzusetzen. Der Hinweis hinsichtlich Widmungen wurde überprüft. Die gewidmeten Bereiche wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Der Anregung bezüglich der Festsetzung zum Fußweg, wird im Rahmen des Bebauungsplans 01.70.00 gefolgt und entsprechend ein „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.	berücksichtigen
1.2 <u>Hinweis zur Flurstücksbenennung</u> In der Begründung unter Punkt 1.1 werden im 2. Absatz die betroffenen Flurstücke aufgeführt. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr macht darauf aufmerksam, dass es das letztgenannte Flurstück 33/15 nicht gibt. Vermutlich soll es hier 33/157 heißen.	Die Begründung wird entsprechend angepasst.	berücksichtigen

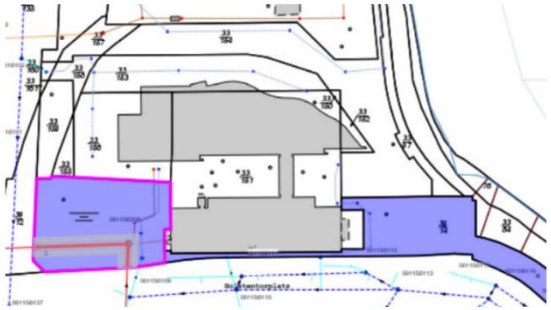
Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
1.3 Hinweis zu Feuerwehraufstellflächen und Müllentsorgung Der Begründung sind keine Informationen zu etwaigen Feuerwehraufstellflächen zu entnehmen. Weiterhin wird nicht dargelegt, wie bzw. über welche Flächen die Müllentsorgung erfolgen soll. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr stellt vorsorglich klar, dass bei der Erstellung eines B-Plan-Entwurfs darauf zu achten ist, dass sich Feuerwehraufstellflächen und Flächen für die Müllentsorgung nicht in öffentlichen (Neben-)Anlagen befinden sollen, da sie private Belange betreffen.	Die Erreichbarkeit der vorhandenen Gebäude für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr ist über die öffentlichen Erschließungsstraßen bereits sichergestellt. Die Feuerwehr wurde im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens zudem beteiligt. Die Feuerwehraufstellflächen und Flächen für die Müllentsorgung werden durch den Bebauungsplan nicht auf öffentlichen Flächen verortet. Eine Änderung an der Bestandssituation wird durch den Bebauungsplan nicht vorgenommen. Der Bebauungsplan gibt lediglich einen zulässigen Nutzungsrahmen vor. Da es sich um eine Bestandssituation handelt, müssen auch bereits zum jetzigen Zeitpunkt die Feuerwehraufstellflächen gegeben sein. Flächen für die Müllentsorgung lässt der Bebauungsplan lediglich innerhalb des sonstigen Sondergebietes zu, also folglich innerhalb der privaten Flächen. Im Bauantrags- bzw. Umnutzungsantragsverfahren ist dies abschließend zu prüfen.	zur Kenntnis nehmen
1.4 Hinweis zur Zufahrt des Plangebietes Gemäß Begründung soll die baulich vorhandene Zufahrt auch zukünftig die ausschließliche Anbindung des MIV an das vorhandene Straßennetz darstellen. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr begrüßt, dass der Ein- und Ausfahrtbereich an der Willy-Brandt-Allee im B-Plan festgesetzt wird. Da bisher keine registrierte Überfahrtsgenehmigung vorliegt, empfiehlt der hiesige Bereich, im Zusammenhang mit einem zukünftigen Antrag auf Nutzungsänderung auch die Überfahrt zu regeln.	Die Überfahrtsgenehmigung ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Auf die Bebauungsplanung hat der Hinweis keine Auswirkungen.	zur Kenntnis nehmen
1.5 Hinweis zum Brückenersatzneubau Für Mitte der 2030er Jahre ist ein Ersatzneubau der Holstenbrücke im Brücken-Arbeitsprogramm des hiesigen Bereichs aufgenommen worden. Die Abteilung Brückenbau weist vorsorglich darauf hin, dass aufgrund der Verkehre, die die Brücke regelmäßig passieren, insbesondere des ÖPNV, vermutet wird, dass während der Bauzeit eine Behelfsbrücke	Auf die Bebauungsplanung hat der Hinweis zum Ersatzneubau der Brücke keine Auswirkungen.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
errichtet werden muss. Die etwaige Lage der Behelfsbrücke ist der Anlage 1 zu entnehmen. Dieser Umstand ist zu berücksichtigen. 		
1.6 <u>Hinweise zur Begründung</u> Wie unter 1.1 bereits kritisiert, kann aufgrund eines fehlenden B-Plan-Entwurfs keine konkrete Rückmeldung auf etwaige Flächenfestsetzungen erfolgen. Zur Begründung sind aus freiraumplanerischer Sicht folgende Anmerkungen zu berücksichtigen: Unter Pkt. 2.2 „Landschaftsbild und Erholung“ ist zu den aufgeführten „Einzelbäumen“ zu ergänzen: „wertvolle Altbäume, zum Teil Alleebäume, uferbegleitende Gehölzstrukturen“. Der unter Pkt. 2.4 dargestellte Flächenumgriff stimmt nicht mit dem Flächenumgriff des vorliegenden B-Plans überein. Die Grenzen sollten aufeinander abgestimmt sein. Unter Pkt. 5 werden die gemäß B-Plan 01.72.01 als zu erhalten festgesetzten Bäume erwähnt. Es wird gefordert, die angrenzenden - genauso alten Bäume - ebenfalls mit dieser Festsetzung zu ergänzen. Die Bäume entlang der Willy-Brandt-Allee besitzen Allee-Schutz. Unter Pkt. 5 „Erhalt von Einzelbäumen“ ist die Formulierung „5,00 m von Stammmitte“ zu ändern, da sie nicht DIN-gerecht und somit nicht für den Baumerhalt ausreichend ist.	Die nebenstehenden Hinweise werden berücksichtigt und die Begründung an den betreffenden Stellen überarbeitet.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Bodenauf- und abgrabungen etc. sind im Wurzelbereich (Kronentraufe +1,50 m) nicht erlaubt (siehe DIN 18920 und https://bekanntmachungen.luebeck.de/dokumente/d/1539/inline).		
Nr. 2 HL, Bereich 4.491 Archäologie und Denkmalpflege, Abteilung Archäologie (Schreiben vom 21.02.2024)		
2.1 <u>Hinweise zum Bodendenkmal / Wallanlagen</u> Das Planungsgebiet befindet sich in einem historisch äußerst sensiblen Bereich. Hinzuweisen ist auf das gem. § 2 Abs. 2 DSchG SH erkannte und eingetragene Bodendenkmal Wallanlagen. Von diesem sind beim Bau des Reichsbankgebäudes 1934 massive hölzerne Fundamentreste erfasst worden. Auch 1996 sind bei der Errichtung weiterer Gebäude der Landeszentralbank erneut Holzstrukturen aufgetreten. Mit diesen Befundlagen ist weiterhin zu rechnen. Außerdem befindet sich im Planungsgebiet der vermutlich zugeschüttete Teufelsgraben (ebenfalls zu den Befestigungsanlagen gehörig). Hinzuweisen ist auch auf die im Uferbereich der Trave ehemals gelegene Lastadie. Dies ist das seit spätestens dem 16. Jahrhundert für den Bau und die Ausrüstung von Schiffen verwendete Gebiet der Wallhalbinsel, welches in seiner größten Ausdehnung vom Holstentor bis zur nördlichen Wallhalbinsel reichte. Auch hiervon können sich noch Reste im Boden erhalten haben. Sollten die Planungen auch den Wasserlauf der Trave betreffen, ist ebenfalls mit archäologischen Funden oder Befunden zu rechnen. Grundsätzlich bestehen aus Sicht der Abteilung Archäologie keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, allerdings sind die Belange des Denkmalschutzes gemäß § 4 Abs. 1 DschG zu berücksichtigen und eine weitere Beteiligung im Verfahren ist erforderlich, zumal noch kein städtebaulicher Entwurf vorliegt. Weiterhin sind alle Bodeneingriffe in diesem Gebiet nach § 12 DSchG SH genehmigungspflichtig. Entsprechende Anträge sind frühzeitig – mindestens drei Monate vor	Die Hinweise zum Denkmalschutz werden zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend ergänzt. Da der vorliegende Bebauungsplan baulichen Bestandsschutz und keine baulichen Erweiterungen der vorhandenen Gebäude vorsieht, ist von keiner Beeinträchtigung des Bodendenkmals auszugehen. Der Wasserlauf der Trave wird durch den Bebauungsplan nicht geändert.	berücksichtigen / zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Beginn jeglicher Maßnahmen - beim Bereich Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Archäologie, zu stellen. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Genehmigung möglichst frühzeitig eingeholt werden sollte, damit keine Verzögerungen im sich daran anschließenden Planungs- oder Bauablauf entstehen. In diesem Zusammenhang ist eine Einbindung in bzw. die Durchführung von Bodenuntersuchungen (Schürfen) zwingend erforderlich. Auch diese Vorhaben sind nach § 12 DSchG SH genehmigungspflichtig. Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal bzw. eine archäologische Fundstelle hat gem. § 14 DSchG SH die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Ungenehmigte Maßnahmen, die vorsätzlich archäologische Kulturdenkmäler zerstören oder beschädigen, können nach § 19 DSchG S-H als Straftat geahndet werden. Funde sind gem. § 15 DSchG S-H umgehend zu melden. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Holzkonstruktionen und Natur- oder Kunststeinbefunde.		
Nr. 3 HL, Bereich 4.491 Archäologie und Denkmalpflege, Abteilung Denkmalpflege (Schreiben vom 21.02.2024)		
3.1 <u>Hinweise zu Kulturdenkmalen</u> Das Objekt Holstentorplatz ist gemäß § 2 Abs. 2 DSchG SH als Kulturdenkmal erkannt worden. Gleiches gilt für die als Kulturdenkmal erfasste Grünanlage am westlichen Traveufer. Die Belange des Denkmalschutzes sind gemäß § 4 Abs. 1 DSchG SH zu berücksichtigen. Eine weitere Beteiligung im Verfahren ist erforderlich.	Da der vorliegende Bebauungsplan lediglich Festsetzungen zum Art und Maß der baulichen Nutzung und keine baulichen Erweiterungen der vorhandenen Gebäude vorsieht (Baugrenzen werden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen), ist von keiner Beeinträchtigung des Denkmalschutzes auszugehen. Auf die Bebauungsplanung haben die Hinweise somit keine Auswirkungen.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Rechtsgrundlage: Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG SH in der Fassung des Gesetzes vom 30. Dezember 2014; GVOBl. Schl.-H. Nr. 1, 2015).		
Nr. 4 Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 23.02.2024)		
4.1 Hinweise zum Regenwasser Es findet sich dazu keinerlei Aussagen in der Begründung. Es liegt ein RW- Hausanschluss (HA) zur Nutzung (aktuell/zukünftig) vor. Die Wasserhaushaltbilanz nach A-RW 1 und eine Beurteilung und Umsetzung geeigneter Maßnahmen ist durchzuführen. Ebenfalls ist die Kategorisierung der Flächen nach A-102 durchzuführen und zu beschreiben.	Da der vorliegende Bebauungsplan lediglich Festsetzungen zum Art und Maß der baulichen Nutzung und keine baulichen Erweiterungen der vorhandenen Gebäude vorsieht (Baugrenzen werden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen), ist von keiner Veränderung der Regenwassermengen auszugehen. In die Begründung wird trotz dessen vorsorglich ein entsprechender Hinweis aufgenommen.	teilweise berücksichtigen
4.2 Hinweise zum Schmutzwasser Das Thema wird nicht erwähnt. Durch die Nutzungsänderung sind ggf. sich ändernde SW-Mengen zu erwarten. Diese sind den EBL mitzuteilen. Es liegt ein SW- HA (aktuell/zukünftig) vor.	Da der vorliegende Bebauungsplan lediglich Festsetzungen zum Art und Maß der baulichen Nutzung und keine baulichen Erweiterungen der vorhandenen Gebäude vorsieht (Baugrenzen werden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen), ist von keiner Veränderung der Schmutzwassermengen auszugehen. In die Begründung wird trotz dessen vorsorglich ein entsprechender Hinweis aufgenommen.	teilweise berücksichtigen
4.3 Hinweise zur Abfallentsorgung Das Thema wird nicht erwähnt. Die EBL gehen davon aus, dass sich durch die Umnutzung nichts ändert und die Entsorgung sichergestellt ist. Ansonsten ist dies zu ergänzen und zu erläutern.	Die Entsorgungssituation bleibt unverändert. Auf die Bebauungsplanung haben die Hinweise keine Auswirkungen.	zur Kenntnis nehmen
4.4 Hinweise zur aufzunehmenden Trasse in die Planzeichnung Eine Planzeichnung liegt nicht vor. Das Grundstück (Grünfläche in Eigentum der HL) ist belastet, da sich ein öffentlicher SW-Sammler der EBL darauf befindet. Die Trasse (4m breit) ist im B-Plan darzustellen und die GFL sind für die EBL zu sichern (siehe Abbildung unten, Trasse im Südwestlichen Bereich des Gebietes).	Dem Hinweis wird gefolgt und die Trasse im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger versehen.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Notwasserwege sind festzusetzen. 		
Nr. 5 HL, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (UNV), Abteilung Natur- und Immissionsschutz sowie Klimaleitstelle (Schreiben vom 23.02.2024)		
5.1 <u>Hinweise aus landschaftsplanerischer Sicht zum Baumbestand</u> Der Geltungsbereich des o.g. B-Planes befindet sich derzeit innerhalb des rechtskräftigen B-Plans Nr. 01.72.01 (Stand: 09.02.1996) der Hansestadt Lübeck. Die Flächen sind bereits durch die vorhandene Bebauung, deren Freiflächengestaltung und einen beachtlichen Großbaumbestand geprägt. Grundsätzlich dient die Planung der Nutzungssteuerung bereits in Anspruch genommener und z. T: versiegelter Flächen, was zunächst ausdrücklich befürwortet wird. Aus Sicht der Landschaftsplanung bestehen zum Verfahrensstand nach § 4 (1) BauGB, zu dem o.g. B-Planverfahren, i. V. m. der Anpassung des F-Planes gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, zunächst keine grundsätzlichen Bedenken, sofern folgender Hinweis berücksichtigt wird. Der ortsbildprägende Großbaumbestand mit seinem homogenen Kronenbild innerhalb des Geltungsbereiches, ist gegenüber jeglichem nachteiligen Einfluss zu schützen und langfristig zu erhalten, da andernfalls erhebliche und nachhaltige Störungen des Ortsbildes und des wertvollen Stadtlebensraums zu erwarten sind.	In Kombination mit den Festsetzungen der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“, werden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen planungsrechtlich bestimmt. Somit kann der vorhandene Baumbestand gesichert werden, ohne alle Einzelbäume einzeln festzusetzen. Ergänzungspflanzungen können innerhalb der öffentlichen Grünfläche unabhängig vom Bebauungsplan durchgeführt werden. Eine gesonderte Festsetzung erfolgt nicht.	teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
In diesem Zusammenhang sind, über die in der Begründung erläuterte Übernahme der festgesetzten Einzelbäume des Bestandsplanes hinaus, Ergänzungspflanzungen zu prüfen, um die vorhandene Strukturen sinnvoll zu erweitern. Dies ist zudem über weitere Festsetzungen im B-Plan abzusichern.		
5.2 Hinweise zu Bestandsbäumen Das Verfahren zur Entwicklung der Innenbereichsflächen wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt (vgl. Kap. 1.3 der Begründung), da die Voraussetzungen dafür erfüllt sind. Im Rahmen der weiteren Planung und der Umsetzung des B-Planes, ist zum Wurzelschutz der Bestandsbäume und von Bäumen angrenzender Nachbargrundstücke, genereller in Abstand von 1,5 m vom Kronentraufbereich zu baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Baustellen- und Lagerflächen zu berücksichtigen, um eine Schädigung der Bäume auszuschließen. Die Vorgaben der DIN 18920 ("Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen"), Ausgabe 2014-07, einzuhalten. Wir weisen zudem darauf hin, dass es sich bei der Baumreihe im westlichen Teil des Geltungsbereiches – entlang der Willy-Brand-Allee – um einen Abschnitt einer gesetzlich geschützten Allee gem. § 21 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG handelt. Der aktuelle Großbaumbestand ist hinsichtlich seiner Erhaltung qualifiziert zu erfassen, zu bewerten und über die vorgesehene Übernahme der Festsetzungen von Einzelbäumen gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB aus dem Ursprungsplan hinaus, festzusetzen. Gleiches gilt für die weiteren Gehölzstrukturen im Geltungsbereich.	In Kombination mit den Festsetzungen der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“, werden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen planungsrechtlich bestimmt. Somit kann der vorhandene Baumbestand gesichert werden, ohne alle Einzelbäume einzeln festzusetzen. Die Hinweise zum Wurzelschutz wird in die Begründung übernommen. Die Baumreihe entlang der Willy-Brand-Allee befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches und wird somit nicht überplant.	teilweise berücksichtigen
5.3 Hinweise zum Artenschutz Aus der Sicht des Artenschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude, Bäume, Sträucher und Fassadenbegrünungen können besonders bzw. streng geschützte Fort-	Da der vorliegende Bebauungsplan baulichen Bestandsschutz und keine baulichen Erweiterungen der vorhandenen Gebäude vorsieht, ist von keiner Beeinträchtigung des Artenschutzes auszugehen. Vorsorglich wird jedoch ein Hinweis die Begründung und in die Planzeichnung aufgenommen.	teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
pflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln und Fledermäusen ausweisen, so dass es bei Baumaßnahmen an den Gebäuden und Eingriffen in die Gehölzbestände zu artenschutzrechtlichen Konflikten kommen kann. Um Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Planungsverzögerungen zu vermeiden, sollten eventuelle artenschutzrechtliche Konflikte möglichst frühzeitig ermittelt und ggf. durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gelöst werden. Um dies sicher zu stellen, empfiehlt es sich, möglichst frühzeitig eine artenschutzfachliche Begutachtung durch ein ornithologisch und fledermauskundlich kompetentes Biologenbüro zu veranlassen. Die fledermauskundliche Begutachtung sollte sich an den Empfehlungen der in Schleswig-Holstein maßgeblichen „Arbeitshilfe zur Beachtung der Artenschutzrechtlichen Belange bei Straßenbauvorhaben“ (LBV-SH 2011) orientieren. Der derzeit vorhandene gläserne Gang zwischen dem Altbau und dem Erweiterungsbau (Tresor) stellt eine erhebliche Gefährdung für besonderes geschützte Vögel dar (siehe beigefügte Beispielfotos unten). Aufgrund von Kollisionen kann es hier zu einer signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos für die lokalen Vogelpopulationen kommen, was einen Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG darstellt. Im Zuge der vorgesehenen Nutzungsänderungen muss der Verbindungsgang zurückgebaut oder mit geeigneten Maßnahmen so umgebaut werden, dass das Kollisionsrisiko für Vögel minimiert wird. Fachliche Empfehlungen sind z.B. dem vom Bundesamt für Naturschutz (BfN) empfohlenen aktuellen Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" zu entnehmen (link: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht | BFN).	Im Bebauungsplan wird eine Festsetzung zu geeigneten Glasflächen unter Berücksichtigung des Leitfadens aufgenommen.	
5.4 <u>Hinweise zur Klimaanpassung, insb. Dachbegrünung</u> Aus Sicht der Klimaanpassung bestehen zum Stand nach § 4 (1) BauGB keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Umsetzung der Planungen des o.g. B-Planes.	Zum Schutz des Artenreichtums und zur Verbesserung des Mikroklimas soll im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes die Bepflanzung und Begrünung von neu zu errichtenden Dachflächen gesteuert werden. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB wird festgesetzt, dass Dachflächen von neu errichteten Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Zur lokalklimatischen Verbesserung bei Hitzeereignissen wird empfohlen, den Grünanteil im Bestand zu Erhalten und über entsprechende Festsetzungen nach Möglichkeit zu erhöhen, um ausgleichende Kühleffekte durch Verschattung und Verdunstung weiterhin zu begünstigen sowie die Aufenthaltsqualität langfristig zu sichern. Sollten Festsetzungen für die Dachbegrünung im weiteren Verfahren eine Berücksichtigung finden, sind diese um konkrete Vorgaben für die Dachbegrünung, wie Kräuter- und Gräser-Anteile, zu ergänzen. Informationen diesbezüglich sind der Anlage dieser Stellungnahme - „Lübecker Naturdach“ - zu entnehmen.	weniger als 15 Grad dauerhaft und flächendeckend zu begrünen sind. Diese Festsetzung greift im Falle eines Neubaus des von der Straße aus rückliegenden Gebäudes (Holstentorplatz 2a). Sofern eine Dachbegrünung und/oder eine PV-Anlage für das denkmalgeschützte Gebäude angestrebt wird, sind geeignete Lösungen zu prüfen, die sich mit den Denkmalschutzanforderungen vereinbaren lassen.	
5.5 Hinweise zur Wärmeversorgung Aus Sicht des Klimaschutzes gibt es keine Bedenken, gegen die Planungen. Es wird angeregt, möglichst frühzeitig die Potentiale für eine erneuerbare Wärmeversorgung zu untersuchen – beispielsweise ob Erdsonden auf den Freiflächen eine Option sind. Weiterhin ob PV-Anlagen in Verbindung mit der extensiven Dachbegrünung möglich sind. Es muss für ausreichend hochwertige Fahrradabstellanlagen gesorgt werden. Außerdem wäre der Standort geeignet für eine öffentlich zugängliche Fahrradreparaturstation.	Die Anregungen hinsichtlich der Wärmeversorgung, der Fahrradabstellanlagen sowie einer potenziellen Fahrradreparaturstation sind im Rahmen der jeweiligen Gebäudeplanung/Bauausführung zu berücksichtigen und nicht die Aufgabe der Bauleitplanung. Hinsichtlich der Wärmeversorgung ist dies Gegenstand einer bestandsorientierten Sanierung. Es wird jedoch eine textliche Festsetzung zu PV-Anlagen in Verbindung mit der Dachbegrünung für neu zu errichtende Gebäude in den Bebauungsplan aufgenommen.	berücksichtigen
5.6 Hinweise zum Immissionsschutz Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen den o.g. B-Plan.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
Nr. 6 HL, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (UNV), Abteilung untere Abfallentsorgungsbehörde, untere Bodenschutzbehörde und untere Wasserbehörde (Schreiben vom 23.02.2024)		
6.1 Stellungnahme der unteren Abfallentsorgungsbehörde Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
6.2 Hinweise zu Altlasten Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan. Im Umgriff des Plangebietes sind altlastenrelevante Nutzungen bekannt. Im Rahmen einer Orientierenden Untersuchung wurde 1995 eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Eine Gefährdung der Schutzgüter Boden, Grundwasser und menschliche Gesundheit wurde dabei nicht festgestellt. Im Boden wurden jedoch teilweise deutlich erhöhte Schadstoffgehalte nachgewiesen. Bei Eingriffen in den Untergrund oder geplanten Nutzungsänderungen ist die untere Bodenschutzbehörde im Vorwege zu beteiligen. Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten. Ggf. anfallender Bodenaushub ist fachgerecht zu entsorgen.	Die Begründung wird um die Darlegung zu den Altlasten ergänzt.	berücksichtigen
6.3 Stellungnahme der unteren Wasserbehörde Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen.	zur Kenntnis nehmen
Nr. 7 Naturschutzbeirat der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 19.02.2024)		
7.1 Hinweise zum Baumerhalt Der Naturschutzbeirat bei der unteren Naturschutzbehörde der Hansestadt Lübeck nimmt zu den Planungen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung: Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Für das weitere Verfahren wird um die Beachtung folgender Hinweise gebeten: 1. Erhaltung des Baumbestandes Im Kronentraufbereich der Bestandsbäume sind Bodenauf- und abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Abweichungen können im Einzelfall im Einvernehmen mit der UNB zugelassen werden.	In Kombination mit den Festsetzungen der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“, werden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen planungsrechtlich bestimmt. Somit kann der vorhandene Baumbestand gesichert werden, ohne alle Einzelbäume einzeln festzusetzen. Die Festsetzung wird entsprechend formuliert.	teilweise berücksichtigen

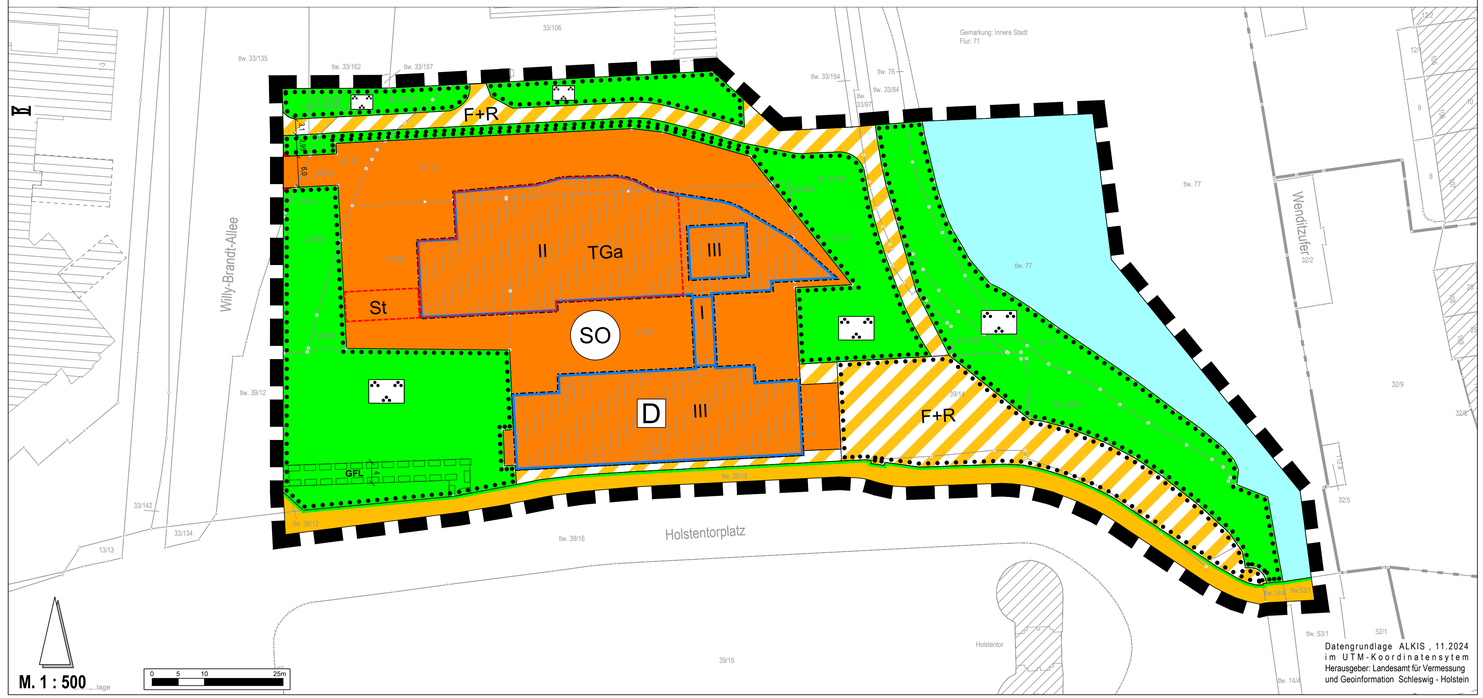
Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Abgänge oder Beseitigungen von Baumbestand sind vom Eingriffsverursacher innerhalb des Grundstücks nach Maßgabe der UNB zu ersetzen.		
7.2 Hinweise zu artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten Aufgrund der längeren Zeit der Nichtnutzung der Gebäudekomplexe ist vor Aufnahme von Bau- und Nutzungsmaßnahmen eine Bestandsbegutachtung nach Maßgabe der UNB vorzusehen um die Wahrung spezieller Artenschutzbelange sicher zu stellen.	Da der vorliegende Bebauungsplan baulichen Bestandsschutz und keine baulichen Erweiterungen der vorhandenen Gebäude vorsieht, ist von keiner Beeinträchtigung des Artenschutzes auszugehen. Zudem betrifft der Hinweis geltendes Recht. Vorsorglich wird jedoch ein Hinweis die Begründung und in die Planzeichnung aufgenommen.	teilweise berücksichtigen
7.3 Hinweise zum Flächenverbrauch und Stellflächen Bestehende Stellflächen auf dem Gelände sollen reduziert und zurückgebaut werden. Parkplätze sind dort nicht erforderlich und stehen in der direkten Umgebung sowie einer bestehenden Tiefgarage in ausreichendem Maße zu Verfügung. Die Anbindung an den ÖPNV ist optimal vorhanden.	Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan 01.72.01 setzt neben einer Fläche für eine Tiefgarage auch eine Fläche für Stellplätze fest. Diese Flächen werden planungsrechtlich aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Weitere Stellplatzflächen sind darüber hinaus nicht zulässig.	zur Kenntnis nehmen
7.4 Hinweise zur PV-Nutzung und Energie-/Wärmeversorgung Die Festsetzung von PV und Dachbegrünung auf den geeigneten Flachdachbereichen des nördlichen Gebäudes (Tresorgebäude) ist zu prüfen. Dabei sind bezüglich der PV geeignete Lösungen zu prüfen, die sich mit den Denkmalschutzanforderungen der Umgebungsgebäude vereinbaren lassen. Für die Energieversorgung und deren erforderliche Infrastruktur ist ein Energiekonzept (ggf. im Verbund mit umliegenden Gebäuden) aufzustellen, welches die (zukünftige) Festsetzung eines Anschluss- u. Benutzungszwanges (z.B. bei Realisierung einer Fernwärmeversorgung o.ä.) verbindlich vorsieht bzw. zukünftige Eigentümer verbindlich darauf hinweist. Durch die effiziente Nutzung insbesondere von regenerativen Energien werden Umwelt und Natur nachhaltiger geschützt und der Flächenverbrauch reduziert.	Wie in der Begründung erläutert, wird sich die textliche Festsetzung zur Dachbegrünung und zu PV-Anlagen lediglich auf das nichtdenkmalgeschützte Gebäude beziehen. Von einer Erstellung eines Energiekonzeptes wird abgesehen, da es sich bei der Bebauungsplanaufstellung lediglich um Festsetzung zur Art und Maß der baulichen Nutzung handelt. Zukünftige Eigentümer/Bauherrn haben die gesetzlichen Anforderungen im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu berücksichtigen.	teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
7.5 Hinweise zum Klimaanpassungskonzept Das Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck ist bezüglich seiner Leitlinien und Maßnahmen anzuwenden. Dabei ist den Maßnahmen des biologischen Klimaschutzes hohe Bedeutung beizumessen.	Ein Kapitel zum Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck wird in die Begründung aufgenommen.	berücksichtigen
Nr. 8 Landeskriminalamt Schleswig-Holstein (Schreiben vom 22.02.2024)		
8.1 Hinweise zu Kampfmittelvorkommen 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 Begründung wird um einen Hinweis ergänzt.	berücksichtigen
Nr. 9 HL, Bereich 3.370 Bereich Feuerwehr (Schreiben vom 22.02.2024)		
9.1 Hinweise zu Feuerwehraufstellflächen 1. Die Erreichbarkeit der vorhandenen und ggf. zukünftig geplanten Gebäude ist für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr über die öffentlichen Erschließungsstraßen sicherzustellen. Für die Planung, Bemessung und Ausführung der erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen innerhalb des B-Plangebietes wird auf die 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, verwiesen.	Die Erreichbarkeit der Bestandsgebäude wird sich durch die Bebauungsplanaufstellung nicht verändern, da es sich überwiegend um Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung handelt. Zukünftige Eigentümer/Bauherrn haben die Anforderungen im Rahmen der jeweiligen geplanten Maßnahme zu berücksichtigen. Auf die Bebauungsplanung haben die Hinweise keine Auswirkungen.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
9.2 Hinweise zum Löschwasserbedarf Der für das B-Plangebiet erforderliche Löschwasserbedarf wird auf Grundlage der aus den Antragsunterlagen ergebenen Eckdaten in Verbindung mit dem DVGW-Arbeitsblatt W405 auf mind. 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden als Grundschutz festgesetzt. Spätere vom B-Plan abweichende Bebauungen können zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung einen höheren Löschwasserbedarf erfordern, der dann als Objektschutz vom Bauherrn nachzuweisen wäre.	Es ist von keiner Veränderung des Löschwasserbedarfs auszugehen. Trotz dessen wird vorsorglich ein Hinweise zum Löschwasserbedarf in die Begründung aufgenommen.	berücksichtigen
9.3 Hinweise zur Bereitstellung des Löschwasserbedarfs 3. Der Löschwasserbedarf, der über die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt, wird im Bestand über Hydranten sichergestellt und ist auch zukünftig über geeignete Hydranten sicherzustellen.	Die Bereitstellung des Löschwasserbedarfs über Hydranten wird sich durch die Bebauungsplanaufstellung nicht verändern, da es sich überwiegend um Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung handelt. Zukünftige Bauherrn haben die Anforderungen im Rahmen der jeweiligen Bauantragsverfahren zu berücksichtigen. Auf die Bebauungsplanung haben die Hinweise keine Auswirkungen.	zur Kenntnis nehmen
Nr. 10 Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Referat IV 52; Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht (Schreiben vom 07.02.2024)		
10.1 Hinweise zur Raumordnung Die Hansestadt Lübeck beabsichtigt, in dem Gebiet „östlich der Trave, westlich der WillyBrandt-Allee“ eine Steuerung der zukünftigen Nutzungen der leerstehenden Gebäude der Bundesbank vorzunehmen. Konkret ist geplant Hotelnutzungen, Einzelhandelsbetriebe und Nutzungen für kirchliche und gesundheitliche Zwecke auszuschließen. Die Gebäude sollen vielmehr für öffentliche Nutzungen (Verwaltung, Archive, Musikhochschule) genutzt werden. Im Bebauungsplan soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung, Anlagen für kulturelle Zwecke, Hochschulnutzungen“ festgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan soll entsprechend geändert werden. Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:	Auf die Bebauungsplanung haben die Hinweise keine Auswirkungen.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, GVOBl. Schl.-H. S. 1409) sowie dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt). Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und befindet sich innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des Oberzentrums Lübeck. Die Oberzentren sind Versorgungs-, Wirtschafts-, Arbeitsmarkt-, Wissenschafts- und Kulturzentren von überregionaler und landesweiter Bedeutung nach Ziffer 3.1.1 Abs. 1 LEP-Fortschreibung 2021. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln. Es wird bestätigt, dass gegen die o. g. Bauleitplanung der Stadt Lübeck keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen. Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.		

01.70.00 TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

TOP 5.10

FESTSETZUNGEN

Es gelten das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

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

SO — sonstigen Sondergebietes (SO) (§ 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung, Anlagen für kulturelle Zwecke, Hochschulnutzungen"

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

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

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung:

F+R — Fuß- und Radweg

Ein- und Ausfahrtsbereich

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche, mit der Zweckbestimmung:

Parkanlage

WASSERFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserfläche, hier: die Trave

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D — Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St — Stellplätze

TGa — Tiefgaragenstellplätze

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (GFL) zugunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck und der Stadtwerke Lübeck (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Zweckbestimmungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Ziffer 9 BauGB)

18 — Bemaßung von Festsetzungen in Metern

PLANUNTERLAGE

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

54/3 — Flurstücksnummer

Gebäude, Bestand

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung, Anlagen für kulturelle Zwecke, Hochschulnutzungen" sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

1. Anlagen für die öffentliche Verwaltung,
2. Anlagen für kulturelle Zwecke,
3. Hochschulnutzungen,
4. Räume für freie Berufe.

Im sonstigen Sondergebiet (SO) können die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zugelassen werden.

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

2.1 Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 Abs. 6 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Dies gilt nicht für Fahrradabstellanlagen, Anlagen zum Abstellen von Abfallbehältern und Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Fernmeldetechnik, Wasser sowie Anlagen zur Abwasserbeseitigung dienen.

4. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze zulässig. Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche sowie deren Zufahrten und Fahrradabstellflächen sind durch diese Regelung nicht berührt.

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

5.1 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO sind neu anzulegende Wegeflächen, Fahrradabstellanlagen sowie oberirdische Stellplatzanlagen einschließlich ihrer Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO im luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Sickersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen oder Rasenpflaster mit einer Fuge von mind. 1,5 cm, Fugenanteil mind. 10 %) herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.2 Neu anzulegende, oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als fünf Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene fünf Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum (gemäß Pflanzliste A) mit folgenden Anzuchtformen und Mindestqualitäten - Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, dreimal verschult, mit Ballen - in einer offenen mindestens 12 m² umfassenden Baumscheibe mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 18 m³ im Bereich der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie fachgerecht zu pflegen. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Abgänge oder Beseitigungen sind vom Eingriffsverursacher gleichwertig, innerhalb eines Jahres, im sonstigen Sondergebiet (SO) zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.3 Neu anzulegende, oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind an drei Außenseiten durch mind. 1,0 m hohe Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste A einzufrieden. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sowie bei Abgang oder Beseitigungen vom Eingriffsverursacher gleichwertig, innerhalb eines Jahres, im Geltungsbereich zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.4 Standflächen von Müllsammelanlagen, die nicht in Gebäuden oder Nebenanlagen integriert sind, sind ab einer Grundfläche von 2 m² an drei Außenseiten durch mind. 1,0 m hohe Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste B einzufrieden. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sowie bei Abgang, innerhalb eines Jahres, zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.5 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO sind bei zusammenhängenden Glasflächen von mehr als 2 Quadratmetern, ohne Leistenunterteilung, Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % (reflexionsarmes Glas) zu verwenden, das entweder transluzent ist, oder eine flächige Markierung auf den Außenscheiben aufweist.

Bei flächigen Markierungen mit linearen Strukturen ist eine Linienstärke von mindestens 3 mm bei 50 mm Kantenabstand (horizontale Linien) beziehungsweise 5 mm bei 100 mm Kantenabstand (vertikale Linien) mit einem Deckungsgrad von mindestens 15 % zu verwenden. Bei Verwendung von Punktrastern müssen diese einen Deckungsgrad von mindestens 25 % und einem Punktdurchmesser von mindestens 10 mm im 90 mm-Raster aufweisen. Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass mit anderen Maßnahmen ein gleichwertiger Vogelschutz erzielt wird (beispielsweise Profilglas, Glasbausteinen, Drahtglas, Milchglas, Verwendung von Stegplatten, Vorbau feinmaschiger Strukturen wie Drahtgeflechte, Holzgitter, Schnüre oder Netze). (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.6 Innerhalb des Geltungsbereiches ist die notwendige Beleuchtung von Straßen, Wegen, Nebenanlagen und Werbeanlagen mit fledermaus- und insektenverträglichen Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur von max. 2700 Kelvin auszuführen. Bei Verwendung von Amber-LEDs mit gelblichem Licht ist eine Farbtemperatur von max. 2200 Kelvin zulässig. Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur nach unten auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt, bspw. mit abgeschirmten Leuchten mit geschlossenem Gehäuse. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.7 Dachflächen von neu errichteten Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Mindestens 60 % dieser Dachflächen sind dauerhaft und fachgerecht mit einer stark durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 12 cm fachgerecht zu versehen, extensiv zu begrünen und zu unterhalten, sodass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. Zu verwenden sind niedrige, trockenheitsresistente Pflanzen (zum Beispiel Gräser, bodenbedeckende Gehölze oder Wildkräuter). Grundsätzlich sind standortgerechte Saat- und Pflanzgüter regionaler Herkunft zu verwenden. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten. Ausnahmsweise sind Lichtkuppeln, Glasdächer und Terrassen zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche vom Eingriffsverursacher, innerhalb eines Jahres, nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

5.8 Die Dachflächen von neu zu errichtenden Fahrradabstellräumen sowie von Nebenanlagen zum Sammeln von Müll, Mülltonnen und Müllbehälter sind mit einem mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (für sonnenexponierte Dachflächen: ca. 3/4 Kräuteranteil, 1/4 Gräseranteil; für halbschattige Dachflächen: ca. 2/3 Kräuteranteil, 1/3 Gräseranteil) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche vom Eingriffsverursacher, innerhalb eines Jahres, nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

5.9 Innerhalb der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sind die dort vorhandenen Grünstrukturen auf Dauer zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgänge oder Beseitigungen sind vom Eingriffsverursacher gleichwertig (entsprechend ihres Gehöltztyps (Baum oder Strauch)), innerhalb eines Jahres, im Geltungsbereich zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zugunsten der Entsorgungsbetriebe und der Stadtwerke Lübeck als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst auch das Betretungs- und Befahrungsrecht der Fläche für Wartung und Pflege der Leitung.

7. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB)

7.1 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO sind mindestens 40 % der Bruttodachfläche von neu errichteten Hauptgebäuden mit Photovoltaik- und/oder Solarthermiemodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn ein Energiekonzept realisiert wird, bei dem eine mindestens gleich große regenerative Energiemenge, z. B. durch regenerative Kraft-Wärme-Kopplung oder im Verbund mit anderen Dachflächen, bereitgestellt wird. Die Pflicht zur Dachbegrünung gemäß Festsetzung Nr. 5.7 bleibt unberührt.

II. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

Ersetzen des Bebauungsplanes 01.72.01

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) des Bebauungsplanes 01.72.01 -Wallhalbinsel/Lastadie (LZB)- (1996), außer Kraft.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

A Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein nach dem schleswig-holsteinischen Denkmalschutzgesetz (DSchG S-H) geschütztes Baudenkmal, das gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen wird. Es handelt sich dabei um das Gebäude am Holstentorplatz 2a (Denkmalliste Nr.: 587). Sämtliche Baumaßnahmen am Baudenkmal selbst sowie in der Umgebung des Denkmals bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

B Einsichtnahme in Vorschriften

Die der Satzung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) stehen in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann (Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 12 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.

C Kampfmittelräumdienst

Gemäß Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein handelt es sich bei der Plangebietsfläche um keine Kampfmittelverdachtsfläche (Stand: 19.01. 2022). Somit besteht für die durchzuführenden Arbeiten aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes kein weiterer Handlungsbedarf. Die Gültigkeit der Auskunft ist auf einen Zeitraum von fünf Jahren, bis zum 19.01.2027, befristet. Nach Fristablauf ist bei Bauplanungen zur Errichtung einer baulichen Anlage oder erdeingreifenden Maßnahmen eine erneute Auskunftseinholung zur Kampfmittelbelastung erforderlich.

D Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

Aufgrund älterer archäologischer Funde/Untersuchungen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit archäologischen Kulturdenkmälern zu rechnen. Im Untergrund ist mit archäologischen Befunden (vor allem Holzkonstruktionen) zu rechnen. Alle Bodeneingriffe sind daher nach § 12 und 13 DSchG SH genehmigungspflichtig. Daher sind baubegleitend ggf. archäologische Untersuchungen vorzusehen. Mitarbeiter:innen der Abteilung Archäologie ist ggf. Zutritt für Fundbergungen und Dokumentationen zu gewähren. Der Bereich Archäologie ist möglichst rechtzeitig, spätestens jedoch 14 Tage vorher, über den Beginn der Erdarbeiten unter Angabe der ausführenden Baufirma mit Kontaktdaten des Bauleiters zu informieren. Funde und Befunde sind gem. § 15 Denkmalschutzgesetz S-H unverzüglich der Oberen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Befunde können sein: Steinbefunde aus Natur- und Kunststeinen, Holzkonstruktionen, Erdverfärbungen und Gruben. Der Inhalt dieser Stellungnahme ist auch der ausführenden Baufirma mitzuteilen. Mitteilungen sind schriftlich oder telefonisch an die Abteilung Archäologie, Meesenring 8, 23566 Lübeck, Tel.: (0451) 122-7155, e-mail: archaeologie@luebeck.de, zu richten.

E Vermeidungsmaßnahme Artenschutz

Maßnahmen zur Baufeldfreimachung (Gehölzrodung, Abräumung der Wiese und Ruderalflächen, Abgrabung von Boden) dürfen nur außerhalb der Brutperiode, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar, stattfinden und die Errichtung von Neubauten muss rechtzeitig vor der Brutperiode einsetzen, also vor dem 01. März, damit sich Brutvögel innerhalb des definierten Wirkraums an die Störeinflüsse anpassen können. Alternativ können die Abriss- oder Sanierungsarbeiten nach der Hauptbrutperiode (ab ca. 01. September), nach einem durch eine ökologische Baubegleitung erbrachten Negativnachweis, beginnen. Hinsichtlich des Wurzelschutzes des Großbaumbestandes und von Bäumen angrenzender Nachbargrundstücke ist generell ein Abstand von 1,5 m vom Kronentraufbereich zu baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Baustellen- und Lagerflächen zu berücksichtigen, um eine nachhaltige Schädigung der Bäume auszuschließen. Die Vorgaben der DIN 18920 und der R SBB sind einzuhalten.

ANLAGE (zu den textlichen Festsetzungen Nrn. 5.2, 5.3)

Pflanzliste A: Einzelbäume

Artenauswahl Einzelbäume:	
Stieleiche	Quercus robur
Eiche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn, Spitzahorn	Acer campestris, A. platanoides
Vogelbeere, Scheinbaum, Mehlbeere	Sorbus aucuparia, S. intermedia
Hahnendorn, Apfeldorn	Crataegus monogyna, C. x lavallei
Wildkirsche, Traubenkirsche	Prunus avium, P. padus
Weiden	Salix alba u.a.
Obstbäume	Malus, Prunus, Pyrus
Walnuss	Juglans regia
Pflanzgrößen:	
Mind. Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, 3xv, m.B.	

ANLAGE (zu der textlichen Festsetzung Nrn. 5.4)

Pflanzliste B: Laubholzhecken

Artenauswahl für standortgeschnittene Hecken (verbindlich):	
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestris
Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus sylvatica
Weißdorn	Crataegus monogyna
Anlaufformen und Mindestqualitäten:	
Heckenpflanzen, mind. 80/100 cm, zw.einal.verschult (2 x v.), Pflanzdichte: 4 Pflanzen/m²	

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 06.03.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 02.04.2023 erfolgt.

Lübeck, ...
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung | Bauordnung
Im Auftrag — Im Auftrag

2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 04.04.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB ist vom 03.04.2023 bis einschließlich 21.04.2023 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 02.04.2023 erfolgt.

4. Der Bauausschuss hat am 01.07.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes 01.70.00 - Wallhalbinsel / Holstentorplatz - mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet und zur Auslegung bestimmt.

L. S. — Joanna Hagen, Bausenatorin — Karsten Schröder, Bereichsleiter

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung wurden in der Zeit vom 05.08.2024 bis zum 09.09.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht sowie ergänzend öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung im Internet ist mit den Hinweisen nach § 3 Abs. 2 S. 4 Nr. 1-4 BauGB am 04.08.2024 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlichten Unterlagen wurden unter https://www.luebeck.de/de/stadtentwicklung/stadtplanung/bauleitplanung/bebauungsplaene-im-verfahren.html ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 05.08.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom ....., in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Lübeck, ...
L. S. — Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig - Holstein

8. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Lübeck, ...
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung | Bauordnung
Im Auftrag

9. Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

L. S. — Karsten Schröder, Bereichsleiter

10. (Ausfertigung:)
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Lübeck, ...
L. S. — Jan Lindenau, Der Bürgermeister

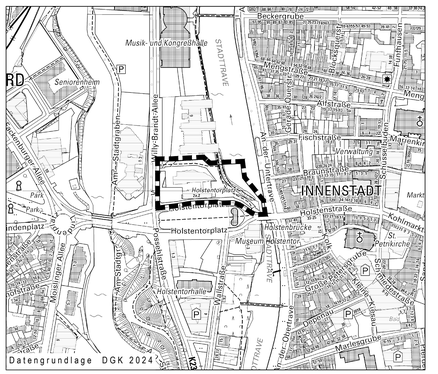
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Lübeck, ...
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung | Bauordnung
Im Auftrag
L. S. — Karsten Schröder, Bereichsleiter

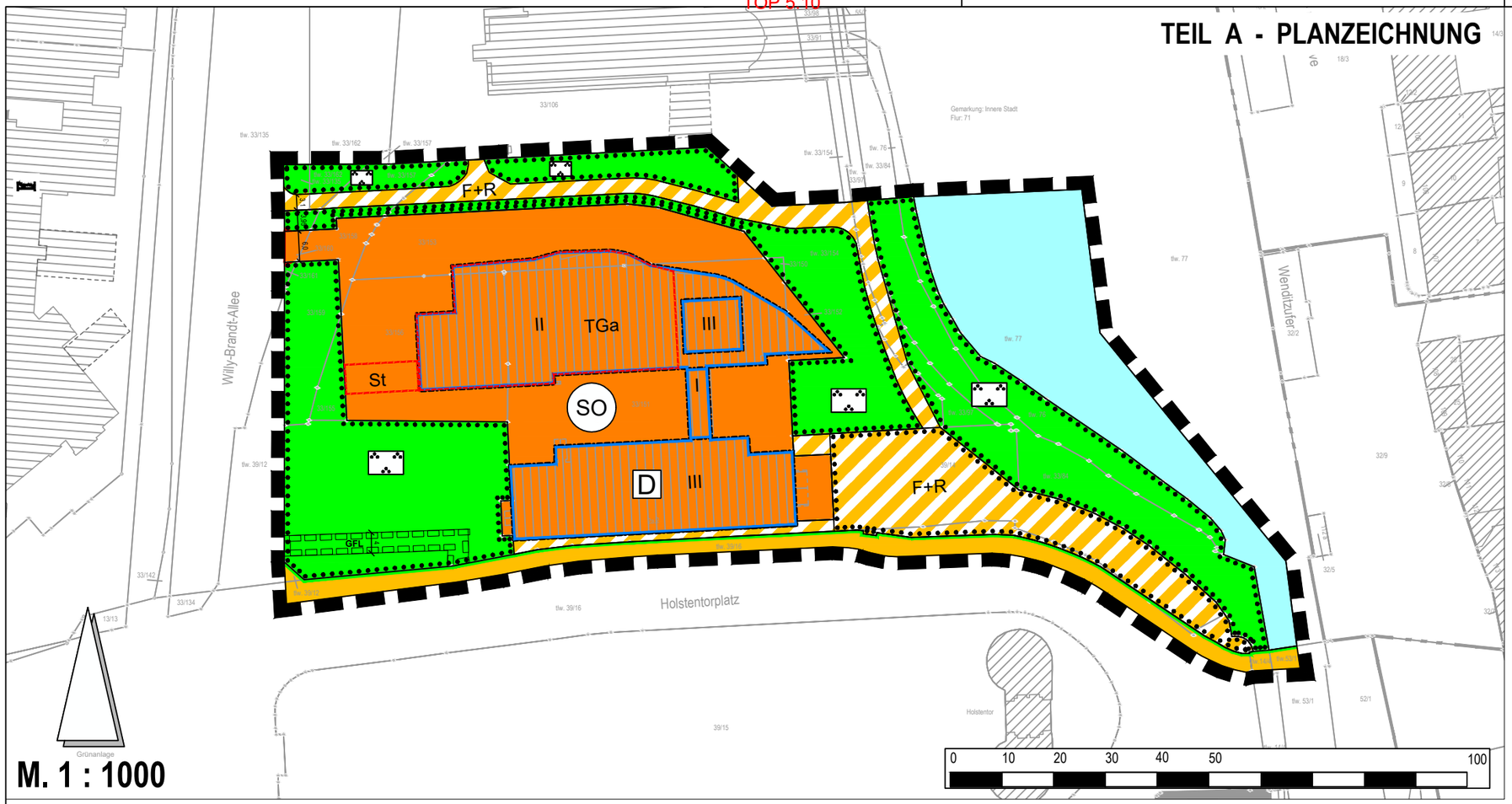
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 9 Abs. 4 BauGB sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom ..... die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.70.00 - Wallhalbinsel / Holstentorplatz -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 01.70.00 - Wallhalbinsel / Holstentorplatz -

Anlage 2


Musik- und Kongresshalle
Seniorenheim
Becknerufer
Mühlendamm
Mühlenbrücke
Mühlenstraße
Mühlenhof
Mühlenbrücke
Mühlenstraße
Alfstraße
Hechtstraße
Braunstraße
Mühlenstraße
Holstentorplatz
Holstentorbrücke
Holstentorplatz
Holstentorplatz
Holstentorplatz
Museum Holstentor
Holstentorplatz
Holstentorplatz
Holstentorplatz

TEIL A - PLANZEICHNUNG



M. 1 : 1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Es gelten das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und die Planzeichen- verordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

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

SO — sonstigen Sondergebietes (SO) (§ 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung, Anlagen für kulturelle Zwecke, Hochschulnutzungen“

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

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung:

F+R — Fuß- und Radweg

Ein- und Ausfahrtsbereich

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche, mit der Zweckbestimmung:

Parkanlage

WASSERFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserfläche, hier: die Trave

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

D — Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St — Stellplätze

TGa — Tiefgaragenstellplätze

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (GFL) zugunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck und der Stadtwerke Lübeck (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Zweckbestimmungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Ziffer 9 BauGB)

7.0 — Bemaßung von Festsetzungen in Metern

PLANUNTERLAGE

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

54/3 — Flurstücksnummer

Gebäude, Bestand

Hansestadt Lübeck
Bereich Stadtplanung und Bauordnung

B-Plan 01.70.00
- Wallhalbinsel / Holstentorplatz -
Anlage 3
Planzeichnung mit Legende

Bebauungsplan 01.70.00
- TEIL B - Text (Auszug aus dem Planoriginal)

Stand: Satzungsbeschluss

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung, Anlagen für kulturelle Zwecke, Hochschulnutzungen“ sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

1. Anlagen für die öffentliche Verwaltung,
2. Anlagen für kulturelle Zwecke,
3. Hochschulnutzungen,
4. Räume für freie Berufe.

Im sonstigen Sondergebiet (SO) können die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zugelassen werden.

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

2.1 Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 Abs. 6 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Dies gilt nicht für Fahrradabstellanlagen, Anlagen zum Abstellen von Abfallbehältern und Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Fernmeldetechnik, Wasser sowie Anlagen zur Abwasserbeseitigung dienen.

4. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze zulässig. Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche sowie deren Zufahrten und Fahrradabstellflächen sind durch diese Regelung nicht berührt.

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

5.1 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO sind neu anzulegende Wegeflächen, Fahrradabstellanlagen sowie oberirdische Stellplatzanlagen

einschließlich ihrer Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO im luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Sickersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen oder Rasenpflaster mit einer Fuge von mind. 1,5 cm, Fugenanteil mind. 10 %) herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.2 Neu anzulegende, oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als fünf Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene fünf Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum (gemäß Pflanzliste A) mit folgenden Anzuchtformen und Mindestqualitäten – Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, dreimal verschult, mit Ballen – in einer offenen mindestens 12 m² umfassenden Baumscheibe mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 18 m³ im Bereich der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie fachgerecht zu pflegen. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Abgänge oder Beseitigungen sind vom Eingriffsverursacher gleichwertig, innerhalb eines Jahres, im sonstigen Sondergebiet (SO) zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.3 Neu anzulegende, oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind an drei Außenseiten durch mind. 1,0 m hohe Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste A einzufrieden. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sowie bei Abgang oder Beseitigungen vom Eingriffsverursacher gleichwertig, innerhalb eines Jahres, im Geltungsbereich zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.4 Standflächen von Müllsammelanlagen, die nicht in Gebäuden oder Nebenanlagen integriert sind, sind ab einer Grundfläche von 2 m² an drei Außenseiten durch mind. 1,0 m hohe Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste B einzufrieden. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sowie bei Abgang, innerhalb eines Jahres, zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.5 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO sind bei zusammenhängenden Glasflächen von mehr als 2 Quadratmetern, ohne Leistenunterteilung, Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % (reflexionsarmes Glas) zu verwenden, das entweder transluzent ist, oder eine flächige Markierung auf den Außenscheiben aufweist.
Bei flächigen Markierungen mit linearen Strukturen ist eine Linienstärke von mindestens 3 mm bei 50 mm Kantenabstand (horizontale Linien) beziehungsweise 5 mm bei 100 mm Kantenabstand (vertikale Linien) mit einem Deckungsgrad von mindestens 15 % zu verwenden. Bei Verwendung von Punkrastern müssen diese einen Deckungsgrad von mindestens 25 % und einem Punktdurchmesser von mindestens 10 mm im 90 mm-Raster aufweisen. Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass mit anderen Maßnahmen ein gleichwertiger Vogelschutz erzielt wird (beispielsweise Profilglas, Glasbausteinen, Drahtglas, Milchglas, Verwendung von Stegplatten, Vorbau feinmaschiger Strukturen wie Drahtgeflechte, Holzgitter, Schnüre oder Netze). (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.6 Innerhalb des Geltungsbereiches ist die notwendige Beleuchtung von Straßen, Wegen, Nebenanlagen und Werbeanlagen mit fledermaus- und insektenverträglichen Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur von max. 2700 Kelvin auszuführen. Bei Verwendung von Amber-LEDs mit gelblichem Licht ist eine Farbtemperatur von max. 2200 Kelvin zulässig. Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur nach unten auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt, bspw. mit abgeschirmten Leuchten mit geschlossenem Gehäuse. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.7 Dachflächen von neu errichteten Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Mindestens 60 % dieser Dachflächen sind dauerhaft und fachgerecht mit einer stark durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 12 cm fachgerecht zu versehen, extensiv zu begrünen und zu unterhalten, sodass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. Zu verwenden sind niedrige, trockenheitsresistente Pflanzen (zum Beispiel Gräser, bodenbedeckende Gehölze oder Wildkräuter). Grundsätzlich sind standortgerechte Saat- und Pflanzgüter regionaler Herkunft zu verwenden. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten. Ausnahmsweise sind Lichtkuppeln, Glasdächer und Terrassen zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche vom Eingriffsverursacher, innerhalb eines Jahres, nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

5.8 Die Dachflächen von neu zu errichtenden Fahrradabstellräumen sowie von Nebenanlagen zum Sammeln von Müll, Mülltonnen und Müllbehälter sind mit einem mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (für sonnenexponierte Dachflächen: ca. 3/4 Kräuteranteil, 1/4 Gräseranteil; für halbschattige Dachflächen: ca. 2/3 Kräuteranteil, 1/3 Gräseranteil) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche vom Eingriffsverursacher, innerhalb eines Jahres, nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

5.9 Innerhalb der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sind die dort vorhandenen Grünstrukturen auf Dauer zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgänge oder Beseitigungen sind vom Eingriffsverursacher gleichwertig (entsprechend ihres Gehölztyps (Baum oder Strauch)), innerhalb eines Jahres, im Geltungsbereich zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zugunsten der Entsorgungsbetriebe und der Stadtwerke Lübeck als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst auch das Betretungs- und Befahrungsrecht der Fläche für Wartung und Pflege der Leitung.

7. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB)

7.1 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO sind mindestens 40 % der Bruttodachfläche von neu errichteten Hauptgebäuden mit Photovoltaik- und/oder Solarthermiemodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn ein Energiekonzept realisiert wird, bei dem eine mindestens gleich große regenerative Energiemenge, z. B. durch regenerative Kraft-Wärme-Kopplung oder im Verbund mit anderen Dachflächen, bereitgestellt wird. Die Pflicht zur Dachbegrünung gemäß Festsetzung Nr. 5.7 bleibt unberührt.

II. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

Ersetzen des Bebauungsplans 01.72.01

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) des Bebauungsplanes 01.72.01 -Wallhalbinsel/Lastadie (LZB)- (1996), außer Kraft.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

A Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein nach dem schleswig-holsteinischen Denkmalschutzgesetz (DSchG S-H) geschütztes Baudenkmal, das gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen wird. Es handelt sich dabei um das Gebäude am Holstentorplatz 2a (Denkmalliste Nr.: 587). Sämtliche Baumaßnahmen am Baudenkmal selbst sowie in der Umgebung des Denkmals bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

B Einsichtnahme in Vorschriften

Die der Satzung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) stehen in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann (Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 12 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.

C Kampfmittelräumdienst

Gemäß Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein handelt es sich bei der Plangebietsfläche um keine Kampfmittelverdachtsfläche (Stand: 19.01. 2022). Somit besteht für die durchzuführenden Arbeiten aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes kein weiterer Handlungsbedarf. Die Gültigkeit der Auskunft ist auf einen Zeitraum von fünf Jahren, bis zum 19.01.2027, befristet. Nach Fristablauf ist bei Bauplanungen zur Errichtung einer baulichen Anlage oder erdeingreifenden Maßnahmen eine erneute Auskunftseinholung zur Kampfmittelbelastung erforderlich.

D Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

Aufgrund älterer archäologischer Funde/Untersuchungen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit archäologischen Kulturdenkmälern zu rechnen. Im Untergrund ist mit archäologischen Befunden (vor allem Holzkonstruktionen) zu rechnen. Alle Bodeneingriffe sind daher nach § 12 und 13 DSchG SH genehmigungspflichtig.
Daher sind baubegleitend ggf. archäologische Untersuchungen vorzusehen. Mitarbeiter:innen der Abteilung Archäologie ist ggf. Zutritt für Fundbergungen und Dokumentationen zu gewähren. Der Bereich Archäologie ist möglichst rechtzeitig, spätestens jedoch 14 Tage vorher, über den Beginn der Erdarbeiten unter Angabe der ausführenden Baufirma mit Kontaktdaten des Bauleiters zu informieren. Funde und Befunde sind gem. § 15 Denkmalschutzgesetz S-H unverzüglich der Oberen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Befunde können sein: Steinbefunde aus Natur- und Kunststeinen, Holzkonstruktionen, Erdverfärbungen und Gruben. Der Inhalt dieser Stellungnahme ist auch der ausführenden Baufirma mitzuteilen.

Mitteilungen sind schriftlich oder telefonisch an die Abteilung Archäologie, Meesenring 8, 23566 Lübeck, Tel.: (0451) 122-7155, e-mail: archaeologie@luebeck.de, zu richten.

E Vermeidungsmaßnahme Artenschutz

Maßnahmen zur Baufeldfreimachung (Gehölzrodung, Abräumung der Wiese und Ruderalflächen, Abgrabung von Boden) dürfen nur außerhalb der Brutperiode, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar, stattfinden und die Errichtung von Neubauten muss rechtzeitig vor der Brutperiode einsetzen, also vor dem 01. März, damit sich Brutvögel innerhalb des definierten Wirkraums an die Störeinflüsse anpassen können. Alternativ können die Abriss- oder Sanierungsarbeiten nach der Hauptbrutperiode (ab ca. 01. September), nach einem durch eine ökologische Baubegleitung erbrachten Negativnachweis, beginnen.

Hinsichtlich des Wurzelschutzes des Großbaumbestandes und von Bäumen angrenzender Nachbargrundstücke ist generell ein Abstand von 1,5 m vom Kronentraufbereich zu baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Baustellen- und Lagerflächen zu berücksichtigen, um eine nachhaltige Schädigung der Bäume auszuschließen. Die Vorgaben der DIN 18920 und der R SBB sind einzuhalten.

ANLAGE (zu den textlichen Festsetzungen Nrn. 5.2, 5.3)

Pflanzliste A: Einzelbäume

Artenauswahl Einzelbäume:	
Stieleiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn, Spitzahorn	Acer campestre, A. platanoides
Vogelbeere, Schwed. Mehlbeere	Sorbus aucuparia, S. intermedia
Hahnendorn, Apfeldorn	Crataegus crus-galli, C. x lavallei
Wildkirsche, Traubenkirsche	Prunus avium, P. padus
Weiden	Salix alba u.a.
Obstbäume	Malus, Prunus, Pyrus
Walnuss	Juglans regia
Pflanzgrößen:	
Mind. Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, 3xv, m.B.	

ANLAGE (zu der textlichen Festsetzung Nrn. 5.4)

Pflanzliste B: Laubholzhecken

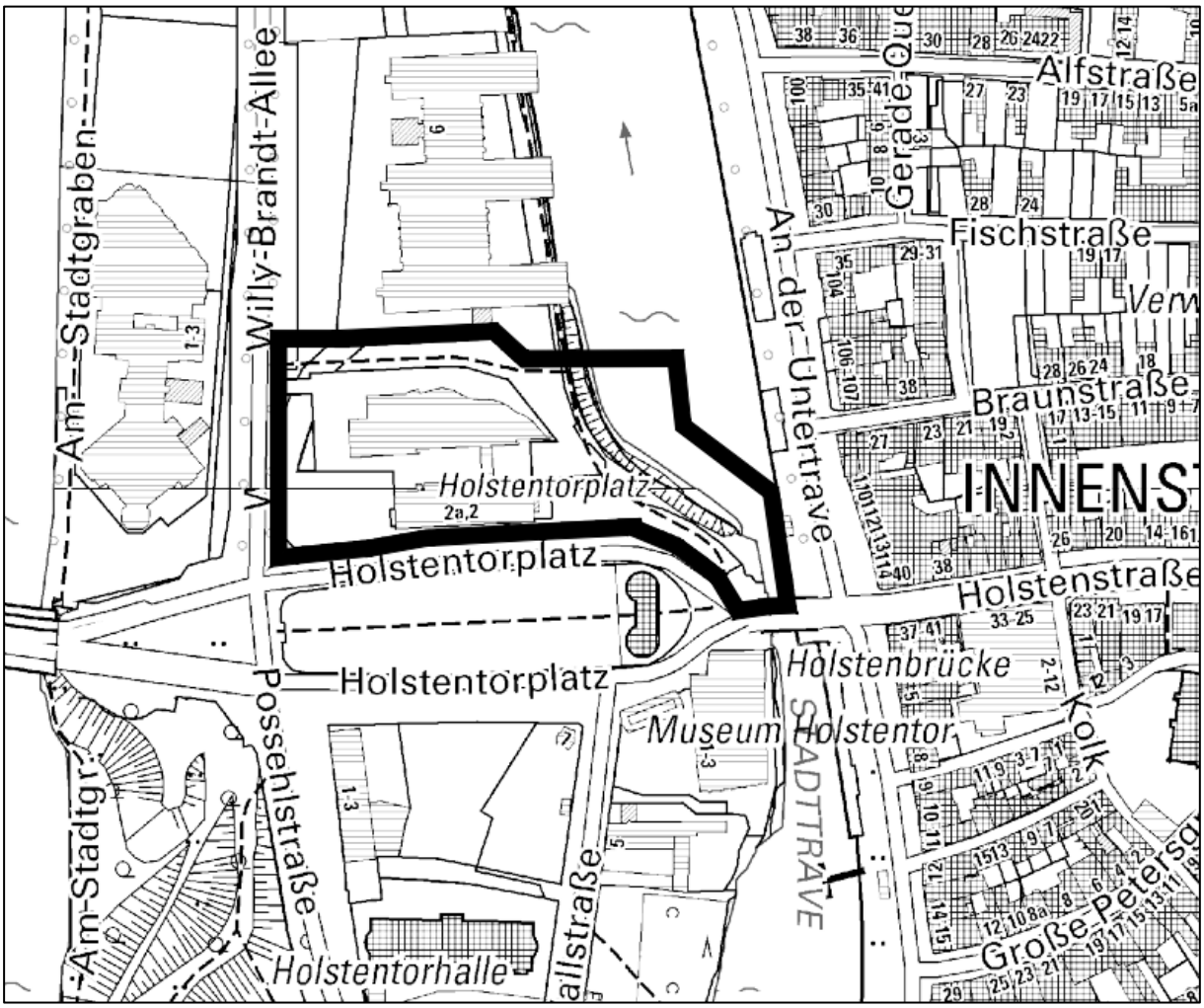
Artenauswahl frei wachsende/geschnittene Hecken (verbindlich):	
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus sylvatica
Weißdorn	Crataegus monogyna
Anzuchtformen und Mindestqualitäten: Heckenpflanzen, mind. 80/100 cm, zweimal verschult (2 x v.), Pflanzdichte: 4 Pflanzen/m²	

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan 01.70.00
- Wallhalbinsel / Holstentorplatz -

Stand: Satzungsbeschluss



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

Inhaltsverzeichnis

1.	**Einleitung**	**4**
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	5
2.	**Ausgangssituation**	**5**
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	5
2.2	Natur und Umwelt	6
2.3	Standorteignung nach Klimaschutzkriterien	7
2.4	Eigentumsverhältnisse	8
2.5	Bisheriges Planungsrecht	8
3.	**Übergeordnete Planungen**	**9**
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	9
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	9
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	9
3.4	Rahmenplan Innenstadt	10
3.5	Tourismusentwicklungskonzept Lübeck. Travemünde 2030	10
3.6	Denkmalschutz, UNESCO-Welterbe	10
3.7	Managementplan Welterbe „Lübecker Altstadt“	11
3.8	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	11
3.9	Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck	11
4.	**Ziele und Zwecke der Planung**	**11**
5.	**Inhalt der Planung**	**12**
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung	13
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	13
5.4	Verkehrsflächen	13
5.4.1	Straßenverkehrsflächen	13
5.4.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Fuß- und Radweg)	13
5.4.3	Ein- bzw. Ausfahrtbereiche und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche	14
5.5	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen	14
5.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	14
5.7	Grünfläche	14
5.7.1	Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“	14
5.8	Wasserflächen	14
5.9	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
5.9.1	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	15

5.9.2 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 19
5.10 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme o-der Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB) 20
5.11 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz 21
5.11.1 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen 21
5.12 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften 21
5.13 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise 21

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung 22
6.1 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung 22
6.2 Verkehrliche Auswirkungen 23
6.3 Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur 23
6.4 Auswirkungen auf die Umwelt 23
6.4.1 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft / Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote 23

7. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans 23

8. Finanzielle Auswirkungen 24
8.1 Ausgaben (Kosten und Finanzierung) 24

9. Verfahren und Rechtsgrundlagen 24
9.1 Verfahrensübersicht 24
9.2 Rechtsgrundlagen 25

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil Innere Stadt, im Norden begrenzt durch eine Hotelliegenschaft, im Osten durch die Trave, im Süden durch den Holstentorplatz sowie im Westen durch die Willy-Brandt-Allee.

Es werden folgende Flurstücke erfasst: Gemarkung Innere Stadt, Flur 71: 39/14, 33/150, 33/151, 33/152, 33/153, 33/155, 33/156, 33/158 und 33/159. Anteilig werden die Flurstücke 76, 33/84, 33/97, 33/154 und 33/157 erfasst.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,27 ha.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 01.70.00 ist die Steuerung der zukünftigen Nutzungen der leerstehenden Gebäude der Bundesbank, mit dem Ziel, diese erforderlichen Nutzungen zuzuführen und gleichzeitig die Nutzung zum Zweck öffentlicher Verwaltung bzw. Körperschaften weiterhin aufrecht zu erhalten.

Es handelt sich um das denkmalgeschützte Gebäude (Holstentorplatz 2a) und um den Erweiterungsbau mit Tresor, welche durch die Bundesbank genutzt wurden und derzeit überwiegend leer stehen.

Bei Betrachtung der näheren Umgebung wird deutlich, dass diese insbesondere von Hotels (Park Inn by Radisson Lübeck, Radisson Blu Senator, Mercure Hotel Lübeck City Center, Premier Inn Lübeck City Stadtgraben, B+B-Hotel, Hotel Lindenhof Lübeck, Motel One etc.) geprägt wird. Im Dezember 2023 wurde zudem das Intercity Hotel am ZOB eröffnet.

Im Jahr 2020 wurde das „Tourismusentwicklungskonzept Lübeck. Travemünde 2030“ (TEK 2030) beschlossen. Ziel des TEK 2030 ist, keine quantitativen Ausbauziele für Hotels zu verfolgen, wie es noch in der bisherigen Wachstumsstrategie 2020 (Stand Juli 2012) der Fall war. Es sollen möglichst keine weiteren Hotelnutzungen entstehen, weil die Angebote mehr als ausreichend bewertet wurden. Liegenschaften sind daher vorrangig anderen notwendigen Nutzungen zuzuführen.

Zur Beförderung einer nachhaltigen Stadtentwicklung und im Einklang mit der Intention des TEK 2030 ist ein Ziel der Planung, an diesem Standort ein weiteres Hotel auszuschließen. Dies ist zudem städtebaulich begründet: Unmittelbar nördlich wie östlich grenzen bereits zwei große Hotelkomplexe an. Würde diesen beiden benachbart ein drittes hinzugefügt, würde der Bereich nördlich des Holstentors durch drei Hotels durch Monostruktur geprägt. Aber auch andere Nutzungen, wie bspw. Einzelhandelsbetriebe, kirchliche oder gesundheitliche Zwecke sollen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeschlossen werden.
Übergeordnetes Ziel ist es, die Bestandsgebäude für öffentliche Nutzungen vorzuhalten, die dringend benötigt werden. Die Stadt Lübeck benötigt Flächen für öffentliche Nutzungen, u. a. für die städtische Verwaltung und für städtische Archive der Museen. Das Land bedarf zudem Erweiterungsflächen für die Musikhochschule des Landes Schleswig-Holstein.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um den Bebauungsplan an die Ziele der Stadt anzupassen und im Geltungsbereich Flächen für die erforderlichen Nutzungen zu sichern.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan 01.70.00 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aufgestellt werden.

Da die Grundfläche weniger als 20.000 m² umfasst, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 BauGB durchgeführt.
Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter, die der Anwendung des § 13 a BauGB entgegenstehen.
Gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 abgesehen.

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck ist nach Abschluss des Bebauungsplans im Rahmen einer Berichtung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Ab 1936 hatte die Reichsbank-Hauptstelle Lübeck ihren Sitz im Gebäude Holstentorplatz 2a. Von 1948 bis 1957 diente das Gebäude der Hauptstelle Lübeck der Landeszentralbank von Schleswig-Holstein als Sitz, anschließend war die Hauptstelle Lübeck der Deutschen Bundesbank dort ansässig. Am 31. März 2015 wurde die Bundesbankfiliale geschlossen. Die Liegenschaft wurde nachfolgend noch als Außenstelle der Filiale Hamburg weiter betrieben.

Das Reichsbankgebäude steht als bauliche Anlage unter Denkmalschutz und ist mit der Nummer 587 in die Denkmalliste der Hansestadt Lübeck eingetragen.
Im Kontrast zum roten Mauerwerk des Altbaus aus den 1930er Jahren erhielt der rückwärtige, durch einen gläsernen Gang mit ihm verbundene Erweiterungsbau (Tresor) eine helle, linear entwickelte Sandsteinfassade.
In der direkten Umgebung befindet sich das Holstentor sowie die Altstadtinsel. Südlich des Holstentorplatzes befinden sich das DGB-Gebäude mit der Touristeninformation im Erdgeschoss, öffentliche Parkanlagen und die denkmalgeschützte Holstentorhalle mit Musikübungsräumen der Musikhochschule Lübeck (MHL). Direkt nördlich befindet sich das Radisson Blu Senator Hotel und westlich das Park Inn by Radisson Lübeck mit einem Casino. In der weiteren Umgebung befinden sich der Hauptbahnhof, Gastronomieangebote, weitere Hotels und Geschäfte. Östlich verläuft die Trave mit einem Wanderweg.

Verkehrliche Erschließung

Die Gebäude im Plangebiet werden über den südlich gelegenen Holstentorplatz sowie über die westlich gelegene Willy-Brandt-Allee erschlossen. Eine Stellplatzanlage für die ehemalige Nutzung befindet sich im westlichen Plangebiet.

ÖPNV-Anbindung

Durch die Bushaltestellen am Holstentorplatz und die fußläufige Nähe zum Hauptbahnhof ist das Plangebiet sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards aktuellen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

Fuß- und Radwegeanbindung

Für Fußgänger:innen und Radfahrende ist das Plangebiet sehr gut erschlossen.

Entwässerung

Es liegt ein Regen- und Schmutzwasseranschluss zur Nutzung vor. Durch die Nutzungsänderung sind sich ändernde Schmutzwassermengen nicht auszuschließen, diese sind von zukünftigen Nutzern den EBL mitzuteilen und bedürfen einer Genehmigung. Diese muss durch das stellen eines Entwässerungsantrages erfolgen.

Feuerwehraufstellflächen, Löschwasserbedarf

Die Erreichbarkeit der Gebäude ist für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr über die öffentlichen Erschließungsstraßen sichergestellt.
Der für das Plangebiet erforderliche Löschwasserbedarf auf Grundlage der vorliegenden Eckdaten in Verbindung mit dem DVGW-Arbeitsblatt W405 wird auf mind. 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden als Grundschutz festgelegt. Die Anforderungen sind bei zukünftigen Veränderungen des Plangebietes zu berücksichtigen.

Denkmalschutz

Im Plangebiet ist das Gebäude am Holstentorplatz 2a als bauliche Anlage in das Denkmalbuch (Nr.: 587) der Hansestadt Lübeck eingetragen. Weitere Ausführungen sind dem Kap. 3.6 dieser Begründung zu entnehmen.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Das Plangebiet weist eine Geländehöhe von 4,00 m über NHN auf und befindet sich nicht im Hochwasser gefährdeten Bereich.

Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet zeichnet sich durch öffentliche Grünflächen vorhandene Grünstrukturen (u.a. Hecken und Einzelbäume) aus. Es sind wertvolle Bestandsbäume, wie Alleebäume sowie uferbegleitende Gehölzstrukturen vorhanden.

Natur- und Artenschutz

Da lediglich die Nutzungen gesteuert werden, sind keine Beeinträchtigung des Natur- und Artenschutzes ersichtlich.

Boden, Wasser, Altlasten, Kampfmitteln

Ein Eingriff in schützenswerte Oberbodenstrukturen und das Schutzgut Wasser wird durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.

In der Umgebung des Plangebiets sind altlastenrelevante Nutzungen bekannt. Im Rahmen einer orientierenden Untersuchung wurde 1995 eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Eine Gefährdung der Schutzgüter Boden, Grundwasser und menschliche Gesundheit wurde nicht festgestellt. Im Boden wurden jedoch teilweise deutlich erhöhte Schadstoffgehalte nachgewiesen. Bei Eingriffen in den Untergrund oder geplanten Nutzungsänderungen ist die untere Bodenschutzbehörde im Vorwege zu beteiligen. Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten. Ggf. anfallender Bodenaushub ist fachgerecht zu entsorgen.

Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die Fläche 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. Zukünftige Bauträger haben sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung zu setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

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
++	+	o	-	- -

Die klimaschutzbezogene Bewertung der Eignung des Standortes am Holstentorplatz 2a für die beabsichtigte Entwicklung als Sondergebiet ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Klimaschutzkriterium	**Eignung**	**Erläuterung**
Flächenrecycling / -aufwertung *Je geringer der Eingriff in ökologisch / landwirtschaftlich wertvolle Flächen, desto besser die Standorteignung*	++	Maßnahme der Innenentwicklung / Erhaltung der Bestandsgebäude, Grün- und Freiflächen sowie der Grünstrukturen
Verkehrsvermeidende Lage *Je mehr Infrastruktur in der Nähe (z.B. Nahversorgung, Schule, Kita, Naherholung), desto besser die Standorteignung*	++	Innenstadtlage mit guter Infrastrukturausstattung
Verkehrsreduzierende Lage *Je besser die Anbindung an den Umweltverbund (z. B. ÖPNV, Fuß-*	++	Sehr gute Erreichbarkeit zu Fuß, mit dem Rad und mit dem ÖPNV

und Radwegenetz), desto besser die Standorteignung		
Gefährdung gegenüber Starkregen *Je geeigneter die Fläche für die Pufferung von Starkregenereignissen (insb. hinsichtlich Versickerung), desto besser die Standorteignung*	**++**	Erhaltung der Grün- und Freiflächen
Stadtklimatische Verhältnisse *Je weniger bedeutsam die Fläche für das (lokale) Stadtklima, desto besser die Standorteignung*	**++**	Keine Veränderung des Bestands
Wärmeversorgungspotenziale *Je größer die Potenziale für den Einsatz erneuerbarer Energien (z.B. Wärmenetze, Geothermie), desto besser die Standorteignung*	**o**	Im Rahmen des Umbaus sind erneuerbare Energien möglich
Besitzverhältnisse *Je besser der Zugriff auf die Flächen durch die Stadt, desto besser die Standorteignung*	**o**	Die öffentlichen Grünflächen und Fuß- und Radwege sind im Besitz der Hansestadt Lübeck, s. Punkt 2.4.

Fazit: Die Bauleitplanung hat keine negativen Auswirkungen auf die Klimaschutzbelange.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die in der nachstehenden Abbildung weiß dargestellten Flächen sowie die grau dargestellten Bestandsgebäude befand sich bis November 2024 im Eigentum der Deutschen Bundesbank. Seitdem ist die neue Eigentümerin das Land Schleswig-Holstein.



Abbildung: Auszug aus dem Geoportal Lübeck über die Liegenschaften

Die übrigen Flächen befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck.

2.5 Bisheriges Planungsrecht

Es gilt der rechtskräftige Bebauungsplan 01.72.01 -Wallhalbinsel/Lastadie (LZB)-, welcher am 09.02.1996 in Kraft getreten ist.
Der Bebauungsplan 01.72.01 weist für die überbaubaren Flächen des Geltungsbereiches ein Kerngebiet (MK) aus. Innerhalb des MK gem. BauNVO 1990 sind folgende Nutzungen zulässig: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle,

soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen/Betriebsinhaber. Die GRZ wurde mit 0,49 und die GFZ mit 1,3 bestimmt. Zudem wurden eine geschlossene Bauweise sowie eine Traufhöhe von max. 16,00 m festgesetzt. Ebenso wurde die Anzahl der Vollgeschosse (I-III) sowie eine Gestaltung des Daches in Form eines Satteldaches bestimmt.
Darüber hinaus werden Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze sowie Einzelbäume, öffentliche Grünflächen und Fußgängerbereiche ausgewiesen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein (LEP-VO 2021) und dem Regionalplan für den Planungsraum II (veröffentlicht im Amtsbl. Schl.-H. am 22.11.2004). Das Plangebiet wird als Oberzentrum (zentraler Bereich) mit einer verdichteten Raumstruktur und als Schwerpunkt für Tourismus und Erholung dargestellt. Das Planungsziel ist mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung vereinbar.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Plangebiet sowie die nördlich und westlich angrenzenden Flächen als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kultur, Freizeit, Fremdenverkehr“ dar.

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird nach Abschluss des Bebauungsplans gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Basierend auf definierten Handlungsfeldern entwirft das ISEK 2010 den zehn Lübecker Stadtteilen zugeordnete städtische Entwicklungsziele. Aufgrund der Lage des Plangebiets unmittelbar vor der Altstadt und ihrer historisch bedeutsamen, teilweise denkmalgeschützten, Gebäude und Anlagen lassen sich folgende Entwicklungsziele aus den definierten Handlungsfeldern (HF) ableiten:

- (HF 1): Kommunikation und Nachbarschaft befördern,
- (HF 2): Innenstadt zwischen Tradition und Moderne entwickeln, qualitätsvolle Entwicklung des öffentlichen Raumes für Straßen und Plätze mit Aufenthaltsqualität,
- (HF 3): soziale und kulturelle Integration fördern. Qualitative und energetische Bestandsentwicklung vorantreiben,
- (HF 4): Neugier auf Neues und Dialog zw. Wirtschaft, Wissenschaft und Bürger:innengesellschaft fördern,
- (HF 5): Welterbe und kulturelles Erbe bewahren, vielfältige Kunst und Kultur fördern und Kultursensibilität vermitteln, grüne und umweltgerecht handelnde Stadt am Wasser mit kulturellem Kern für Bewohnende und Besuchende weiterentwickeln.

3.4 Rahmenplan Innenstadt

Der Rahmenplan Innenstadt mit Mobilitätskonzept wurde 2019 beschlossen. Ein ausgewogenes Miteinander zentraler Nutzungen in der Lübecker Innenstadt sowie auch in Eingangsbereichen ist als ein wichtiges Ziel hervorgehoben. Die Innenstadt soll als Wohn-, Kultur-, und Wirtschaftsstandort gleichermaßen gestärkt werden. Daneben zeigt die Abb. 17 die Beherbergungsbetriebe in der Innenstadt sowie die Hotels, die direkt an das Plangebiet angrenzen, auf. Ebenso wird die Schaffung von qualitativ hochwertigen Beherbergungen sowie die Vermeidung von Massentourismus (keine Sondererlaubnis für Reisebusse) als eine weitere Zielsetzung formuliert.

Mit der Zielsetzung der ausgewogenen Nutzungsmischung und der Steuerung der Flächen für erforderliche Nutzungen für Verwaltung und Kultur wird dem Rahmenplan Innenstadt entsprochen.

3.5 Tourismusentwicklungskonzept Lübeck. Travemünde 2030

Im Jahr 2020 wurde das „Tourismusentwicklungskonzept Lübeck. Travemünde 2030“ (kurz TEK 2030) beschlossen.
Ziel ist, grundsätzlich keine quantitativen Ausbauziele für Hotels mehr zu verfolgen, wie es in der bisherigen Wachstumsstrategie 2020 (Stand Juli 2012) noch der Fall war.
Hinsichtlich der Bettenauslastung wird zwar die Zielmarke von 45 % (Touristische Wachstumsstrategie 2020+) mit 47,7 % im Jahr 2019 leicht übertroffen, jedoch wird damit auch deutlich, dass die Bettenauslastung der vorhandenen Beherbergungsbetriebe bereits annähernd der wirtschaftlich verträglichen Zielmarke von 45 % entspricht. Zwischenzeitlich sind zudem weitere Hotels entstanden bzw. genehmigt worden (Premier Inn Lübeck, Hotels am Bahnhof etc.), die ggfs. bereits zu einer geringeren Auslastungsquote führen.
Da das Ziel in einem im Einzelfall zu prüfenden marktgerechten, qualitativen Wachstum bei privaten Investitionen (Nischenentwicklung) liegt, sollten vorrangig keine weiteren Hotels geschaffen werden.
Mit dem planerischen Ziel, keine weitere Hotelnutzung im Plangebiet zulässig zu machen, wird dem TEK 2030 entsprochen.

3.6 Denkmalschutz, UNESCO-Welterbe

Im Plangebiet ist folgendes Kulturdenkmal in das Denkmalbuch der Hansestadt Lübeck eingetragen:

- Holstentorplatz 2a: bauliche Anlage, Denkmalliste Nr.: 587: platzrahmender Großbau am historischen Standort/dreigeschossiges, 15-achsiges Backsteingebäude mit ziegelgedecktem Walmdach (ehem. Reichsbank), erbaut 1934. Von diesem sind beim Bau des Reichsbankgebäudes 1934 massive hölzerne Fundamentreste erfasst worden. Auch 1996 sind bei der Errichtung weiterer Gebäude der Landeszentralbank erneut Holzstrukturen aufgetreten.

Der mit dem Denkmal verbundene Erweiterungsbau (Tresor) ist nicht denkmalgeschützt. Der Bereich unterliegt jedoch dem Umgebungsschutz.
Außerdem befindet sich im Planungsgebiet der vermutlich zugeschüttete Teufelsgraben (ebenfalls zu den Befestigungsanlagen gehörig).
Weiterhin sind alle Bodeneingriffe in diesem Gebiet gemäß § 12 DSchG SH genehmigungspflichtig. Entsprechende Anträge sind frühzeitig -mindestens drei Monate vor Beginn jeglicher Maßnahmen- beim Bereich Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Archäologie der Hansestadt Lübeck, zu stellen.

Zudem ist auf die im Uferbereich der Trave ehemals gelegene Lastadie hinzuweisen. Dies ist das seit spätestens dem 16. Jahrhundert für den Bau und die Ausrüstung von Schiffen verwendete Gebiet der Wallhalbinsel, welches in seiner größten Ausdehnung vom Holstentor bis zur nördlichen Wallhalbinsel reichte. Auch hiervon können sich noch Reste im Boden erhalten haben.

Da der vorliegende Bebauungsplan lediglich eine Nutzungsänderung und keine großflächigen baulichen Änderungen der vorhandenen Gebäude vorsieht, ist zur Zeit der Erstellung der Planunterlagen von keiner Beeinträchtigung des Denkmals auszugehen.

3.7 Managementplan Welterbe „Lübecker Altstadt“

Ziel des Managementplanes ist die Bewahrung der Integrität und Authentizität der Welterbestätte „Lübecker Altstadt“. Dies betrifft nicht nur die Bewahrung der originalen Bausubstanz, sondern insbesondere auch die Bewahrung der besonderen städtebaulichen Strukturen der Altstadt, worunter auch der Erhalt der Multifunktionalität der Altstadt und Steigerung der Attraktivität für Bewohnende und Besuchende fällt.

Das Plangebiet befindet sich in der Pufferzone, direkt angrenzend an die Zone 2, welche dem Umgebungsschutz dient, die Integrität des Welterbes bewahren und mit dem Welterbestatus unvereinbare Bauvorhaben in der Umgebung verhindern soll. Der Erhalt der Bestandsgebäude im Plangebiet und dem Vorbehalt von Flächen für erforderliche Nutzungen entspricht folglich dem Managementplan Welterbe.

3.8 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Der Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck stellt den Geltungsbereich in der Bestandsdarstellung als Stadtlandschaft Siedlung dar.
Im Entwicklungs- und Schutzgebietskonzept werden keine detaillierten Aussagen zum Plangebiet getroffen.

3.9 Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck

Im Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck (2020) liegt das Plangebiet innerhalb der Flächen für „Fördergramme für Klimaanpassungsmaßnahmen in klimatisch belasteten Siedlungsgebieten“. Zudem werden die Wasserflächen als „Erholungsflächen zur klimatischen Entlastung“ dargestellt (Blatt 1). Darüber hinaus soll das Plangebiet als klimatischer Ausgleichs- und Wirkraum sowie als Luftaustauschbahn erhalten und klimaangepasst entwickelt werden. Ebenso wird die Fläche als Fläche mit hoher Bedeutung für das Bioklima der besiedelten Flächen dargestellt, welche bei Bedarf schonend entwickelt werden soll (Blatt 2).
Das Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck ist bezüglich seiner Leitlinien und Maßnahmen anzuwenden.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 01.70.00 soll ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung, Anlagen für kulturelle Zwecke, Hochschulnutzungen“ gem. § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO entwickelt werden, um den Gebäudebestand für öffentliche Nutzungen wie städtische Verwaltung, städtische Museen und für Hochschulzwecke des Landes vorzusehen.

Wie bereits unter 1. angeführt, sollen in diesem Zusammenhang unerwünschte Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einzelhandelsstrukturen und Anlagen für kirchliche oder gesundheitliche Zwecke im Plangebiet nicht mehr zulässig sein. Planerisches Ziel ist es, die bislang für Bundeszwecke genutzte Gebäude für notwendige öffentliche Nutzungen vorzubehalten. Eine Agglomeration gleichartiger Einrichtungen soll vermieden werden, da diese einer gewünschten Nutzungsmischung des innerstädtischen Bereichs entgegensteht.
Vorrangig sollten Einrichtungen für öffentliche Verwaltung, Hochschulen und Anlagen für kulturelle Zwecke ermöglicht werden, da hierfür Bedarfe bestehen. Mögliche Nutzungen sind bspw. die Unterbringung der Völkerkundesammlung und der städtischen Verwaltung, oder Räumlichkeiten für die Musikhochschule.

5. Inhalt der Planung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Fall bedarf es zur Umsetzung des Planungsziels den besonderen Baugebietstyp eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung, Anlagen für kulturelle Zwecke, Hochschulnutzungen“ gem. § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO, der speziell auf die angestrebten planungsrechtlich abzusichernden Nutzungen zugeschnitten werden kann.

Das planerische Ziel, im Geltungsbereich der Planänderung ausschließlich Verwaltung-, Kultur-, und Hochschulnutzungen zuzulassen und eine Agglomeration gleichartiger Einrichtungen zu vermeiden, kann nicht über die Ausweisung einer anderen Gebietsart und Ausnutzung des § 1 Abs. 5 und 9 verwirklicht werden. Aus diesem Grund wird das bislang festgesetzte Kerngebiet (MK) überplant.
Denn die Gestaltungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 5 BauNVO und die nur im Rahmen dieser Bestimmung eröffnete Möglichkeit einer weiteren Differenzierung nach § 1 Abs. 9 BauNVO setzen voraus, dass die allgemeine Zweckbestimmung des festgesetzten Baugebietes erhalten bleibt.
Die vorgesehenen Nutzungen schreiben dem Gebietscharakter jedoch eine abschließend bestimmende Wirkung zu. Die angestrebte Nutzung der Liegenschaft für „öffentliche Verwaltung, Anlagen für kulturelle Zwecke und Hochschulnutzung“ hätte durch andere Festsetzungen als die eines Sondergebiets nicht erreicht werden können. Denn hierdurch wäre im Ergebnis der Kerngebietscharakter entscheidend verändert worden.

Zur Sicherung des Planungsziels wird folgende textliche Festsetzung getroffen:
Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung, Anlagen für kulturelle Zwecke, Hochschulnutzungen“ sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
1. Anlagen für die öffentliche Verwaltung,
2. Anlagen für kulturelle Zwecke,
3. Hochschulnutzungen,
4. Räume für freie Berufe.

Im sonstigen Sondergebiet (SO) können die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zugelassen werden.
Mit den bestimmten Nutzungen wird somit eine der räumlichen Situation angemessene Gebietsentwicklung koordiniert, die zudem mit den umliegenden Nutzungen verträglich sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Bestandsgebäude innerhalb des Plangebiets ergibt sich die zulässige Grundfläche jeweils aus der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ergänzend über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO definiert. In Übereinstimmung mit Bauhöhe der Bestandsgebäude und dem Bebauungsplan 01.72.01 werden entsprechend I-III Vollgeschosse festgesetzt.
Für das unter Denkmalschutz stehende Gebäude werden alle darüber hinaus gehenden Festsetzungen durch den Denkmalschutz geregelt. Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung der Denkmäler bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen werden aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan 01.72.01 übernommen, um die städtebaulich sinnvolle Abgrenzungen der Bestandsgebäude beizubehalten. Aus der Begründung des Bebauungsplans 01.72.01 geht hervor, dass mit den Baugrenzen ein „deutliches Absetzen von Alt- und Neubau“ sowie eine „Baukörperwirkung als „Solitär im Grünen““ verfolgt wird. Diese Herleitung für die Festsetzung gilt unverändert fort. Die Formsprache des Gebäudes wird somit bauplanungsrechtlich weiterhin gesichert.
Darüber hinaus wird eine Regelung zu Nebenanlagen getroffen: Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß §§ 12 Absatz 6 und 14 Absatz 1 BauNVO nicht zulässig. Dies gilt nicht für Fahrradabstellanlagen, Anlagen zum Abstellen von Abfallbehältern und Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Fernmeldetechnik, Wasser sowie Anlagen zur Abwasserbeseitigung dienen.

Folglich sind Nebenanlagen in einem angemessenen Ausmaß zulässig. Mit dieser Festsetzung wird der Zielsetzung des Bebauungsplans 01.72.01 ebenso entsprochen, da der „Baukörperwirkung als „Solitär im Grünen““ Rechnung getragen wird.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Straßenverkehrsflächen

Ein Teilbereich der vorhandenen, öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Holstentorplatz) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt, um eine sinnvolle Abgrenzung des Geltungsbereiches zu erwirken.

5.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Fuß- und Radweg)

Um die vorhandenen Wegeverbindungen für den nichtmotorisierten Individualverkehr (NMIV) zu sichern, werden die Fußwege über Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB planungsrechtlich übernommen und somit gesichert. Die Zweckbestimmung wird im Vergleich zum Bebauungsplan 01.72.01 um die Bezeichnung der Radwege ergänzt. Ebenso wurde die Wegeführung an die in der Örtlichkeit vorhandene Wegeverbindung angepasst.

5.4.3 Ein- bzw. Ausfahrtbereiche und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche

Mit der Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtsbereichs soll auch zukünftig nur eine Ein- und Ausfahrt an die übergeordnete Verkehrsstraße Willly-Brandt-Allee für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sichergestellt werden. Diesbezüglich wird für das sonstige Sondergebiet (SO) gem. § 9 Nr. Abs. 1 Nr. 4 BauGB ein Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt, um verkehrlich ungünstige Anschlüsse an die übergeordnete Verkehrsstraße zu vermeiden.

5.5 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen

Zur Deckung des Stellplatzbedarfes wurde bereits innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans 01.72.01 eine Fläche für oberirdische Stellplätze sowie eine Tiefgarage festgesetzt. Diese Flächen werden entsprechend übernommen. Weitere Stellplatzflächen sind darüber hinaus nicht zulässig. Aufgrund dessen wird folgende textliche Festsetzung aufgenommen:
Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze zulässig. Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche sowie deren Zufahrten und Fahrradabstellflächen sind durch diese Regelung nicht berührt.
Die Tiefgarage ist folglich weiterhin unter dem nicht denkmalgeschützten Gebäudeteil, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, möglich.

5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist zugunsten der Entsorgungsbetriebe und der Stadtwerke Lübeck als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf einer Breite von 4,00 m zu belasten, um die Bewirtschaftung der vorhandenen Leitung zu gewährleisten. Das Leitungsrecht umfasst somit auch das Betretungs- und Befahrungsrecht der Fläche für Wartung und Pflege der Leitung.

5.7 Grünfläche

5.7.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“

Zur Berücksichtigung des gestalterischen und sozialen Aspekts werden die öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB aus dem Bebauungsplan 01.72.01 übernommen. Wie bereits in Kapitel 5.4.2 beschrieben, wurde der Anteil der Grünflächen innerhalb des Plangebiets erweitert, um zum einen die Durchgrünung des Gebietes zu sichern und zum anderen dem Klimaanpassungskonzept für die Hansestadt Lübeck sowie dem Masterplan Klimaschutz Rechnung zu tragen.

5.8 Wasserflächen

Die Wasserfläche, hier: die Trave, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB aus dem Bebauungsplan 01.72.01 übernommen und entspricht somit auch dem Bestand.

5.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.9.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Fahrradabstellanlagen und Stellplatzanlagen

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) sind neu anzulegende Wegeflächen (sowohl für den MIV und den NMIV), Fahrradabstellanlagen sowie oberirdische Stellplatzanlagen einschließlich ihrer Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen sowie entsprechend mit wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, um bei einer Neuerrichtung dieser Flächen im Plangebiet die Versiegelung möglichst zu reduzieren.

Demgemäß sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO neu anzulegende Wegeflächen, Fahrradabstellanlagen sowie oberirdische Stellplatzanlagen einschließlich ihrer Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO im luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Sickersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen oder Rasenpflaster mit einer Fuge von mind. 1,5 cm, Fugenanteil mind. 10 %) herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.

Mit dieser Festsetzung wird der Versiegelungsgrad minimiert sowie zur Unterstützung des Luft-Boden-Wasserhaushaltes beigetragen, so dass ein gewisser Anteil des anfallenden Oberflächenwassers durch Versickerung in die darunterliegenden Bodenbereiche eindringen kann. Die versickerungsfähigen Pflasterflächen sichern neben der wirkungsvollen Befestigung der Außenfläche auch ökologische Anforderungen, da das Regenwasser zwischen den breiten Fugen gut versickern kann. Damit können auch die oftmals überlasteten Abwasserleitungen der Kanäle entlastet werden.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass neu anzulegende, oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als fünf Stellplätzen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB durch Baumpflanzungen zu gliedern sind. Hierzu ist je angefangene fünf Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum (gemäß Pflanzliste A) mit folgenden Anzuchtformen und Mindestqualitäten – Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, dreimal verschult, mit Ballen – in einer offenen mindestens 12 m² umfassenden Baumscheibe mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 18 m³ im Bereich der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie fachgerecht zu pflegen. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Abgänge oder Beseitigungen sind vom Eingriffsverursacher gleichwertig, innerhalb eines Jahres, im sonstigen Sondergebiet (SO) zu ersetzen.

Folgende Einzelbäume sind möglich:

Artenauswahl Einzelbäume:	
Stieleiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn, Spitzahorn	Acer campestre, A. platanoides
Vogelbeere, Schwed. Mehlbeere	Sorbus aucuparia, S. intermedia
Hahnendorn, Apfeldorn	Crataegus crus-galli, C. x lavallei
Wildkirsche, Traubenkirsche	Prunus avium, P. padus
Weiden	Salix alba u.a.

Obstbäume	Malus, Prunus, Pyrus
Walnuss	Juglans regia
Pflanzgrößen:	
Mind. Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, 3xv, m.B.	

Tabelle: Pflanzliste A Einzelbäume

Hinweis: Angesichts der immer stärker spürbaren Auswirkungen des Klimawandels (Trockenheit, Hitze, Starkregen) ist es zukünftig ggf. notwendig, auch nicht einheimische Baumarten bei der Auswahl und Pflanzung von Straßenbäumen zu berücksichtigen, da diese gegenüber den veränderten Anforderungen besser gewappnet sind.

Ebenso sind neu anzulegende, oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen an drei Außenseiten durch mind. 1,0 m hohe Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste B einzufrieden. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sowie bei Abgang oder Beseitigungen vom Eingriffsverursacher gleichwertig, innerhalb eines Jahres, im Geltungsbereich zu ersetzen.

Folgende Laubholzhecken sind möglich:

Artenauswahl frei wachsende/geschnittene Hecken (verbindlich):	
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus sylvatica
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hundsrose (Friesenwall)	Rosa canina
Anzuchtformen und Mindestqualitäten: Heckenpflanzen, mind. 80/100 cm, zweimal verschult (2 x v.), Pflanzdichte: 4 Pflanzen / m²	

Tabelle: Pflanzliste B Laubholzhecken

<u>Müllsammelanlagen</u>

Als weitere Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 sind Standflächen von Müllsammelanlagen, die nicht in Gebäuden oder Nebenanlagen integriert, sind ab einer Grundfläche von 2 m² an drei Außenseiten durch mind. 1,0 m hohe Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste B (s. vorherige Tabelle) einzufrieden. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sowie bei Abgang, innerhalb eines Jahres, zu ersetzen.

<u>Glasflächen</u>

Der vorhandene gläserne Gang zwischen dem denkmalgeschützten Gebäude am Holstentorplatz 2a und dem Erweiterungsbau stellt eine Kollisionsgefahr für lokale Vogelpopulationen dar. Um einer signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos für die lokalen Vogelpopulationen entgegenzuwirken und somit einen Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu verhindern, wird eine Festsetzung für Glasflächen aufgenommen, welche durch fachliche Empfehlungen, wie bspw. dem vom Bundesamt für Naturschutz (BfN) empfohlenen aktuellen Leitfaden „vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, erarbeitet wurde:
Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO sind bei zusammenhängenden Glasflächen von mehr als 2 Quadratmetern, ohne Leistenunterteilung,

Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % (reflexionsarmes Glas) zu verwenden, das entweder transluzent ist, oder eine flächige Markierung auf den Außenscheiben aufweist.
Bei flächigen Markierungen mit linearen Strukturen ist eine Linienstärke von mindestens 3 mm bei 50 mm Kantenabstand (horizontale Linien) beziehungsweise 5 mm bei 100 mm Kantenabstand (vertikale Linien) mit einem Deckungsgrad von mindestens 15 % zu verwenden. Bei Verwendung von Punkrastern müssen diese einen Deckungsgrad von mindestens 25 % und einem Punktdurchmesser von mindestens 10 mm im 90 mm-Raster aufweisen. Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass mit anderen Maßnahmen ein gleichwertiger Vogelschutz erzielt wird (beispielsweise Profilglas, Glasbausteinen, Drahtglas, Milchglas, Verwendung von Stegplatten, Vorbau feinmaschiger Strukturen wie Drahtgeflechte, Holzgitter, Schnüre oder Netze)[1].
Der in der Örtlichkeit bestehende Verbindungsgang zwischen den Bestandsgebäuden ist mit geeigneten Maßnahmen entsprechend der textlichen Festsetzung umzubauen, um einen ganzheitlichen Vogelschutz zu erreichen.

Beleuchtung

Auch soll eine zukünftige Beleuchtung innerhalb des Plangebiets, mit dem Ziel einer geringeren Wirkung auf Tiere und Menschen, gesteuert werden.

Zu diesem Zweck die folgende textliche Festsetzung aufgenommen:
Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist die notwendige Beleuchtung von Straßen, Wegen, Nebenanlagen und Werbeanlagen innerhalb des Geltungsbereiches mit fledermaus- und insektenverträglichen Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur von max. 2700 Kelvin auszuführen. Bei Verwendung von Amber-LEDs mit gelblichem Licht ist eine Farbtemperatur von max. 2200 Kelvin zulässig. Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur nach unten auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt, bspw. mit abgeschirmten Leuchten mit geschlossenem Gehäuse.

Mit der ausgewählten Beleuchtung werden deutlich weniger Insekten angezogen und die Störung des zirkadianen Rhythmus (unter anderem Schlaf-Wach-Rhythmus) von Wirbeltieren ist geringer als bei neutralem oder kaltem Licht mit höheren Blauanteilen im Licht[2].
Auch sind Amber-LEDs aufgrund des nicht vorhandenen Blauanteils sehr insektenfreundlich und wird deutlich weniger in den Nachthimmel gestreut als weißes Licht. Bei Verwendung von Amber-Leuchten wird bspw. bei Nebel deutlich weniger gestreut als weißes Licht. Grund dafür ist der nicht vorhandene Blauanteil. Eine bessere Sicht und damit höhere Sicherheit sind die Folge.
Zudem ist der Einbau von Bewegungssensoren oder Dimmern sinnvoll. Über diesen bedarfsgerechten Betrieb besteht nicht nur die Möglichkeit, Energie zu sparen, sondern auch wildlebende Organismen weniger zu beeinträchtigen und die Lichtverschmutzung insgesamt zu reduzieren.

[1] vergleiche: Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach
[2] vergleiche: ebd.

Dachflächen

Zum Schutz des Artenreichtums und zur Verbesserung des Mikroklimas soll im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplans die Bepflanzung und Begrünung von neu zu errichtenden Dachflächen gesteuert werden. Die Erhöhung des Grünanteils im Stadtgebiet ist ein wichtiger Baustein zum Schutz des Klimas und eine Möglichkeit der Anpassungen an die Folgen des Klimawandels, wie z.B. Hitzewellen oder die Zunahme von Starkregenereignissen. Pflanzen senken Temperaturen durch Beschattung und Verdunstungskühle, filtern Staub und Lärm, nehmen Kohlendioxid auf, spenden Sauerstoff, verbessern den Wasserhaushalte und dienen damit der Gesundheit aller Bürgerinnen und Bürger.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB wird festgesetzt, dass Dachflächen von neu errichteten Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad dauerhaft und flächendeckend zu begrünen sind. Mindestens 60 % dieser Dachflächen sind dauerhaft und fachgerecht mit einer stark durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 12 cm fachgerecht zu versehen, extensiv zu begrünen und zu unterhalten, sodass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. Zu verwenden sind niedrige, trockenheitsresistente Pflanzen (zum Beispiel Gräser, bodenbedeckende Gehölze oder Wildkräuter). Grundsätzlich sind standortgerechte Saat- und Pflanzgüter regionaler Herkunft zu verwenden. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten, zum Beispiel für Photovoltaikanlagen. Ausnahmsweise sind Lichtkuppeln, Glasdächer und Terrassen zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche vom Eingriffsverursacher, innerhalb eines Jahres, nachzupflanzen.

Auch die Dachflächen von neu zu errichtenden Fahrradabstellräumen sowie von Nebenanlagen sollen zukünftig als Gründächer erstellt werden. Somit sind die Dachflächen von neu zu errichtenden Fahrradabstellräumen sowie von Nebenanlagen zum Sammeln von Müll, Mülltonnen und Müllbehälter mit einem mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (für sonnenexponierte Dachflächen: ca. 3/4 Kräuteranteil, 1/4 Gräseranteil; für halbschattige Dachflächen: ca. 2/3 Kräuteranteil, 1/3 Gräseranteil) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche vom Eingriffsverursacher, innerhalb eines Jahres, nachzupflanzen.

Für die Artenzusammensetzung der Extensivbegrünungen werden folgende Pflanzen empfohlen:

Artenauswahl für sonnenexponierte Dachflächen:	
Arenaria serphyllifolia	Quendelblättriges Sandkraut
Armeria maritima	Strand-Grasnelke
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Cerastium arvense	Acker-Hornkraut
Cerastium semidecandrum	Fünfmänniges Hornkraut
Clinopodium vulgare	Wirbeldost
Dianthus deltoides	Heidenelke
Erodium cicutarium	Gewöhnlicher Reiherschnabel
Fragaria vesca	Walderdbeere
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Papaver argemone	Sandmohn
Pimpinella saxifraga	Kleine Bibernelle

Potentilla argentea	Silber-Fingerkraut
Rumex acetosella	Kleiner Sauerampfer
Saxifraga granulata	Knöllchensteinbrech
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian
Briza media	Gewöhnliches Zittergras
Corynephorus canescens	Silbergras
Festuca ovina	Schafschwingel
Saatgutmischung 1	
Kräuteranteil: 50%, Gräseranteil: 50%, Ansaatstärke 1,5g/m² + 25g/m² Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung	

Tabelle: Pflanzliste Extensive Dachbegrünung für sonnenexponierte Dächer

Die nachfolgende Pflanzenliste eignet sich für halbschattige Dachflächen, wenn z.B. auch schattenwerfende Solar- oder Photovoltaikanlagen auf dem Dach installiert werden.

Artenauswahl für halbschattige Dachflächen:	
Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe
Armeria maritima	Strand-Grasnelke
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Clinopodium vulgare	Wirbeldost
Dianthus deltoides	Heidenelke
Erodium cicutarium	Gewöhnlicher Reiherschnabel
Fragaria vesca	Walderdbeere
Geranium robertianum	Stinkender Storchschnabel
Origanum vulgare	Gewöhnlicher Dost
Papaver rhoeas	Klatschmohn
Prunella vulgaris	Kleine Braunelle
Rumex acetosella	Kleiner Sauerampfer
Saponaria officinalis	Echtes Seifenkraut
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Silene dioica	Rote Lichtnelke
Silene vulgaris	Gewöhnliches Leimkraut
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian
Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras
Brachypodium sylvaticum	Waldzwenke
Briza media	Gewöhnliches Zittergras
Festuca ovina	Schafschwingel
Saatgutmischung 2	
Kräuteranteil: 70%, Gräseranteil: 30%, Ansaatstärke 1,5g/m² + 25g/m² Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung	

Tabelle: Pflanzliste Extensive Dachbegrünung für halbschattige Dächer

5.9.2 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In Kombination mit den Festsetzungen der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, werden Flächen mit

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB sichergestellt. Somit kann der vorhandene Baumbestand gesichert werden, ohne alle Einzelbäume einzeln festzusetzen.

Innerhalb der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB, sind die dort vorhandenen Grünstrukturen auf Dauer zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgänge oder Beseitigungen sind vom Eingriffsverursacher gleichwertig (entsprechend ihres Gehölztyps (Baum oder Strauch)), innerhalb eines Jahres, im Geltungsbereich zu ersetzen. Verwiesen wird dazu auf die Bekanntmachung der Hansestadt Lübeck „Baumschutz auf Baustellen“: https://bekanntmachungen.luebeck.de/dokumente/d/1539/inline. Abweichungen können im Einzelfall im Einvernehmen mit der UNB zugelassen werden. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass während Bauarbeiten Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen sind. Hinsichtlich des Wurzelschutzes des Großbaumbestandes und von Bäumen angrenzender Nachbargrundstücke ist generell ein Abstand von 1,5 m vom Kronentraufbereich zu baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Baustellen- und Lagerflächen zu berücksichtigen, um eine nachhaltige Schädigung der Bäume auszuschließen. Die Vorgaben der DIN 18920 und der R SBB sind einzuhalten.

Zudem wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass es sich bei der Baumreihe angrenzenden an den westlichen Teil des Geltungsbereiches, entlang der Willy-Brand-Allee, um einen Abschnitt einer gesetzlich geschützten Allee gem. § 21 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG handelt.

5.10 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB)

Mit der Aufnahme der Festsetzung zu Photovoltaik- und/oder Solarthermiemodulen möchte die Hansestadt Lübeck eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB sicherstellen. Dadurch wird der Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB entsprochen. Gerade Photovoltaikanlagen bieten ein großes, einfach nutzbares Potenzial, zur lokalen, schadstofffreien Stromproduktion und Luftreinhaltung. Photovoltaikanlagen haben den Vorteil, dass von ihrem Betrieb keinerlei Emissionen ausgehen. Bei der Stromerzeugung durch PV-Anlagen entstehen im Gegensatz zur Stromerzeugung in Anlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, weder CO_2 noch andere Luftschadstoff-Emissionen. Zudem können Photovoltaikanlagen ideal mit Ladesäulen kombiniert werden, was wiederrum zu einer lokalen Entlastung von Luftschadstoffen beiträgt.

Folglich sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO mindestens 40 % der Bruttodachfläche von neu errichteten Hauptgebäuden mit Photovoltaik- und/oder Solarthermiemodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn ein Energiekonzept realisiert wird, bei dem eine mindestens gleich große regenerative Energiemenge, z. B. durch regenerative Kraft-Wärme-Kopplung oder im Verbund mit anderen Dachflächen, bereitgestellt wird. Die Pflicht zur Dachbegrünung gemäß Festsetzung Nr. 5.7 bleibt unberührt.

An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaik und Solarthermie) zulässig ist. Photovoltaikanlagen auf den Dächern sollen dabei in die Dachbegrünung integriert werden. In der Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaik-Modulen besteht der positive Synergieeffekt darin, dass durch die Dachbegrünung ein

natürlicher Kühlungseffekt entsteht, welches sich positiv auf den Wirkungsgrad der Photovoltaik-Module und die Stromausbeute auswirken kann.

Diese Festsetzung greift im Falle eines Neubaus des von der Straße aus rückliegenden Gebäudes (Holstentorplatz 2a). Sofern eine Dachbegrünung und/oder eine PV-Anlage für das denkmalgeschützte Gebäude angestrebt wird, sind geeignete Lösungen zu prüfen, die sich mit den Denkmalschutzanforderungen vereinbaren lassen.

5.11 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

5.11.1 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein nach dem schleswig-holsteinischen Denkmalschutzgesetz (DSchG S-H) geschütztes Baudenkmal, das gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen wird. Es handelt sich dabei um das Gebäude am Holstentorplatz 2a (Denkmalliste Nr.: 587). Sämtliche Baumaßnahmen am Baudenkmal selbst sowie in der Umgebung des Denkmals bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Zu den archäologischen Belangen ist außerdem darauf hinzuweisen, dass im Untergrund mit umfangreichen archäologischen Befunden (vor allem Holzkonstruktionen) zu rechnen ist. Alle Bodeneingriffe sind daher nach § 12 und 13 DSchG SH genehmigungspflichtig.

5.12 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

Ersetzen des Bebauungsplans 01.72.01

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) des Bebauungsplans 01.72.01 - Wallhalbinsel/Lastadie (LZB)- (1996), außer Kraft.

5.13 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein nach dem schleswig-holsteinischen Denkmalschutzgesetz (DSchG S-H) geschütztes Baudenkmal, das gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen wird. Es handelt sich dabei um das Gebäude am Holstentorplatz 2a (Denkmalliste Nr.: 587). Sämtliche Baumaßnahmen am Baudenkmal selbst sowie in der Umgebung des Denkmals bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Einsichtnahme in Vorschriften

Die der Satzung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) stehen in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann (Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 12 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.

Kampfmittelräumdienst

Gemäß Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein handelt es sich bei der Plangebietsfläche um keine Kampfmittelverdachtsfläche (Stand: 19.01. 2022). Somit besteht für die durchzuführenden Arbeiten aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes kein weiterer

Handlungsbedarf. Die Gültigkeit der Auskunft ist auf einen Zeitraum von fünf Jahren, bis zum 19.01.2027, befristet. Nach Fristablauf ist bei Bauplanungen zur Errichtung einer baulichen Anlage oder erdeingreifenden Maßnahmen eine erneute Auskunftseinholung zur Kampfmittelbelastung erforderlich.

Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

Aufgrund älterer archäologischer Funde/Untersuchungen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit archäologischen Kulturdenkmälern zu rechnen. Im Untergrund ist mit archäologischen Befunden (vor allem Holzkonstruktionen) zu rechnen. Alle Bodeneingriffe sind daher nach § 12 und 13 DSchG SH genehmigungspflichtig.
Daher sind baubegleitend ggf. archäologische Untersuchungen vorzusehen. Mitarbeiter:innen der Abteilung Archäologie ist ggf. Zutritt für Fundbergungen und Dokumentationen zu gewähren. Der Bereich Archäologie ist möglichst rechtzeitig, spätestens jedoch 14 Tage vorher, über den Beginn der Erdarbeiten unter Angabe der ausführenden Baufirma mit Kontaktdaten des Bauleiters zu informieren. Funde und Befunde sind gem. § 15 Denkmalschutzgesetz S-H unverzüglich der Oberen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Befunde können sein: Steinbefunde aus Natur- und Kunststeinen, Holzkonstruktionen, Erdverfärbungen und Gruben. Der Inhalt dieser Stellungnahme ist auch der ausführenden Baufirma mitzuteilen.

Mitteilungen sind schriftlich oder telefonisch an die Abteilung Archäologie, Meesenring 8, 23566 Lübeck, Tel.: (0451) 122-7155, E-Mail: archaeologie@luebeck.de, zu richten.

Vermeidungsmaßnahme Artenschutz

Maßnahmen zur Baufeldfreimachung (Gehölzrodung, Abräumung der Wiese und Ruderalflächen, Abgrabung von Boden) dürfen nur außerhalb der Brutperiode, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar, stattfinden und die Errichtung von Neubauten muss rechtzeitig vor der Brutperiode einsetzen, also vor dem 01. März, damit sich Brutvögel innerhalb des definierten Wirkraums an die Störeinflüsse anpassen können.

Alternativ können die Abriss- oder Sanierungsarbeiten nach der Hauptbrutperiode (ab ca. 01. September), nach einem durch eine ökologische Baubegleitung erbrachten Negativnachweis, beginnen.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung

Die Planung hat keine Auswirkungen auf bereits ausgeübte Nutzungen, da die Gebäude leer stehen.
Da die Zulässigkeit der Nutzungen im festgesetzten Kerngebiet gemäß des Bebauungsplans aus dem Jahr 1996 bereits länger als sieben Jahre besteht, jedoch (bis auf die Nutzung der Landeszentralbank = Körperschaft öffentlichen Rechts) nicht genutzt wurde, sind Entschädigungsansprüche, die mit dem zukünftigen Ausschluss der im aktuellen Bebauungsplan zulässigen Nutzungen begründet werden können (gemäß § 42 Abs. 3 BauGB) da ausgeschlossen, wo diese Nutzungen in den letzten sieben Jahren nicht ausgeübt wurden. Da dies für den vorliegenden Geltungsbereich zutrifft, sind Entschädigungsansprüche nicht begründet.

6.2 Verkehrliche Auswirkungen

Aufgrund der guten Anbindung und die geplante Vernetzung des ÖPNV-Angebotes, ist keine Steigerung des Verkehrsaufkommens durch ein Mehr an Pkw zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung ableitbar.
Sollten sich die Verkehrsmengen durch einen Eigentümer- und/oder Nutzerwechsel verändern, sind die Zahlen vom Eingriffsverursacher an die Hansestadt Lübeck, Abteilung Stadtentwicklung (5.610.2), zu übermitteln.

6.3 Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur

Das Plangebiet ist bereits umfassend bebaut und entwickelt. Notwendige Einrichtungen und Anlagen der technischen Infrastruktur sind demnach bereits vorhanden.

6.4 Auswirkungen auf die Umwelt

6.4.1 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft / Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

Durch die überwiegende geplante Nutzungsänderung ohne große bauliche Änderungen sind die voraussichtlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft als sehr unwahrscheinlich einzuschätzen.

Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind demnach bei der Realisierung der Planung zu beachten. Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude, Bäume, Sträucher und Fassadenbegrünungen können besonders bzw. streng geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln und Fledermäusen ausweisen, so dass es bei Baumaßnahmen an den Gebäuden und Eingriffen in die Gehölzbestände zu artenschutzrechtlichen Konflikten kommen kann. Um Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Planungsverzögerungen zu vermeiden, sollten eventuelle artenschutzrechtliche Konflikte möglichst frühzeitig ermittelt und ggf. durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gelöst werden. Um dies sicher zu stellen, empfiehlt es sich, möglichst frühzeitig eine artenschutzfachliche Begutachtung durch ein ornithologisch und fledermauskundlich Fachbüro zu veranlassen. Die fledermauskundliche Begutachtung sollte sich an den Empfehlungen der in Schleswig-Holstein maßgeblichen „Arbeitshilfe zur Beachtung der Artenschutzrechtlichen Belange bei Straßenbauvorhaben“ (LBV-SH 2011) orientieren.

7. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans

<u>Bodenordnung</u>

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

Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag

Die geplante Nutzungsänderung sind keine neuen Verträge notwendig.

8. Finanzielle Auswirkungen

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Planung und Umsetzung der Planung keine Kosten.

8.1 Ausgaben (Kosten und Finanzierung)

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Kosten, da die Hansestadt den Bebauungsplan selbstständig ausführt und keine Gutachten erforderlich sind.

Die Umsetzung des Bebauungsplans bedarf der weiterhin anfallenden Unterhaltungskosten für die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen.

9. Verfahren und Rechtsgrundlagen

9.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 06.03.2023 beschlossen, den Bebauungsplan 01.70.00 – Wallhalbinsel / Holstentorplatz – als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB wird nicht durchgeführt.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kultur, Freizeit, Fremdenverkehr“ dar. Die geplante Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplans als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung, Anlagen für kulturelle Zwecke, Hochschulnutzungen“ gem. § 11 (2) S. 1 BauNVO deckt sich demnach nicht mit den bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird nach Abschluss des Bebauungsplans gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 03.04.2023 bis einschließlich 21.04.2023 durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangszeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

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 bei Bebauungsplanung zu berücksichtigenden Belange von Kindern- und Jugendlichen frühzeitig ermittelt worden sind.

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 20.12.2023 (BGBl. I S. 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 22. Januar 2009, zuletzt geändert am 06. Dezember 2021 (GVOBI. 2021 S. 1422),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBI. I S. 2240)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert am 06. Dezember 2022 (GVOBl. S. 1002)

Lübeck, den 16.06.2025

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

5.610.4 / Mw

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2025/14339
öffentlich

Lübeck, 17.06.2025

Vorlage
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Lukas Lübke (E-Mail: lukas.luebke@luebeck.de Telefon: 122 - 6132)

148. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich Ivendorfer Landstraße/Solarpark -abschließender Beschluss Bebauungsplan 31.09.00- Ivendorfer Landstraße/Solarpark - Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
30.06.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
15.07.2025	Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung	Öffentlich	zur Vorberatung
21.07.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
22.07.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
24.07.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 148. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Entwurf des Bebauungsplanes 31.09.00 – Ivendorfer Landstraße/Solarpark – 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 zu den Bauleitplänen noch von Belang sind.
   Der Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) gebilligt.
   Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Die 148. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 3) beschlossen.
   Die zugehörige Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 3) gebilligt.

3. Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Änderung des Flächennutzungsplanes dem Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein gemäß § 6 Abs. 1 BauGB zur Genehmigung vorzulegen.

4. Auf Grund des § 10 Abs. 1 BauGB sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird der Bebauungsplan 31.09.00 – Ivendorfer Landstraße/Solarpark – in der vorliegenden Fassung (Anlage 4) als Satzung beschlossen.
   Die zugehörige Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 7) gebilligt.

5. Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Erteilung der Genehmigung der 148. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6 Abs. 5 BauGB sowie den Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft gemäß § 10 Abs. 3 BauGB sowie die Berichtigung des Flächennutzungsplans ortsüblich bekannt zu machen.

Verfahren:

Die von der Planung betroffenen Bereiche wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 und Abs. 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
- [X] 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 die Bauleipläne nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

- [ ] neu
- [ ] freiwillig
- [X] vorgeschrieben durch:

BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

- [ ] Ja
- [X] Nein (Zu den mittelbaren finanziellen Auswirkungen siehe Pkt. 9.1 der Begründung zum Bebauungsplan)

Auswirkung auf den Klimaschutz:

- [ ] Nein
- [X] 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 Umweltbericht, Kap. 6).

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

Begründung:

siehe Anlagen 3 und 7

Anlagen:

Anlage 1	Prüf- und Abwägungsbericht zu den im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen
Anlage 2	148. Änderung des Flächennutzungsplanes, Fassung zum abschließenden Beschluss (einschließlich Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan)
Anlage 3	Begründung zur 148. Änderung des Flächennutzungsplanes, Fassung zum abschließenden Beschluss
Anlage 4	Bebauungsplan 31.09.00, Fassung zum Satzungsbeschluss (Planoriginal)
Anlage 5	Teil A - Planzeichnung mit Legende (DIN-A3-Druckfassung)
Anlage 6	Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)
Anlage 7	Begründung zum Bebauungsplan 31.09.00, Fassung zum Satzungsbeschluss

Senatorin Joanna Hagen

Bebauungsplan 31.09.00 - Ivendorfer Landstraße / Solarpark - und zugehörige 148. Änderung des Flächennutzungsplanes
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen
Stand: 16.06.2025

Vorbemerkung:

Der vorliegende Prüf- und Abwägungsbericht ist nach den durchgeführten Beteiligungsschritten gegliedert.

Da im Rahmen der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung keine Stellungnahmen eingegangen sind, kann hier auf einen diesbezüglichen Teil im Auswertungsbericht verzichtet werden. Gleiches gilt für die Auswertung der gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, da die einzige in einer Stellungnahme vorgebrachte Anregung (Erhaltung des Alleebaumbestandes) im Rahmen der Bebauungsplanung berücksichtigt wurde, sodass hier keine Abwägungsentscheidung erforderlich ist.

Der vorliegende Auswertungsbericht der durchgeführten Beteiligungsverfahren kann sich somit auf die Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen beschränken, die im Rahmen der gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB durchgeführten Verfahren der Behördenbeteiligung abgegeben wurden. Im Einzelnen beinhaltet der Auswertungsbericht dementsprechend folgende Bestandteile:

Teil A: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Teil A-1 für die Flächennutzungsplanänderung / Teil A-2 für den Bebauungsplan

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

(Anmerkung: Der Auswertungsbericht lag dem Bauausschuss beim Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Kenntnis vor. Die Prüfung und Abwägung gilt unverändert und Bedarf der Billigung durch die Bürgerschaft.)

Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt einwenderbezogen, untergegliedert nach Sachpunkten (Anregungen, Bedenken, Hinweise).

Aufgestellt: Lübeck, den 16.06.2025

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

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

148. Änderung des Flächennutzungsplans – Ivendorfer Landstraße / Solarpark
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen
Stand: 16.06.2025

Teil A-1: Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Vorbemerkung: Im Rahmen der Behördenbeteiligung (14.04. – 19.05.2025) nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden insgesamt 61 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, städtische Dienststellen sowie 6 anerkannte Naturschutzverbände beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Im Ergebnis der Beteiligung sind insgesamt 21 Stellungnahmen beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung bzw. dem beauftragten Planungsbüro eingegangen.

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

1. Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein, Ref IV 52 Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht (Schreiben vom 14.04.2025)
2. Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Lübeck (Schreiben vom 15.05.2025)
3. TraveNetz GmbH (Schreiben vom 23.04.2025)
4. Deutsche Bahn AG, Baurecht II, CR.R 32 (Schreiben vom 15.05.2025)
5. Eisenbahnbundesamt (Schreiben vom 05.05.2025)
6. Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung Schleswig-Holstein, Abt. Fischerei und Forst (Schreiben vom 09.05.2025)
7. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt (Schreiben vom 30.04.2025)
8. Landeskriminalamt Schleswig-Holstein (Schreiben vom 14.04.2025)
9. Hansestadt Lübeck, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (Schreiben vom 19.05.2025)
10. Hansestadt Lübeck, Bereich 4.491 städtebauliche Denkmalpflege (Schreiben vom 20.05.2025)
11. Hansestadt Lübeck, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr vom (Schreiben vom 19.05.2025)

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

12. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 17.04.2025)
13. Bundesnetzagentur, Ref. 226 (Schreiben vom 14.04.2025)
14. Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 14.04.2025)
15. Handwerkskammer Lübeck (Schreiben vom 09.05.2025)
16. Wasser- und Bodenverband Ostholstein (Schreiben vom 23.04.2025)
17. Gemeinde Ratekau (Schreiben vom 15.04.2025)
18. Stadt Bad Schwartau (Schreiben vom 15.04.2025)
19. Gemeinde Stockelsdorf (Schreiben vom 07.05.2025)

20. Hansestadt Lübeck, Bereich 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften (Schreiben vom 16.05.2025)
21. Hansestadt Lübeck, Bereich 3.370 Feuerwehr (Schreiben vom 16.05.2025)

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:

- Gasunie Deutschland Services GmbH
- Gebäudemanagement Schleswig-Holstein
- Industrie- und Handelskammer Lübeck
- Landesamt für Umwelt Schleswig-Holstein, Abt. Gewässer, Abt. Naturschutz, Abt. Geologie und Boden und Abt. Technischer Umweltschutz
- Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung Schleswig-Holstein, Abt. Landwirtschaft und Abt. ländliche Entwicklung
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein
- Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein
- Landesluftfahrtbehörde Schleswig-Holstein
- Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein
- Lübeck und Travemünde Marketing GmbH
- Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein, Abt. Landesplanung
- Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein
- Polizeidirektion Lübeck
- Schleswig-Holstein Netz AG
- Stadtwerke Lübeck mobil
- Stadtwerke Lübeck energie
- Telefònica Germany GmbH & Co. OHG
- TenneT TSO GmbH
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Lübecker Hafengesellschaft
- Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH
- Koordinierungsbüro Wirtschaft Lübeck
- Arbeitsgemeinschaft der Nach § 29 BNatSchG beteiligten Naturschutzverbände
- Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Lübeck und Umgebung
- BUND e.V.
- Landesnaturschutzverband Schleswig-Holstein
- Landschaftspflegeverein Dummersdorf Ufer e.V.
- Naturschutzbund Deutschland e.V.
- Maxim Loboda, Vertreter der Jugend Jugendhilfeausschuss Hansestadt Lübeck
- Stadtbeauftragter für Naturschutz/Beitrat für Naturschutz
- Stadtschülersprecher – Beteiligung Kinder und Jugendliche § 47 F GO

- Gemeinde Timmendorfer Strand
- Hansestadt Lübeck, Bereich 1.201 Haushalt und Steuerung
- Hansestadt Lübeck, Bereich 2.830 Kurbetriebe Travemünde
- Hansestadt Lübeck, Bereich 3.700 Entsorgungsbetriebe
- Hansestadt Lübeck, Bereich 3.820 Stadtwald
- Hansestadt Lübeck, Bereich 4.491 Archäologie und Denkmalpflege
- Hansestadt Lübeck, Bereich 5.610 Stadtplanung und Bauordnung - Bauaufsicht
- Hansestadt Lübeck, Bereich 5.691 Lübeck Port Authority

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein, Ref IV 52 Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht (Schreiben vom 14.04.2025)		
1.1 <u>Anpassung der Zweckbestimmung der Sonderbauflächen</u> Für die Flächennutzungsplanänderung wird darauf hingewiesen, dass nicht nur die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche anzugeben ist, sondern auch eine Angabe des Bauflächentyps mit dem Kürzel „S“ für Sonderbaufläche mitaufgenommen werden sollte.	Die Darstellung der Flächennutzungsplanänderungen haben sich im Hinblick auf Farbgebung, Symbole und Text in die Darstellungssystematik des für die Gesamtstadt geltenden FNP einzufügen. Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Lesbarkeit hat sich die Hansestadt Lübeck bei der Aufstellung des FNP seinerzeit entschieden lediglich die Zweckbestimmung der Fläche in Text- oder Symbolform innerhalb der Planzeichnung darzustellen. Der Bauflächentyp ist durch die farbliche Darstellung und eine entsprechende Erklärung in der Legende eindeutig identifizierbar.	nicht berücksichtigen
1.2 <u>Vorbelastung des Plangebietes</u> Die im Kapitel 6 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung getroffenen Feststellung zum Vorliegen einer Vorbelastung des Plangebiets aufgrund der Lage unmittelbar an der Ivendorfer Landstraße, an der Bahntrasse Lübeck –Travemünde sowie in unmittelbarer Nähe zum Hafengelände des Skandinavienkais sind grundsätzlich nachvollziehbar.	Die Ausführungen bestätigen die Eignung der Fläche als Standort für den geplanten Solarpark.	zur Kenntnis nehmen
1.3 <u>Standortalternativenprüfung auf Ebene des Flächennutzungsplanes</u> In diesem Zusammenhang sei zu Kapitel 7.4.1 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung angemerkt, dass die Ausführungen nicht der Planungsebene angemessen sind. Die Flächennutzungsplanung hat nicht die Planungsalternativen innerhalb des Änderungsplangebietes zu betrachten. Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereiches sind im Rahmen des Bebauungsplans zu prüfen. Für den Flächennutzungsplan sind die „Planungsalternativen“ die sonstigen, in Frage kommenden Flächen im Stadtgebiet darzulegen. Für eine sachgerechte Abwägung der Lübecker Bürgerschaft wäre	Die Einschätzung bezüglich einer Betrachtung der Planungsalternativen innerhalb des Plangebietes auf Ebene der Flächennutzungsplanung wird geteilt. Die Planunterlagen werden zum abschließenden Beschluss über die FNP-Änderung entsprechend überarbeitet.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
darzulegen, welche Flächen mit welchem Ergebnis geprüft wurden und warum die Entscheidung auf die im Planverfahren überplante Fläche gefallen ist.		
1.4 <u>Hinweis auf XPlanung</u> XPlanung ist ein Datenstandard zur Bereitstellung von räumlichen Planungsdaten aus Bauleitplanung, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sowie zukünftig auch der Landschaftsplanung in standardisierter und maschinenlesbarer Form (Dateiformat XPlanGML). Dieser Datenstandard sichert einen verlustfreien Austausch von Planinhalten in direkter Verknüpfung zu den Geometrie- und zugehörigen Metadaten sowie die Beschleunigung interner Verfahren und Optimierung normierter Arbeitsprozesse. Im Hinblick auf die Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes (OZG) sowie die fortschreitende Digitalisierung und Automation von Verwaltungsdienstleistungen wird ausdrücklich empfohlen, Bauleitpläne im Datenaustauschstandard XPlanung aufzustellen und insbesondere auch für eine verwaltungsträgerübergreifende elektronische Kommunikation zu nutzen. Die Übermittlung von Planunterlagen an das Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, nehmen Sie bitte bis auf Weiteres weiterhin als PDF-Dokument vor. Weitergehende Informationen (Erläuterungen, Arbeitshilfen, etc.) finden Sie unter: www.itvsh.de/xplanung/	Die Flächennutzungsplanänderung wird XPlan konform bereitgestellt.	berücksichtigen
Nr. 2 Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Lübeck (Schreiben vom 15.05.2025)		
2.1 <u>Keine grundsätzlichen Bedenken</u> Gegen die o.g. Bauleitpläne bestehen in straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
2.2 <u>Hinweis auf das Anbauverbot an Kreisstraßen</u> Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig- Holstein vom 22.06.1962 (GVOBl. Seite 237) i.d.F. vom 25.11.2003 (GVOBl. Seite 631) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 15,00 m von der Kreisstraße 2, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.	Der Hinweis hat für die Änderung des FNP keine Relevanz. Eine Auseinandersetzung mit dem Belang erfolgt auf Ebene der Bebauungsplanung.	zur Kenntnis nehmen
2.3 <u>Hinweis auf keine weiteren Zufahrten auf die Kreisstraße</u> An der freien Strecke der Kreisstraße 36 dürfen keine direkten Zugänge und keine weiteren Zufahrten angelegt werden.	Der Hinweis hat für die Änderung des FNP keine Relevanz. Eine Auseinandersetzung mit dem Belang erfolgt auf Ebene der Bebauungsplanung.	zur Kenntnis nehmen
2.4 <u>Hinweise auf das Abstimmungserfordernis mit dem LBV in Bezug auf die Zufahrten zum Plangebiet</u> Für den baulichen Ausbau der wirtschaftlichen vorhandenen Zuwegung zu einer Zufahrt, sind dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV.SH), Standort Lübeck, hierfür entsprechende prüffähige Planunterlagen zur Abstimmung vorzulegen. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass für den Bau und den Betrieb dieser Zufahrt als Verkehrserschließung der geplanten Bebauung unter Vorlage entsprechender Planunterlagen die gemäß §§ 21, 24 und 26 StrWG erforderliche Sondernutzungserlaubnis beim Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig- Holstein (LBV.SH), Standort Lübeck, zu beantragen ist. Die Sichtfelder müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.	Der Hinweis hat für die Änderung des FNP keine Relevanz. Eine Auseinandersetzung mit dem Belang erfolgt auf Ebene der Bebauungsplanung.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
2.5 <u>Hinweis auf Abschirmung von Lichtquellen</u> Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht erfolgt. Die Abschirmung hat auf Privatgrund zu erfolgen. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.	Der Hinweis hat für die Änderung des FNP keine Relevanz. Eine Auseinandersetzung mit dem Belang erfolgt auf Ebene der Bebauungsplanung.	zur Kenntnis nehmen
2.6 <u>Hinweise auf die Berücksichtigung des Immissionsschutzes (Schall)</u> Ich gehe davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartenden Verkehrsmengen auf den Straßen des überörtlichen Verkehrs berücksichtigt werden und das Plangebiet ausreichend vor Immissionen geschützt ist. Immissionsschutz kann von den Baulastträgern der Straßen des überörtlichen Verkehrs nicht gefordert werden.	Der Hinweis hat für die Änderung des FNP keine Relevanz. Eine Auseinandersetzung mit dem Belang erfolgt auf Ebene der Bebauungsplanung.	zur Kenntnis nehmen
2.7 <u>Hinweis auf den Wirkbereich der Stellungnahme</u> Diese Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenrechtlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
Nr. 3 TraveNetz GmbH (Schreiben vom 23.04.2025)		
3.1 <u>Hinweise zur Einspeisung des produzierten Stroms</u> Die TraveNetz, Netzbetreiber der Hansestadt Lübeck, widerspricht dem Punkt 5.5.2 Ver- und Entsorgung aus dem Begründungsschreiben. Folgender Satz ist zu streichen: „Der im Sondergebiet produzierte Strom kann in das Mittelspannungsnetz, das direkt in der Ivendorfer Landstraße liegt, eingespeist werden.“	Der Hinweis wird in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend geändert/ergänzt.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Aktuell liegt keine gültige und verbindliche Einspeiseanfrage für die genannte Fläche vor. Erst mit Einreichung aller notwendigen Unterlagen zur Bewertung der PV-Freiflächenanlage wird ein sogenannter Netzverknüpfungspunkt vergeben. Bitte korrigieren Sie diesen Satz mit dem Hinweis: „Grundsätzlich müssen die Betreiber: innen und Projektentwickler:innen von Solar- Freiflächenanlagen frühzeitig mit der TraveNetz GmbH Kontakt aufnehmen, damit die Projekte bei der zukünftigen Netzplanung berücksichtigt werden können und ein möglichst zeitnaher geeigneter Netzanschluss gewährleistet werden kann.“		
Nr. 4 Deutsche Bahn AG, Baurecht II, CR.R 32 (Schreiben vom 15.05.2025)		
4.1 Hinweis auf die bereits vorgebrachte Stellungnahme Durch den aktuellen Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bedarf es seitens der DB AG jedoch keiner weiteren Auflagen und Hinweise. Unsere bereits abgegebene Gesamtstellungnahme vom 18.12.2023 mit dem Zeichen TOEB-SH-23-170499 ist weiterhin zu beachten und einzuhalten.	Bezüglich der Prüfung und Abwägung der Stellungnahme vom 18.12.2023 wird auf die diesbezüglichen Ausführungen im Auswertungsbericht zur § 4(1) Beteiligung verwiesen.	zur Kenntnis nehmen
4.2 Bitte zur Übersendungen der Planunterlagen Der Wunsch seitens DB InfraGO AG nach einem Wartungsweg wurde nicht berücksichtigt. Sie weisen darauf hin, dass im Rahmen der Planfeststellung und Umsetzung des östlich an das Plangebiet angrenzenden Skandinavienkais ein umfassendes Wegerecht für DB InfraGO AG eingeräumt wurde. Könnten Sie uns eine Übersicht/Planzeichnung über das Wegerecht aus der Plangenehmigung zukommen lassen?	Der Hinweis hat für die Änderung des FNP keine Relevanz. Eine Auseinandersetzung mit dem Belang erfolgt auf Ebene der Bebauungsplanung.	zur Kenntnis nehmen
4.3 Übersendung des Abwägungsergebnisses Es wird um die Zusendung der Abwägung bzw. Satzung gebeten.	Der DB wird nach dem abschließenden Beschluss über die FNP-Änderung und den Beschluss des B-Plans das Abwägungsergebnis mitgeteilt. Eine Übermittlung der Satzung ist	teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	nicht vorgesehen. Die Planunterlagen werden ortsüblich bekanntgemacht und sind über das Geoportal der Hansestadt Lübeck einsehbar.	
Nr. 5 Eisenbahnbundesamt (Schreiben vom 05.05.2025)		
5.1 <u>Keine Planrechtsverfahren vorhanden, die diese Bauleitplanung berühren</u> 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 Bauleitplanungen zum Solarpark der Hansestadt Lübeck liegt an den Eisenbahnstrecke Nr. 1113 Schwartau – Lübeck Travemünde Strand. Infrastrukturbetreiberin für diese Strecke ist die DB InfraGO AG, eine Eisenbahn des Bundes. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes sind insoweit berührt. Auch derzeit sind keine Planrechtsverfahren nach § 18 AEG beim EBA anhängig, die diese Bauleitplanungen berühren könnten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
5.2 <u>Gegenmaßnahmen bei Blendwirkungen</u> Zum Blendgutachten der Firma SoLPEG GmbH vom 27.01.2023: Sollten sich wider Erwarten Blendwirkungen auf den Bahnverkehr ergeben, sind vom Solarparkbetreiber unverzüglich Gegenmaßnahmen zu treffen.	Der Hinweis hat für die Änderung des FNP keine Relevanz. Eine Auseinandersetzung mit dem Belang erfolgt auf Ebene der Bebauungsplanung.	zur Kenntnis nehmen
5.3 <u>Verweis auf die bereits vorgebrachte Stellungnahme</u> Die Stellungnahme des EBA vom 29.11.2023 behält ihre Gültigkeit.	Bezüglich der Prüfung und Abwägung der Stellungnahme vom 29.11.2023 wird auf die diesbezüglichen Ausführungen im Auswertungsbericht zur § 4(1) Beteiligung verwiesen.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 6 Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung Schleswig-Holstein, Abt. Fischerei und Forst (Schreiben vom 09.05.2025)		
6.1 <u>Hinweise auf angrenzende Waldflächen und die Anforderung an Waldfreiheit im Plangebiet</u> Von Bauleitplanung sind Waldflächen, gem. § 2 Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (LWaldG) in der Bekanntmachung vom 05.12.2004 in der derzeit aktuellen Fassung unmittelbar betroffen. Bei dem nördlich beschriebenen, innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen Gehölzaufwuchs auf dem Flurstück 152, Flur 2, Gemarkung Ivendorf, welches bislang als Feldgehölz (HGy) betitelt wurde, handelt es sich gemäß § 2 LWaldG bereits um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes, dies wird nun berücksichtigt. Der 30 m Waldabstand wurde in den Bebauungsplan und der Satzung aufgenommen. Die Grünflächen und die Gehölzstreifen sind kontinuierlich und dauerhaft so zu pflegen und zu unterhalten, dass sich aus diesen kein Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes entwickelt. Gegen den vorgelegten Bebauungsplan Nr. 31.09.00 bestehen keine forstbehördlichen Bedenken.	Der Hinweis hat für die Änderung des FNP keine Relevanz. Eine Auseinandersetzung mit dem Belang erfolgt auf Ebene der Bebauungsplanung.	zur Kenntnis nehmen
6.2 <u>Hinweise auf § 24 LWaldG</u> Zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist es, gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG, verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen. Innerhalb des 30 m Waldabstandbereiches sind, nach § 24 LWaldG, weitere bauliche Vorhaben unzulässig; insbesondere auch nicht genehmigungs- und anzeigefreie Gebäude (z.B.:	Der Hinweis hat für die Änderung des FNP keine Relevanz. Eine Auseinandersetzung mit dem Belang erfolgt auf Ebene der Bebauungsplanung.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Garagen, Carports, Wintergärten, Nebenanlagen, Schuppen usw.). Die Waldabstandsflächen und die Grünflächen sind als waldfreie Fläche definiert und sind als solche langfristig und dauerhaft durch kontinuierlich Pflege und Unterhaltung zu entwickeln bzw. zu erhalten.		
Nr. 7 Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt (Schreiben vom 30.04.2025)		
7.1 <u>Keine Bedenken gegenüber der Planung</u> Gegen die 148. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck habe ich grundsätzlich keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
7.2 <u>Bitte zur Aufnahme eines Hinweises auf § 34 Abs. 4 WaStrG</u> Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) weder durch Ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne und blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtende Flächen sichtbar sein.	Von dem geplanten Solarpark gehen keine Beeinträchtigungen in der vorgebrachten Form aus. Es wird auf das Blendgutachten der Firma SoLPEG GmbH vom 27.01.2023 verwiesen.	klarstellen
Nr. 8 Landeskriminalamt Schleswig-Holstein vom 14.04.2025		
8.1 <u>Hinweise auf und zum Umgang von möglichen Kampfmitteln innerhalb des Plangebietes</u> In der o. a. Gemeinde/Stadt *(Lübeck)* sind Kampfmittel nicht auszuschließen.	Es wurde bereits eine entsprechende Untersuchung des Kampmittelräumdienstes durchgeführt. Als Ergebnis wurde mit Schreiben vom 16.12.2022 des Kampfmittelräumdienstes Schleswig-Holstein bestätigt, dass es sich bei dem Plangebiet um keine Kampfmittelverdachtsfläche handelt.	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
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.		
Nr. 9 Hansestadt Lübeck, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz sowie Klimaleitstelle (Schreiben vom 19.05.2025)		
9.1 <u>Grundsätzliche Haltung des Bereichs Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz zu Freiflächen-Photovoltaik</u> Die Hansestadt Lübeck hat sich ambitionierte Klimaziele gesetzt. Um diese zu erreichen ist der Ausbau von Photovoltaikanlagen in der Freifläche unerlässlich. Konkret erforderlich bis 2030 sind mindestens 200 GWh an Jahreserträgen. Gleichzeitig nötig ist ein ambitionierter Ausbau von Photovoltaik auf Dachflächen, Parkplätzen und an Balkonen, sowie der Errichtung von Windkraftanlagen. Es gibt jedoch kein realistisches Szenario, in dem Lübeck ohne Freiflächen-PV den eigenen Strombedarf decken könnte. Auch rechtlich haben erneuerbare Energien einen hohen Stellenwert, der mit Fortschreitung des Klimawandels noch weiter steigt. Nach Artikel 20a GG müssen die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt werden, wodurch dem Klimaschutz eine besondere verfassungsrelevante Bedeutung zukommt. Weiterhin liegen erneuerbare Energien gemäß EEG §2 „im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit“. Sie sind damit als vorrangiger Belang in die Schutzgüterabwägungen einzubringen.	Die Ausführungen bestätigen die Ziele der hier betrachteten Bauleitplanverfahren.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Aus diesen Gründen möchte der Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz Photovoltaikanlagen grundsätzlich ermöglichen. Der Belang „Klimaschutz“ geht mit besonderem Gewicht in die Schutzgüterabwägung ein. Das heißt jedoch nicht, das er in jedem Fall überwiegt. Auch den anderen Belangen des Natur- und Umweltschutzes kommen nach Art. 20a GG große Bedeutung zu. Deshalb finden Sie unten die gesammelten Stellungnahmen aus den einzelnen Fachgebieten. Unser Ziel ist es eine Lösung zu finden, die diesen Belangen ebenfalls gerecht wird.		
9.2 Hinweise der Abfallentsorgungsbehörde zum Kreislaufwirtschaftsgesetz Abfallrechtlich bestehen keine Bedenken. Grundsätzlich sind Abfälle, die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallen, gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz und den nach diesem Gesetz erlassenen Rechtsverordnungen zu entsorgen.	Der Hinweis hat für die Änderung des FNP keine Relevanz. Eine Auseinandersetzung mit dem Belang erfolgt auf Ebene der Bebauungsplanung.	zur Kenntnis nehmen
9.3 Hinweis der unteren Bodenschutzbehörde zum Bebauungsplan Die untere Bodenschutzbehörde stimmt den eingereichten Unterlagen grundsätzlich zu. Änderungswünsche bestehen lediglich auf Ebene des B-Plans (vergleiche UNV-Stellungnahme zur § 4.2-Beteiligung des B-Plans).	Der Hinweis hat für die Änderung des FNP keine Relevanz. Eine Auseinandersetzung mit dem Belang erfolgt auf Ebene der Bebauungsplanung.	zur Kenntnis nehmen
9.4 Hinweise der unteren Wasserbehörde zum Wasserhaushaltsgesetz und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen Gegen das angezeigte Bauvorhaben bestehen seitens der UWB zum jetzigen Kenntnisstand keine Bedenken, wenn folgende Hinweise berücksichtigt werden: Bei der Errichtung und dem Betrieb des Solarparks sind die Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG vom 31.Juli 2009, BGBI. I S. 2585) und des Wassergesetzes des Landes Schleswig-Holsteins (LWG vom 13.11.2019; GVOBl.	Der Hinweis hat für die Änderung des FNP keine Relevanz. Eine Auseinandersetzung mit dem Belang erfolgt auf Ebene der Bebauungsplanung.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
S. 425) in Verbindung mit der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV vom 18.04.2017) zu berücksichtigen. Gemäß §35 AwSV müssen Solarkollektoren im Freien mit flüssigen wassergefährdenden Stoffen durch selbsttätige Überwachungs- und Sicherungseinrichtungen abgesichert sein und es werden als Wärmeträgermedium nicht wassergefährdende Stoffe oder Gemische der WGK 1, deren Hauptbestandteile Ethylen- oder Propylenglycol sind, verwendet.		
9.5 <u>Hinweise der unteren Wasserbehörde zum Rückbau einer Drainierung</u> Zusätzlich wird von Seiten der Unteren Wasserbehörde der Hansestadt Lübeck gefordert, dass sofern eine Drainierung der Ackerflächen vorliegt, diese vor der Umsetzung der Planung zurückgebaut wird.	Der Hinweis hat für die Änderung des FNP keine Relevanz. Eine Auseinandersetzung mit dem Belang erfolgt auf Ebene der Bebauungsplanung.	zur Kenntnis nehmen
9.6 <u>Hinweise der unteren Naturschutzbehörde zur Landschaftsplanung</u> Es bestehen im Grundsatz keine erheblichen Bedenken aus landschaftsplanerischer Sicht gegen die Änderung des F-Planes von landwirtschaftlicher Fläche in Sondernutzungsgebiet für Photovoltaik. Es wird aber darauf hingewiesen, dass die konkrete Ausgestaltung des Sondernutzungsgebietes im nachgelagerten B-Planverfahren zu klären ist, so z.b. im Hinblick auf die Einbindung des Sondernutzungsgebietes in die umgebende Landschaft.	Die Hinweise sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahren berücksichtigt worden. Dementsprechend kann hier von einer Zustimmung zur FNP-Änderung ausgegangen werden.	zur Kenntnis nehmen
9.7 <u>Hinweise der unteren Naturschutzbehörde zur Eingriffen in die Natur</u> Es bestehen im Grundsatz keine erheblichen Bedenken gegen die Änderung des F-Planes von landwirtschaftlicher Fläche in Sondernutzungsgebiet für Photovoltaik. Es wird aber darauf hingewiesen, dass die konkrete Ausgestaltung des Sondernutzungsgebietes im nachgelagerten B-Planverfahren zu klären	Die Hinweise sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahren berücksichtigt worden. Dementsprechend kann hier von einer Zustimmung zur FNP-Änderung ausgegangen werden.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
ist, so z.b. im Hinblick auf die Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope, auf die konkrete Ausgestaltung der Anlage sowie auf die Eingriffsbewertung und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.		
9.8 Hinweise der unteren Naturschutzbehörde zum Artenschutz und zu Natura 2000-Gebieten Es bestehen artenschutzrechtlich keine Bedenken, wenn die Vermeidungsmaßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Prüfung (BBS-Umwelt vom 12.12.2024) rechtzeitig und vollumfänglich umgesetzt werden. Nach artenschutzrechtlicher Bewertung befinden sich sowohl die Wirkfaktoren der Photovoltaikanlage als auch deren Wirkraum außerhalb von Natura 2000-Gebieten. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist daher nicht zu erwarten.	Die Hinweise sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahren berücksichtigt worden. Dementsprechend kann hier von einer Zustimmung zur FNP-Änderung ausgegangen werden.	zur Kenntnis nehmen
9.9 Hinweis der unteren Naturschutzbehörde zur Klimawandelanpassung im Hinblick auf den B-Plan Es bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des F-Planes in der vorgesehenen Art und Weise, wenn die Stellungnahme der UNB zum B-Plan 31.09.00 im Rahmen der § 4 Abs. 2 Beteiligung berücksichtigt wird.	Die Hinweise sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahren berücksichtigt worden. Dementsprechend kann hier von einer Zustimmung zur FNP-Änderung ausgegangen werden.	zur Kenntnis nehmen
9.10 Hinweis der unteren Naturschutzbehörde zur nicht Betroffenheit des Immissionsschutzes Von Seiten des Immissionsschutzes werden in diesem Fall keine Betroffenheiten gesehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
Nr. 10 Hansestadt Lübeck, Bereich 4.491 städtebauliche Denkmalpflege Schreiben vom 20.05.2025		
10.1 Anregung zur Erarbeitung einer gutachterlichen Studie zur möglichen Beeinträchtigung des Ortsbildes Durch die Abt. Denkmalpflege wurde bereits bei der Beteiligung gemäß §4 Abs. (1) BauGB darauf hingewiesen, dass	Der Hinweis hat für die Änderung des FNP keine Relevanz. Eine Auseinandersetzung mit dem Belang erfolgt auf Ebene der Bebauungsplanung.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
durch die Art und Lage der Geplanten PV-Flächen eine Beeinträchtigung der Erscheinung des Ortsbildes von Travemünde bestehen kann (Siehe Stellungnahme/E-Mail untenstehend). Bisher ist uns eine Studie zur Qualifizierung zu einer möglichen Beeinträchtigung nicht bekannt. Das Potential zur Gefährdung des Ortsbildes des historischen Stadtkerns von Travemünde besteht daher weiterhin. Wir möchten daher nochmals darauf hinweisen, dass zum Ausschluss dieser Gefährdung eine gutachterliche Studie zur Qualifizierung erforderlich ist.		
Nr. 11 Hansestadt Lübeck, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 19.05.2025)		
11.1 <u>Anregung zur Bemaßung der Zufahrtsbreite</u> Der Bereich Stadtgrün und Verkehr begrüßt, dass -wie in der Abwägungstabelle unter Pkt. 2.1 aufgeführt- der Zufahrtsbereich zur PF-Fläche in der Planzeichnung dargestellt wird. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr regt darüber hinaus an, die Breite der Zufahrt im B- Plan als Maß festzusetzen, um zu verhindern, dass die zu schützenden Straßenbäume bzw. Knickanlagen beeinträchtigt werden.	Der Hinweis wird auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zur Kenntnis genommen. Eine Auseinandersetzung mit dem Belang erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.	zur Kenntnis nehmen
11.2 <u>Hinweis darauf, dass es sich bei PV-Anlagen um bauliche Anlagen im Sinne des StWG handelt</u> In der Abwägungstabelle unter Pkt. 2.5 wird auf die Anbauverbotszone eingegangen. Dabei wird unter „Prüfung und Abwägung“ der § 29 des StrWG zitiert. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr weist darauf hin, dass es sich bei Photovoltaikanlagen um bauliche Anlagen (grundsätzlicher Art) handelt, die unter den § 30 StrWG fallen. Ggf. sollte hier noch eine Klarstellung erfolgen.	Der Hinweis wird auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zur Kenntnis genommen. Eine Auseinandersetzung mit dem Belange erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.	zur Kenntnis nehmen

Aufgestellt: Lübeck, den 16.06.2025

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

Bebauungsplan 31.09.00 – Ivendorfer Landstraße / Solarpark
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen
Stand: 16.06.2025

Teil A-2: Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Vorbemerkung: Im Rahmen der Behördenbeteiligung (14.04. – 19.05.2025) nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden insgesamt 61 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, städtische Dienststellen sowie 6 anerkannte Naturschutzverbände beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Im Ergebnis der Beteiligung sind insgesamt 24 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. Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein, Ref IV 52 Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht (Schreiben vom 14.04.2025)
2. Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Lübeck (Schreiben vom 15.05.2025)
3. Lübecker Hafen Gesellschaft mbH (Schreiben vom 22.04.2025)
4. Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung Schleswig-Holstein, Abt. Fischerei und Forst (Schreiben vom 09.05.2025)
5. Deutsche Bahn AG, Baurecht II, CR.R 32 (Schreiben vom 15.05.2025)
6. Eisenbahnbundesamt (Schreiben vom 05.05.2025)
7. Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz (Schreiben vom 16.04.2025)
8. Hansestadt Lübeck, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (Schreiben vom 19.05.2025)
9. Hansestadt Lübeck, Bereich 4.491 Denkmalpflege (Schreiben vom 20.05.2025)
10. Hansestadt Lübeck, Bereich 3.700 Entsorgungsbetriebe (Schreiben vom 19.05.2025)
11. Hansestadt Lübeck, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 19.05.2025)

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

12. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 17.04.2025)
13. Bundesnetzagentur, Ref. 226 (Schreiben vom 14.04.2025)
14. Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 14.04.2025)
15. Handwerkskammer Lübeck (Schreiben vom 09.05.2025)
16. Landesamt für Umwelt Schleswig-Holstein, Abt. Gewässer, Abt. Naturschutz, Abt. Geologie und Boden und Abt. Technischer Umweltschutz (Schreiben vom 23.05.2025)
17. Wasser- und Bodenverband Ostholstein (Schreiben vom 23.04.2025)
18. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt (Schreiben vom 25.04.2025)

19. Gemeinde Ratekau (Schreiben vom 15.04.2025)
20. Stadt Bad Schwartau (Schreiben vom 15.04.2025)
21. Gemeinde Stockelsdorf (Schreiben vom 07.05.2025)
22. Hansestadt Lübeck, Bereich 3.370 Feuerwehr (Schreiben vom 16.05.2025)
23. Hansestadt Lübeck, Bereich 4.491 Archäologie und Denkmalpflege (Schreiben vom 24.04.2025)
24. Hansestadt Lübeck, Bereich 5.610.3 Stadtplanung und Bauordnung, Bauaufsicht (Schreiben vom 15.04.2025)

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:

- Gasunie Deutschland Services GmbH
- Gebäudemanagement Schleswig-Holstein
- Industrie- und Handelskammer Lübeck
- Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung Schleswig-Holstein, Abt. Landwirtschaft und Abt. ländliche Entwicklung
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein
- Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein
- Landeskriminalamt
- Landesluftfahrtbehörde Schleswig-Holstein
- Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein
- Lübeck und Travemünde Marketing GmbH
- Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein, Abt. Landesplanung
- Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein
- Polizeidirektion Lübeck
- Schleswig-Holstein Netz AG
- Stadtwerke Lübeck mobil
- Stadtwerke Lübeck energie
- TraveNetz GmbH
- Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
- TenneT TSO GmbH
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH
- Koordinierungsbüro Wirtschaft Lübeck
- Arbeitsgemeinschaft der Nach § 29 BNatSchG beteiligten Naturschutzverbände
- Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Lübeck und Umgebung
- BUND e.V.
- Landesnaturschutzverband Schleswig-Holstein

- Landschaftspflegeverein Dummersdorf Ufer e.V.
- Naturschutzbund Deutschland e.V.
- Maxim Loboda, Vertreter der Jugend Jugendhilfeausschuss Hansestadt Lübeck
- Stadtbeauftragter für Naturschutz/Beirat für Naturschutz
- Stadtschülersprecher – Beteiligung Kinder und Jugendliche § 47 F GO
- Gemeinde Timmendorfer Strand
- Hansestadt Lübeck, Bereich 1.201 Haushalt und Steuerung
- Hansestadt Lübeck, Bereich 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
- Hansestadt Lübeck, Bereich 2.830 Kurbetriebe Travemünde
- Hansestadt Lübeck, Bereich 3.820 Stadtwald
- Hansestadt Lübeck, Bereich 5.691 Lübeck Port Authority

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein, Ref IV 52 Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht (Schreiben vom 14.04.2025)		
1.1 <u>Anregung zur Anpassung der Zweckbestimmung in der Planzeichnung</u> Durch das Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, werden zur 148. Flächennutzungsplanänderung und dem Bebauungsplan Nr. 31.09.00 der Hansestadt Lübeck folgende Hinweise gegeben: Für die Flächennutzungsplanänderung wird darauf hingewiesen, dass nicht nur die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche anzugeben ist, sondern auch eine Angabe des Bauflächentyps mit dem Kürzel „S“ für Sonderbaufläche mitaufgenommen werden sollte.	Der Hinweis hat für die Änderung des B-Plans keine Relevanz. Eine Auseinandersetzung mit dem Belang erfolgt auf Ebene der Flächennutzungsplanung.	zur Kenntnis nehmen
1.2 <u>Vorbelastung des Plangebietes</u> Die im Kapitel 6 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung getroffenen Feststellung zum Vorliegen einer Vorbelastung des Plangebiets aufgrund der Lage unmittelbar an der Ivendorfer Landstraße, an der Bahntrasse Lübeck –Travemünde sowie in unmittelbarer Nähe zum Hafengelände des Skandinavienkais sind grundsätzlich nachvollziehbar.	Der Hinweis hat für die Änderung des B-Plans keine Relevanz. Eine Auseinandersetzung mit dem Belang erfolgt auf Ebene der Flächennutzungsplanung.	zur Kenntnis nehmen
1.3 <u>Standortalternativenprüfung auf Ebene des Flächennutzungsplanes</u> In diesem Zusammenhang sei zu Kapitel 7.4.1 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung angemerkt, dass die Ausführungen nicht der Planungsebene angemessen sind. Die Flächennutzungsplanung hat nicht die Planungsalternativen innerhalb des Änderungsplangebietes zu betrachten. Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereiches sind im Rahmen des Bebauungsplans zu prüfen. Für den Flächennutzungsplan sind die „Planungsalternativen“ die sonstigen, in Frage kommenden Flächen im Stadtgebiet darzulegen. Für eine sachgerechte Abwägung der Lübecker Bürgerschaft wäre	Der Hinweis hat für die Änderung des B-Plans keine Relevanz. Eine Auseinandersetzung mit dem Belang erfolgt auf Ebene der Flächennutzungsplanung.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
darzulegen, welche Flächen mit welchem Ergebnis geprüft wurden und warum die Entscheidung auf die im Planverfahren überplante Fläche gefallen ist.		
1.4 <u>Hinweise auf XPlanung</u> XPlanung ist ein Datenstandard zur Bereitstellung von räumlichen Planungsdaten aus Bauleitplanung, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sowie zukünftig auch der Landschaftsplanung in standardisierter und maschinenlesbarer Form (Dateiformat XPlanGML). Dieser Datenstandard sichert einen verlustfreien Austausch von Planinhalten in direkter Verknüpfung zu den Geometrie- und zugehörigen Metadaten sowie die Beschleunigung interner Verfahren und Optimierung normierter Arbeitsprozesse. Im Hinblick auf die Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes (OZG) sowie die fortschreitende Digitalisierung und Automation von Verwaltungsdienstleistungen wird ausdrücklich empfohlen, Bauleitpläne im Datenaustauschstandard XPlanung aufzustellen und insbesondere auch für eine verwaltungsträgerübergreifende elektronische Kommunikation zu nutzen. Die Übermittlung von Planunterlagen an das Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, nehmen Sie bitte bis auf Weiteres weiterhin als PDF-Dokument vor. Weitergehende Informationen (Erläuterungen, Arbeitshilfen, etc.) finden Sie unter: www.itvsh.de/xplanung/	Der Bebauungsplan wird XPlan konform bereitgestellt.	berücksichtigen
Nr. 2 Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Lübeck (Schreiben vom 15.05.2025)		
2.1 <u>Keine grundsätzlichen Bedenken</u> Gegen die o.g. Bauleitpläne bestehen in straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden.	Der Bauleitplanung stehen keine Belange des übergeordneten Verkehrs entgegen.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
2.2 Hinweise auf das Anbauverbot an Kreisstraßen Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig- Holstein vom 22.06.1962 (GVOBl. Seite 237) i.d.F. vom 25.11.2003 (GVOBl. Seite 631) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 15,00 m von der Kreisstraße 2, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.	Die Anbauverbotszone gem. § 29 Abs. 1 StrWG wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Abweichend davon wurde mit der Hansestadt Lübeck als zuständigem Straßenbaulastträger vereinbart, dass der Zaun der PV-Anlage, wenn bestimmte Auflagen erfüllt sind, innerhalb der 15,0 m Anbauverbotszone stehen darf. Er muss jedoch einen Abstand von mindestens 10,0 m zum äußeren Rand der Fahrbahn einhalten. Zudem sind Festsetzungen getroffen worden, die sicherstellen, dass der Zaun eine maximale Höhe von 2,50 m nicht überschreitet, blickdurchlässig ist und ohne Sockelmauer errichtet wird.	berücksichtigen / klarstellen
2.3 Hinweis auf keine weiteren Zufahrten auf die Kreisstraße An der freien Strecke der Kreisstraße dürfen keine direkten Zugänge und keine weiteren Zufahrten angelegt werden.	Für die Erschließung des Plangebietes wird einzig die in der Planzeichnung als Zufahrt gekennzeichnete Auffahrt westlich, am mittleren Rand der Solarfreiflächenanlage, genutzt. Von hier können sowohl der nördliche als auch der südliche Teil der Fläche angefahren werden.	klarstellen
2.4 Hinweise auf das Abstimmungserfordernis mit dem LBV in Bezug auf die Zufahrten zum Plangebiet Für den baulichen Ausbau der wirtschaftlichen vorhandenen Zuwegung zu einer Zufahrt, sind dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV.SH), Standort Lübeck, hierfür entsprechende prüffähige Planunterlagen zur Abstimmung vorzulegen. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass für den Bau und den Betrieb dieser Zufahrt als Verkehrserschließung der geplanten Bebauung unter Vorlage entsprechender Planunterlagen die gemäß §§ 21, 24 und 26 StrWG erforderliche Sondernutzungserlaubnis beim Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig- Holstein (LBV.SH), Standort Lübeck, zu beantragen ist. Die Sichtfelder müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von	Die Anregungen beziehen sich auf das nachgelagerte Bauantragsverfahren und werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zur Kenntnis genommen. Im diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorgelegten Projekt um die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage und nicht etwa um ein Wohn- oder Gewerbegebiet handelt. Folglich wird kein regelmäßiger Verkehr auf beziehungsweise von dem Plangebiet zu erwarten sein, in jedem Fall nicht in einer größeren Menge, als von einer landwirtschaftlichen Fläche ausgeht. Lediglich im Zuge der Errichtungsphase ist zeitlich begrenzt mit einer Erhöhung der Fahrten zu rechnen. Für diese Zeit wir empfohlen die örtliche Höchstgeschwindigkeit herabzusetzen. Nach Inbetriebnahme der Anlage ist eine Befahrung nur an wenigen Tagen innerhalb eines Jahres mit einem Fahrzeug der Sprinter-Klasse zu rechnen.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.		
2.5 Hinweis auf Abschirmung von Lichtquellen Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht erfolgt. Die Abschirmung hat auf Privatgrund zu erfolgen. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.	Innerhalb des Plangebietes sind keine Lichtquellen vorgesehen. Außerdem ist eine Blendwirkung der Module auf verkehrsteilehmende aufgrund der Ausrichtung der Anlage ausgeschlossen. Es wird auf das Blendgutachten der Firma SoLPEG GmbH vom 27.01.2023 verwiesen.	zur Kenntnis nehmen
2.6 Hinweise auf die Berücksichtigung des Immissionsschutzes (Schall) Ich gehe davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartenden Verkehrsmengen auf den Straßen des überörtlichen Verkehrs berücksichtigt werden und das Plangebiet ausreichend vor Immissionen geschützt ist. Immissionsschutz kann von den Baulastträgern der Straßen des überörtlichen Verkehrs nicht gefordert werden.	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage planungsrechtlich vorbereitet. Aus dieser Nutzung resultiert keine Erforderlichkeit für Schallschutzmaßnahmen.	klarstellen
2.7 Hinweis auf den Wirkbereich der Stellungnahme Diese Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenrechtlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
Nr. 3 Lübecker HafenGesellschaft mbH (Schreiben vom 22.04.2025)		
3.1 Hinweis auf die bereits vorgebrachten Stellungnahmen Nach Sichtung der Unterlagen möchten wir nochmals auf die Punkte von unserem Schreiben vom 20. Nov. 2023 hinweisen. Die angeführten Anmerkungen, die bitten wir weiterhin in der weiteren Planung zu berücksichtigen.	Bezüglich der Prüfung und Abwägung der Stellungnahme vom 20.11.2023 wird auf die diesbezüglichen Ausführungen im Auswertungsbericht zur § 4(1) Beteiligung verwiesen.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
3.2 <u>Ausschluss von Beeinträchtigungen durch Blendwirkung</u> Der Solarpark darf zum Beispiel durch Blendwirkung bei Sonneneinstrahlung die Schifffahrt auf der Trave als auch den Umschlag mit Hafenumschlaggeräten am Skandinavienkai nicht beinträchtigen oder zu Gefährdungen führen.	Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde zur Blendwirkung der PV-Anlage ein Gutachten der SOLPEG GmbH – Stand 27.01.2023 erarbeitet. Das Gutachten hat die Untersuchung möglicher Blendwirkungen auf die angrenzenden Straßen, Bahnlinien und Gebäude zum Inhalt. Das Gutachten kommt unter anderem zu dem Ergebnis, dass für die Werkshallen des Skandinavienkais aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keine oder keine relevanten Reflexionen durch die PV-Anlage nachweisbar sind. Somit kann davon ausgegangen werden, dass auch die Schifffahrt auf der Trave keinen relevanten Blendwirkungen ausgesetzt wird.	klarstellen
3.3 <u>Ausbaumaßnahmen am Bahnhof Skandinavienkai und am geplanten Bahnhaltepunkt Hauptverwaltung Skandinavienkai</u> Die geplante Ausbaumaßnahme Bahnhof Nord am Skandinavienkai darf in seiner Planung durch den Solarpark nicht eingeschränkt oder sogar behindert werden. Der geplante Bahnhaltepunkt an der Hauptverwaltung Skandinavienkai darf in seiner Planung durch den Solarpark nicht behindert oder eingeschränkt werden.	Der geplante Solarpark befindet sich auf der östlichen, also der gegenüberliegenden Seite der Bahntrasse, an der die Maßnahmen geplant sind. Beeinträchtigungen geplanter Maßnahmen auf Seiten des Skandinavienkais sind daher nicht zu erwarten.	berücksichtigen
3.4 <u>Berücksichtigung der PV-Anlagen des Skandinavienkais</u> Die Hallendächer am Skandinavienkai sind bereits zum Teil mit Solaranlagen belegt worden; die verbliebenen Hallendächer sollen ebenfalls mit PV-Paneelen belegt werden; ggf. ist die Stromeinspeisung dieser PV-Anlagen in der Auslegung der neu geplanten oder bestehenden Trafostationen und des Stromleitungsnetzes in Travemünde zu berücksichtigen; auf jeden Fall darf der Solarpark nicht zu Nutzungseinschränkungen in dem Betrieb der PV-Anlagen am Skandinavienkai führen.	Es handelt sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan. Die Hansestadt Lübeck möchte damit auf einer geeigneten Fläche die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage schaffen und so einen Beitrag zur Erzeugung von klimaneutralem Strom forcieren. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes haben erste Abstimmungsgespräch mit dem Netzbetreiber der Trave Netz GmbH stattgefunden. So kann der im Solarpark produzierte Strom voraussichtlich in das Mittelspannungsnetz in den Ivendorfer Landstraße eingespeist werden.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Sofern die LHG weitere PV- oder Windanlagen am Skandinavienkai realisieren möchte, darf der neue Solarpark den Ausbau nicht genehmigungstechnisch verhindern oder einschränken. Aus dem vorher genannten Punkt sind die Trafos, Leitungsnetzte, Steuerungen usw. so auszulegen bzw. mit Leistungsreserven zu dimensionieren, dass evtl. weitere Strommengen in das Netz eingespeist werden können.	Grundsätzlich müssen die Betreiber:innen und Projektentwickler:innen von Solar-Freiflächenanlagen frühzeitig mit der TraveNetz GmbH Kontakt aufnehmen, damit die Projekte bei der zukünftigen Netzplanung berücksichtigt werden können und ein möglichst zeitnaher geeigneter Netzanschluss gewährleistet werden kann. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Stellungnahme der TraveNetz GmbH verwiesen (Auswertungsbericht Teil A-1).	
Nr. 4 Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung Schleswig-Holstein, Abt. Fischerei und Forst (Schreiben vom 09.05.2025)		
4.1 <u>Hinweise auf angrenzende Waldflächen und die Anforderung an Waldfreiheit im Plangebiet</u> Von Bauleitplanung sind Waldflächen, gem. § 2 Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (LWaldG) in der Bekanntmachung vom 05.12.2004 in der derzeit aktuellen Fassung unmittelbar betroffen. Bei dem nördlich beschriebenen, innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen Gehölzaufwuchs auf dem Flurstück 152, Flur 2, Gemarkung Ivendorf, welches bislang als Feldgehölz (HGy) betitelt wurde, handelt es sich gemäß § 2 LWaldG bereits um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes, dies wird nun berücksichtigt. Der 30 m Waldabstand wurde in den Bebauungsplan und der Satzung aufgenommen. Die Grünflächen und die Gehölzstreifen sind kontinuierlich und dauerhaft so zu pflegen und zu unterhalten, dass sich aus diesen kein Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes entwickelt. Gegen den vorgelegten Bebauungsplan Nr. 31.09.00 bestehen keine forstbehördlichen Bedenken.	Für besagte Flächen ist eine dauerhaft Pflege durch die Vorhabenträgerin vorgesehen, sodass sich kein Wald entwickeln wird.	zur Kenntnis nehmen / berücksichtigen
4.2 <u>Hinweise auf § 24 LWaldG</u>	Die Planunterlagen enthalten bereits einen Hinweis auf § 24 LWaldG und seinen Inhalt.	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist es, gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG, verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen. Innerhalb des 30 m Waldabstandbereiches sind, nach § 24 LWaldG, weitere bauliche Vorhaben unzulässig; insbesondere auch nicht genehmigungs- und anzeigefreie Gebäude (z.B.: Garagen, Carports, Wintergärten, Nebenanlagen, Schuppen usw.). Die Waldabstandsflächen und die Grünflächen sind als waldfreie Fläche definiert und sind als solche langfristig und dauerhaft durch kontinuierlich Pflege und Unterhaltung zu entwickeln bzw. zu erhalten.		
Nr. 5 Deutsche Bahn AG, Baurecht II, CR.R 32 (Schreiben vom 15.05.2025)		
5.1 <u>Hinweis auf die bereits vorgebrachte Stellungnahme</u> Durch den aktuellen Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bedarf es seitens der DB AG jedoch keiner weiteren Auflagen und Hinweise. Unsere bereits abgegebene Gesamtstellungnahme vom 18.12.2023 mit dem Zeichen TOEB-SH-23-170499 ist weiterhin zu beachten und einzuhalten.	Bezüglich der Prüfung und Abwägung der Stellungnahme vom 18.12.2023 wird auf die diesbezüglichen Ausführungen im Auswertungsbericht zur § 4(1) Beteiligung verwiesen.	zur Kenntnis nehmen
5.2 <u>Bitte zur Übersendung von Planunterlagen</u> Der Wunsch seitens DB InfraGO AG nach einem Wartungsweg wurde nicht berücksichtigt. Sie weisen darauf hin, dass im Rahmen der Planfeststellung und Umsetzung des östlich an das Plangebiet angrenzenden Skandinavienkais ein umfassendes Wegerecht für DB InfraGO AG eingeräumt wurde. Könnten Sie uns eine Übersicht/Planzeichnung über das Wegerecht aus der Plangenehmigung zukommen lassen?	Die vorliegende Planung schafft Planungsrecht für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage (PVA). Diese Anlage wird auf einer privaten Fläche errichtet, die bisher landwirtschaftlich genutzt wird. Bislang besteht auf der betreffenden Fläche kein Wegerecht zugunsten der DB InfraGO AG auf der besagten Fläche, dementsprechend geht die Bebauungsplanung davon aus, dass die Bahnanlagen derzeit anderweitig angefahren und gepflegt werden können.	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Es wird zudem erneut darauf hingewiesen, dass es im östlich angrenzenden Bebauungsplan 31.10.01 -Gewerbegebiet Skandinavienkai- ein Wegerecht zugunsten der DB gibt, welches bis an die Bahnlinie heranführt. Dieses Wegerecht führt vom Bahnhof Lübeck-Travemünde Skandinavienkai in südliche Richtung zwischen dem Gleis und der Zaunanlage des Skandinavienkais entlang. Sowohl zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dem Gleis der Bahnstrecke Lübeck-Travemünde als auch zwischen der Böschungsunterkante und dem Gleis sind ausreichend breite Flächen vorhanden, um eine Pflege der Böschung zu gewährleisten. Zwischen dem Skandinavienkai und der Bahntrasse verläuft ein Pflegeweg für Pflege- und Wartungsarbeiten an den Bahnanlagen. Die Zufahrt erfolgt über die Travemünder Landstraße südlich der Marina Baltica und nördlich des Bahnhofs Lübeck-Travemünde Skandinavienkai. Bezüglich der angefragten Anforderungen von Planunterlagen aus der Planfeststellung wird davon ausgegangen, dass die DB InfraGO AG selbst Zugriff auf die zu Bahnbetriebszwecken durchgeführte Planfeststellung und die in diesem Zusammenhang erstellten Pläne hat bzw. haben sollte, sodass zunächst auf eine DB-interne Übermittlung von Unterlagen verwiesen wird, da dort der aktuelle Planstand vorhanden sein sollte.	
5.3 <u>Übersendung des Abwägungsbeschlusses</u> Es wird um die Zusendung der Abwägung bzw. Satzung gebeten.	Der DB wird nach dem abschließenden Beschluss über die FNP-Änderung und den Beschluss des B-Plans das Abwägungsergebnis mitgeteilt. Eine Übermittlung der Satzung ist nicht vorgesehen. Die Planunterlagen werden ortsüblich bekanntgemacht und sind über das Geoportal der Hansestadt Lübeck einsehbar.	teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 6 Eisenbahnbundesamt (Schreiben vom 05.05.2025)		
6.1 <u>Einordnung der Zuständigkeit</u>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
6.2 <u>Keine Planrechtsverfahren vorhanden, die diese Bauleitplanung berühren</u> 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 Bauleitplanungen zum Solarpark der Hansestadt Lübeck liegt an den Eisenbahnstrecke Nr. 1113 Schwartau – Lübeck Travemünde Strand. Infrastrukturbetreiberin für diese Strecke ist die DB InfraGO AG, eine Eisenbahn des Bundes. Belange des Eisenbahn- Bundesamtes sind insoweit berührt. Auch derzeit sind keine Planrechtsverfahren nach § 18 AEG beim EBA anhängig, die diese Bauleitplanungen berühren könnten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
6.3 <u>Gegenmaßnahmen bei Blendwirkungen</u> Zum Blendgutachten der Firma SoLPEG GmbH vom 27.01.2023: Sollten sich wider Erwarten Blendwirkungen auf den Bahnverkehr ergeben, sind vom Solarparkbetreiber unverzüglich Gegenmaßnahmen zu treffen.	Sollten sich wider Erwarten Blendwirkungen auf den Bahnverkehr ergeben, wird die Bauaufsicht Blendschutzmaßnahmen anordnen.	zur Kenntnis nehmen
6.4 <u>Hinweis auf die bereits vorgebrachte Stellungnahme</u> Die Stellungnahme des EBA vom 29.11.2023 behält ihre Gültigkeit.	Bezüglich der Prüfung und Abwägung der Stellungnahme vom 29.11.2023 wird auf die diesbezüglichen Ausführungen im Auswertungsbericht zur § 4(1) Beteiligung verwiesen.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 7 Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz (Schreiben vom 16.04.2025)		
7.1 <u>Hinweise auf Eingriffe in Küstenschutzanlagen und Betroffenheit küstenschutzrechtlich relevanter Genehmigungstatbestände</u> Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 350 m zum Traveufer. Eingriffe in Deiche oder andere Küstenschutzanlagen sind gemäß den vorliegenden Unterlagen nicht vorgesehen. Eine direkte Betroffenheit von küstenschutzrechtlich relevanten Genehmigungstatbeständen ist auszuschließen.	Ein Eingriff in Deiche und andere Küstenschutzanlagen ist nicht vorgesehen. Dementsprechend sind keine küstenschutzrelevanten Tatbestände betroffen.	zur Kenntnis nehmen
7.2 <u>Hinweise zu küstenschutzrechtlichen Bauverboten</u> Das Plangebiet befindet sich nicht: Im Bereich von Landesschutz- oder Regionaldeichen, Im Deichvorland, Im Bereich von Steilufern, Dünen oder Strandwällen, Innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes nach § 59 Abs. 1 LWG. Die Bauverbotsregelungen auf der Grundlage von § 82 Abs. 1 LWG finden im Plangebiet daher keine Anwendung. Eine Zuständigkeit der unteren Küstenschutzbehörde ist insgesamt nicht erkennbar.	Die küstenschutzrechtlichen Bauverbote berühren, wie bereits durch den Landesbetrieb dargelegt, die vorliegende Planung nicht.	zur Kenntnis nehmen
Nr. 8 Hansestadt Lübeck, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (Schreiben vom 19.05.2025)		
8.1 <u>Grundsätzliche Haltung des Bereichs Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz zu Freiflächen-Photovoltaik</u> Die Hansestadt Lübeck hat sich ambitionierte Klimaziele gesetzt. Um diese zu erreichen ist der Ausbau von Photovoltaikanlagen in der Freifläche unerlässlich. Konkret erforderlich bis 2030 sind mindestens 200 GWh an Jahreserträgen. Gleichzeitig nötig ist ein ambitionierter Ausbau von Photovoltaik auf	Die Ausführungen bestätigen die Ziele der hier betrachteten Bauleitplanverfahren.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Dachflächen, Parkplätzen und an Balkonen, sowie der Errichtung von Windkraftanlagen. Es gibt jedoch kein realistisches Szenario, in dem Lübeck ohne Freiflächen-PV den eigenen Strombedarf decken könnte. Auch rechtlich haben erneuerbare Energien einen hohen Stellenwert, der mit Fortschreitung des Klimawandels noch weiter steigt. Nach Artikel 20a GG müssen die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt werden, wodurch dem Klimaschutz eine besondere verfassungsrelevante Bedeutung zukommt. Weiterhin liegen erneuerbare Energien gemäß EEG §2 „im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit“. Sie sind damit als vorrangiger Belang in die Schutzgüterabwägungen einzubringen. Aus diesen Gründen möchte der Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz Photovoltaikanlagen grundsätzlich ermöglichen. Der Belang „Klimaschutz“ geht mit besonderem Gewicht in die Schutzgüterabwägung ein. Das heißt jedoch nicht, das er in jedem Fall überwiegt. Auch den anderen Belangen des Natur- und Umweltschutzes kommen nach Art. 20a GG große Bedeutung zu. Deshalb finden Sie unten die gesammelten Stellungnahmen aus den einzelnen Fachgebieten. Unser Ziel ist es eine Lösung zu finden, die diesen Belangen ebenfalls gerecht wird.		
8.2 Hinweise der Abfallentsorgungsbehörde zum Kreislaufwirtschaftsgesetz Abfallrechtlich bestehen keine Bedenken. Grundsätzlich sind Abfälle, die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallen, gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz und den nach diesem Gesetz erlassenen Rechtsverordnungen zu entsorgen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
8.3 Hinweise der unteren Bodenschutzbehörde zur Ergänzung der Hinweise Die untere Bodenschutzbehörde stimmt den eingereichten Unterlagen grundsätzlich zu.	Die Planunterlagen werden um die vorgebrachten Hinweise ergänzt.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Im Kapitel 6.2.4 c. der Begründung ist bei dem Punkt „Bodenkundliche Baubegleitung“ oder „Boden als endlich Ressource“ die folgende Arbeitshilfe als Arbeitsgrundlage neben den angegebenen DIN 19639, 19871 und 18915 zu nennen: LABO-Arbeitshilfe: Bodenschutz bei Standortauswahl, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie. Bodenschutz bei Photovoltaikanlagen (Stand 28.02.2023). In den Planungsrechtlichen Festsetzungen sollte im Kapitel „III Hinweise“ unter Punkt H nach dem letzten Satz Folgendes hinzugefügt werden: Diese Norm sieht eine bodenkundliche Baubegleitung vor. Durch diese ist ein mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmtes Bodenschutzkonzept zu erstellen und während der Baumaßnahme dessen Umsetzung zu überwachen und zu dokumentieren.		
8.4 <u>Hinweise der unteren Wasserbehörde zum Wasserhaushaltsgesetz und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen</u> Gegen das angezeigte Bauvorhaben bestehen seitens der UWB zum jetzigen Kenntnisstand keine Bedenken, wenn folgende Hinweise berücksichtigt werden: Bei der Errichtung und dem Betrieb des Solarparkes sind die Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG vom 31.Juli 2009, BGBI. I S. 2585) und des Wassergesetzes des Landes Schleswig-Holsteins (LWG vom 13.11.2019; GVOBl. S. 425) in Verbindung mit der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV vom 18.04.2017) zu berücksichtigen. Gemäß §35 AwSV müssen Solarkollektoren im Freien mit flüssigen wassergefährdenden Stoffen durch selbsttätige Überwachungs- und Sicherungseinrichtungen abgesichert sein und es werden als Wärmeträgermedium nicht wassergefährdende	Der Hinweis bezieht sich auf die Errichtung und den Betrieb der Anlage. Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan wurden die aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen bereits berücksichtigt. Wassergefährdende Stoffe werden in der Anlage nicht zum Einsatz kommen.	zur Kenntnis nehmen / klarstellen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Stoffe oder Gemische der WGK 1, deren Hauptbestandteile Ethylen- oder Propylenglycol sind, verwendet.		
8.5 Hinweise der unteren Wasserbehörde zum Rückbau einer Drainierung Zusätzlich wird von Seiten der Unteren Wasserbehörde der Hansestadt Lübeck gefordert, dass sofern eine Drainierung der Ackerflächen vorliegt, diese vor der Umsetzung der Planung zurückgebaut wird.	Die Flächen verfügen über keine Drainagen.	klarstellen
8.6 Hinweise der unteren Naturschutzbehörde zur Landschaftsplanung Die für die Photovoltaikanlage vorgesehene Fläche ist im Hinblick auf die Belange von Landschaftsbild und Erholungseignung im Grundsatz für den vorgesehenen Zweck gut geeignet, da beide Belange nur relativ gering beeinträchtigt werden. Die vorgesehene Pflanzung eines Baumes erster Ordnung in den südlich an Vorhabenfläche angrenzenden Knick ist geeignet, die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes von Süden her zu minimieren.	Die Ausführungen bestätigen die Ziele der hier betrachteten Bauleitplanverfahren.	zur Kenntnis nehmen
8.7 Hinweise der unteren Naturschutzbehörde zur Bilanzierung des Knickausgleichs im Umweltbericht Im Umweltbericht ist die erforderliche Beeinträchtigung des Knicks und die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für die Beeinträchtigung des Knicks im Rahmen der Herstellung der erforderlichen Zufahrt nachvollziehbar darzustellen und zu bilanzieren. Ein Hinweis auf Abstimmungen mit der UNB ist nicht ausreichend.	Die Planunterlagen werden um Ausführungen hinsichtlich der Beeinträchtigung der vorhandenen Knicks, die durch die geplante Erweiterung der Zufahrt entstehen, ergänzt. Der Umfang des Ausgleichs wurde im Rahmen eines Ortstermins erörtert. Dabei wurde der unteren Naturschutzbehörde die geplante Maßnahme zur Ertüchtigung der Zufahrt erläutert. Die Beeinträchtigung der unmittelbar angrenzenden Knickstrukturen wurde vor Ort festgestellt. Das Maß des Ausgleichserfordernisses wurde im Nachgang an das Gespräch seitens der unteren Naturschutzbehörde festgelegt und im Protokoll zum Ortstermin schriftlich fixiert.	teilweise berücksichtigen
8.8 Hinweise der unteren Naturschutzbehörde zur abschließenden Prüfung der erforderlichen Zufahrten inklusive	Die Planunterlagen des Bebauungsplans berücksichtigen Maßnahmen zur Herstellung bzw. Ertüchtigung insbesondere	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Schleppkurven und Eingriffsflächen Lt. Planunterlagen und Umweltbericht sind keine Herstellungs- bzw. Optimierungsmaßnahmen an der Zufahrt zu den Photovoltaikanlagen von der Ivendorfer Straße her vorgesehen. Somit wird die an der Ivendorfer Straße vorhandene Allee überhaupt nicht und die dortigen Knicks lt. Planung nur sehr gering beeinträchtigt. Die UNB weist darauf hin, dass sie erwartet, dass die erforderlichen Flächen und Maßnahmen für die Erstellung von Baustelleneinrichtungsflächen, Tragschichten und Kurvenradien an den Zufahrten für den Baustellenverkehr und die Feuerwehr im Bebauungsplanverfahren abschließend und nachvollziehbar geprüft werden. Eine Befreiung im Nachgang im Rahmen der Umsetzung des B-Planes für Beeinträchtigungen von geschützten Biotopen stellt die UNB nicht in Aussicht.	der Zufahrt zum Plangebiet. So setzt der Bebauungsplan ein Maß der baulichen Nutzung in Form einer Grundflächenzahl (GRZ) fest. Bei der Ermittlung der festgesetzten GRZ wurden neben den, mit PV-Modulen überstellten Flächen auch alle Nebenflächen inklusive Zufahrten berücksichtigt. Der Umfang des erforderlichen Eingriffs, insbesondere im Zufahrtsbereich, wurde mit der unteren Naturschutzbehörde vor Ort erörtert. Zur Klarstellung werden die Planunterlagen um die entsprechenden Aussagen beziehungsweise Abbildungen ergänzt. Detaillierte Planungen von Baustelleneinrichtungsflächen, Tragschichten oder die Regelungen des Baustellenverkehrs können nicht auf der Bebauungsplanebene beurteilt werden, da entsprechende Planungen zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorliegen. Die Belange sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und gegebenenfalls entsprechende Bedingungen in die Genehmigung mitaufzunehmen.	
8.9 Hinweise der unteren Naturschutzbehörde zur Tiersicherheit der Anlage Es wird begrüßt, dass die Pflege der Anlage auch über Schafbeweidung möglich ist. Es wird darum gebeten, festzusetzen, dass die Photovoltaikanlagen so hergestellt werden, dass sie tiersicher sind.	Der Bebauungsplan trifft bereits Festsetzungen zur Mindesthöhe der geplanten PV-Module. Demnach müssen die Unterkanten der Module mindestens 0,80 m über dem gewachsenen Boden angebracht werden. Diese Höhe hat sich als gängige Praxis bei Photovoltaik-Freiflächenanlagen mit der Möglichkeit zur Beweidung etabliert.	klarstellen
8.10 Bitte der unteren Naturschutzbehörde zur Vorlage eines Vertrages zur Ökokontonutzung Es wird darum gebeten, den Vertrag für die vorgesehene Ökokontonutzung im Rahmen der Erstellung des „Ausgleichsvertrages“ vorzulegen.	Der entsprechende Vertrag liegt vor und wird der UNB übermittelt.	berücksichtigen
8.11 Bitte zur Eintragung einer Grunddienstbarkeit zur Sicherung des Knicks	Die für den Knickausgleich erforderlichen Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Dementsprechend kann der Bebauungsplan	klarstellen / nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Zur dauerhaften Sicherung des „Ausgleichknicks“ wird darum gebeten, festzusetzen, dass für das als Ausgleichsmaßnahme aufzuwertende private Knickstück eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Hansestadt Lübeck eingetragen wird.	keine Regelungen treffen, die eine solche Grunddienstbarkeit ermöglichen. Die Absicherung der Ausgleichsmaßnahme für die Beeinträchtigung des Knicks erfolgt über den Abschluss eines Vertrages zwischen dem Vorhabenträger und dem Flächeneigentümer, auf dessen Flächen der Ausgleich stattfindet. Dieser wird Teil des Maßnahmenvertrags.	
8.12 Hinweise der unteren Naturschutzbehörde zum Artenschutz und zu Natura 2000-Gebieten Es bestehen artenschutzrechtlich keine Bedenken, wenn die Vermeidungsmaßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Prüfung (BBS-Umwelt vom 12.12.2024) rechtzeitig und vollumfänglich umgesetzt werden. Nach artenschutzrechtlicher Bewertung befinden sich sowohl die Wirkfaktoren der Photovoltaikanlage als auch deren Wirkraum außerhalb von Natura 2000-Gebieten. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist daher nicht zu erwarten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
8.13 Hinweise der unteren Naturschutzbehörde zur Durchströmbarkeit des Plangebietes Die für den Solarpark geplante Fläche ist laut Planungshinweiskarte Stadtklima - Nachtsituation (Stand: 2015) als Fläche mit einer sehr hohen bioklimatischen Bedeutung ausgewiesen, die eine sehr hohen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung aufweist. Die baulichen Eingriffe sollten dementsprechend grundsätzlich unter der Berücksichtigung der grundsätzlichen Klimafunktionen erfolgen. Es wird deswegen darum gebeten, bei der Aufstellung der Module auch eine gute Durchströmbarkeit des Planungsgebietes zu berücksichtigen. Strömungshindernisse sollten weitestgehend vermieden werden.	Die Hinweise wurden bereits berücksichtigt. Die bauliche Dichte innerhalb des Plangebietes wird über das Maß der baulichen Nutzung geregelt. Diese ist auf eine GRZ von 0,45 beziehungsweise 0,6 beschränkt, was im Vergleich zu anderen PV-Freiflächenanlagen eine sehr lockere Belegung darstellt. Zudem ist über die Mindesthöhe der Module von mindestens 0,80 m über dem gewachsenen Boden sichergestellt, dass die bodennahen Luftschichten weiter nahezu ungehindert fließen können. Dies wird auch dadurch begünstigt, dass PV-Module auf Gestellen platziert werden, die wiederum auf gerammten Pfosten stehen. So werden bodennahe Barrieren, die eine Durchströmbarkeit beeinträchtigen könnten auf ein Minimum begrenzt.	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
8.14 Hinweis der unteren Naturschutzbehörde zur nicht Betroffenheit des Immissionsschutzes Von Seiten des Immissionsschutzes werden in diesem Fall keine Betroffenheiten gesehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
8.15 Hinweis der Klimaleitstelle zur Zulässigkeit von Batteriespeichern Die Klimaleitstelle regt an, im Plangebiet auch Energiespeicheranlagen als Nebenanlagen zuzulassen. Begründung: Das öffentliche Stromnetz funktioniert nur, wenn sich Energieeinspeisung und -entnahme zu jedem Zeitpunkt im Gleichgewicht befinden. Bei starker Sonneneinstrahlung produzieren alle Solaranlagen gleichzeitig große Mengen an Strom. Folge ist, dass nicht der gesamte Strom ins Netz gespeist werden kann. Deshalb wächst die Bedeutung von Batteriespeichern für die Energiewende rasant. Werden Batteriespeicher zusammen mit den Freiflächenanlagen gebaut und am selben Netzanschluss gekoppelt, kann der erzeugte Strom zeitlich flexibel eingespeist werden. Das erhöht die nutzbare Solarstromernte, entlastet das Stromnetz und lässt dem Anlagenbetreiber die Möglichkeit, höhere Einnahmen erzielen – durch die erhöhte Einspeisemenge und/oder die Möglichkeit der Stromeinspeisung zu Zeiten hoher Börsenpreise.	Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen bereits eine Zulässigkeit von Energiespeichern (siehe textliche Festsetzungen Nr. 3).	klarstellen
Nr. 9 Hansestadt Lübeck, Bereich 4.491 Denkmalpflege (Schreiben vom 20.05.2025)		
9.1 Anregung zur Erarbeitung einer gutachterlichen Studie zur möglichen Beeinträchtigung des Ortsbildes Durch die Abt. Denkmalpflege wurde bereits bei der Beteiligung gemäß §4 Abs. (1) BauGB darauf hingewiesen, dass durch die Art und Lage der Geplanten PV-Flächen eine Beeinträchtigung der Erscheinung des Ortsbildes von Travemünde bestehen kann (Siehe Stellungnahme/E-Mail untenstehend). Bisher ist uns eine Studie zur Qualifizierung zu einer mögli-	Von der Abteilung städtebauliche Denkmalpflege wurde keine Stellungnahme im Zuge der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben. Die erwähnte Stellungnahme wurde im Rahmen einer internen Bereichsbeteiligung zu den Aufstellungsbeschlüssen der 148. Änderung des Flächennutzungsplanes beziehungsweise zum Bebauungsplan 31.09.00 abgegeben. Durch die bestehenden Knickstrukturen, die Allee und die Waldflächen, ist das Plangebiet nahezu vollständig eingegrünt.	klarstellen / nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
chen Beeinträchtigung nicht bekannt. Das Potential zur Gefährdung des Ortsbildes des historischen Stadtkerns von Travemünde besteht daher weiterhin. Wir möchten daher nochmals darauf hinweisen, dass zum Ausschluss dieser Gefährdung eine gutachterliche Studie zur Qualifizierung erforderlich ist.	Lediglich zur Bahntrasse nach Osten ist keine Begrünung vorhanden. Hier grenzen Bahn- und Hafennutzungen an und somit keine Nutzungen, die durch den Blick auf die PV-Anlage beeinträchtigt werden. Somit ist im Nahbereich um das Plangebiet keine zusätzliche Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die PV-Anlage erkennbar. Generell ist durch die Kreisstraße im Westen sowie die Bahntrasse und die Hafenflächen des Skandinavienkais im Osten eine merkliche Vorbelastung des Umfelds des Plangebiets zu verzeichnen. Zur Reduzierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist am südlichen Ende der PV-Anlage eine Baumpflanzung vorgesehen. Diese wird auch die Beeinträchtigung der Blickachse Bodenskulptur - PV-Anlage - St. Lorenz Kirche deutlich reduzieren. Zudem wird die nördliche Teilfläche der PV-Anlage nahezu vollständig durch den mittleren Knick im Plangebiet verdeckt. Im Hinblick auf die Altstadt von Travemünde, ergibt sich lediglich über die Bodenskulptur südlich des Plangebietes eine relevante Blickbeziehung. Im Rahmen einer Ortsbegehung wurden die Beeinträchtigungen überprüft. So wird vom Hochpunkt der Bodenskulptur die Blickbeziehung auf die geplanten PV-Freiflächenanlage durch die vorhandene Vegetation nahezu vollständig verhindert. Abgesehen vom Maritim Hochhaus und dem historischen Leuchtturm, sind die Siedlungsgebäude nicht wahrnehmbar. Darüber hinaus ist die Blickbeziehung in diese Richtung durch die Bahngleise beziehungsweise die Hafengebäude beeinträchtig. Insgesamt werden die zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die geplante PV-Anlage von dieser Position als sehr gering eingeschätzt. Im Rahmen einer weiteren Ortsbegehung wurde die Sichtbeziehung von den beiden Hochpunkten Travemündes, dem historischen Leuchtturm sowie dem Maritim, auf das Plangebiet geprüft. Eine Blickbeziehung von den genannten Hochpunkten auf das Plangebiet ist durch die Eingrünung und die Topografie fast nicht gegeben. Lediglich der südliche Bereich ist von	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	dort aus zu sehen. Da die PV-Module nach Süden ausgerichtet sind, blickt man von den genannten Hochpunkten nicht auf die Modulflächen, sondern auf die Aufständerung dieser, was eine mögliche Beeinträchtigung verringert. Durch die Errichtung einer PV-Anlage ist somit lediglich eine sehr geringe Beeinträchtigung des Ortsbildes und der vorhandenen Blickbeziehungen zu erwarten. Im Hinblick auf die vorgebrachte denkmalrechtliche Stellungnahme ist zudem zu berücksichtigen, dass die Errichtung von erneuerbaren Energiequellen im überragenden öffentlichen Interesse steht und damit eine herausgehobene Position im Abwägungsprozess der Schutzgüter einnimmt.	
Nr. 10 Hansestadt Lübeck, Bereich 3.700 Entsorgungsbetriebe (Schreiben vom 19.05.2025)		
10.1 <u>Hinweise zu Schmutz und Regenwasser</u> Prinzipiell bestehen keine Bedenken gegenüber dem B-Planverfahren und der Änderung des FNP unter der Voraussetzung, dass kein Schmutz und Regenwasser anfällt bzw. in der Kanalisation abgeleitet werden soll. zum Abwägungsbericht: Die Belange der EBL werden berücksichtigt und es wird bestätigt, dass kein SW und kein RW von dem Gebiet anfällt. Damit sind die EBL nicht betroffen, sofern nicht von diesen Randbedingungen abgewichen wird, wie im Solarpark Moisling oder Bahnhaltepunkt Moisling. zur Festsetzung: Die EBL gehen davon aus das kein Schmutzwasser in dem Gebiet anfällt. Dies ist in den Festsetzungen mit aufzunehmen, so dass kein Anschluss an das öffentliche Schmutzwassernetz erforderlich ist. Sollte dies der Fall sein, sähen die EBL die Erschließung als nicht gesichert an. Gleiches gilt für Regenwasser.	Es wird bestätigt, dass weder der Anschluss an das Regenwasser- noch an das Schmutzwassernetz vorgesehen ist. Das auf dem Plangebiet niedergehende Regenwasser kann, wie auch schon im Bestand, über den anstehenden Boden natürlich versickern. Der Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation ist nicht erforderlich, da kein Schmutzwasser innerhalb des Plangebiets anfällt. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist eine Regelung, die einen Anschluss des Plangebietes an das öffentliche Netz ausschließt, nicht möglich.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Zur Begründung: Unter Punkt 5.3 wir erläutert, dass kein Trinkwasseranschluss erforderlich ist und demnach auch kein Schmutzwasser anfällt. Aus der Erfahrung des B-Plans 21.08.00 und des Solarthermieparks Moisling, weisen die EBL an dieser Stelle und oben nochmals darauf hin, dass dies wie oben beschrieben, bei Abweichung die Erschließung nicht gesichert wäre. Ebenfalls steht dort, dass das Niederschlagswasser vor Ort versickert wird. Insofern gehen die EBL davon aus, dass weder ein Schmutzwasser- noch ein Regenwasseranschluss für das Gebiet erforderlich ist und sehen daher Ihre Belange nicht betroffen. Weiteres: Folgernd sind die EBL nach aktuellem Stand nicht betroffen, sind aber weiterhin im Verfahren zu beteiligen. Die Aussagen beziehen sich auf den hier vorgelegten Stand der Unterlagen. Sollten dazu Änderungen oder Abweichungen eintreten und bspw. eine Ableitung von SW oder RW doch erfolgen, wäre dies neu zu bewerten und würde sich nicht auf der Basis der hier vorgelegten Dokumente ableiten lassen.		
Nr. 11 Hansestadt Lübeck, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 19.05.2025)		
11.1 <u>Anregung zur Bemaßung der Zufahrtsbreite</u> Der Bereich Stadtgrün und Verkehr begrüßt, dass -wie in der Abwägungstabelle unter Pkt. 2.1 aufgeführt- der Zufahrtsbereich zur PV-Fläche in der Planzeichnung dargestellt wird. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr regt darüber hinaus an, die Breite der Zufahrt im B- Plan als Maß festzusetzen, um zu verhindern, dass die zu schützenden Straßenbäume bzw. Knickanlagen beeinträchtigt werden.	Innerhalb des Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan wurden die erforderlichen Zufahrtsbreiten geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch die geplante zeichnerisch festgesetzte Zufahrt Straßenbäume nicht betroffen sind und auch Knicks nur minimal beeinträchtigt werden. Auf eine zusätzliche Bemaßung kann daher verzichtet werden.	nicht berücksichtigen
11.2 <u>Hinweis darauf, dass es sich bei PV-Anlagen um bauliche Anlagen im Sinne des StWG handelt</u>	Eine entsprechende Anpassung wird in der Begründung zum Bebauungsplan vorgenommen.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
In der Abwägungstabelle unter Pkt. 2.5 wird auf die Anbauverbotszone eingegangen. Dabei wird unter „Prüfung und Abwägung“ der § 29 des StrWG zitiert. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr weist darauf hin, dass es sich bei Photovoltaikanlagen um bauliche Anlagen (grundsätzlicher Art) handelt, die unter den § 30 StrWG fallen. Ggf. sollte hier noch eine Klarstellung erfolgen.		

Aufgestellt: Lübeck, den 16.06.2025

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

148. Änderung des Flächennutzungsplanes und
Bebauungsplan 31.09.00 – Ivendorfer Landstraße / Solarpark –

Bericht zur Prüfung, Abwägung und Behandlung der im Rahmen der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden eingegangenen Stellungnahmen.

Teil B: Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB / Stand: 19.03.2025

Vorbemerkung: Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB (15.11. – 15.12.2023) wurden 67 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 3 anerkannte Naturschutzverbände beteiligt. Es sind insgesamt 29 Stellungnahmen eingegangen.

Inhaltsübersicht

Von folgenden Behörden und/oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen mit planrelevanten Inhalten vor:

Nr. 1 Hansestadt Lübeck, Bereich 3.390 Umwelt- Natur- und Verbraucherschutz, Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 13.12.2023) 5
Nr. 2 Hansestadt Lübeck, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 13.12.2023) 15
Nr. 3 Hansestadt Lübeck, Archäologie und Denkmalpflege (Schreiben vom 11.12.2023) 20
Nr. 4 Hansestadt Lübeck, Bereich 3.390 Umwelt- Natur- und Verbraucherschutz, Abfall, Boden, Wasser (Schreiben vom 13.12.2023) 22
Nr. 5 Hansestadt Lübeck, Stadtplanung und Bauordnung Abt. Bauaufsicht / Bauberatung (Schreiben vom 13.12.2023) 24
Nr. 6 Hansestadt Lübeck, Bereich 3.370 Feuerwehr (Schreiben vom 19.12.2023) 25
Nr. 7 Hansestadt Lübeck, Bereich 3.370 Feuerwehr (Schreiben vom 12.07.2024) 26
Nr. 8 Hansestadt Lübeck, Umwelt- Natur- und Verbraucherschutz, Untere Abfallbehörde (Schreiben vom 16.11.2023) 27
Nr. 9 DB Netz AG (Schreiben vom 18.12.2023) 28
Nr. 10 Naturschutzbeirat der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 14.12.2023) 33
Nr. 11 Eisenbahn-Bundesamt (Schreiben vom 29.11.2023) 39
Nr. 12 Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung (LLnL), Untere Forstbehörde (Schreiben vom 15.12.2023) 42

Nr. 13 Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein (Schreiben vom 27.12.2023) 43
Nr. 14 WSV Wasserstraßen und Schifffahrtsamt Lübeck (Schreiben vom 20.11.2023) 44
Nr. 15 Lübecker Hafengesellschaft (LHG) (Schreiben vom 20.11.2023) 45
Nr. 16 Entsorgungsbetriebe Lübeck EBL (Schreiben vom 15.12.2023) 47
Nr. 17 Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas und Telekommunikation, Post und Eisenbahnen BNetzA (Schreiben vom 12.02.2024) 49
Nr. 18 Landeskriminalamt Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 15.11.2023) 51

Folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und/oder Nachbargemeinden haben in ihren Stellungnahmen keine Bedenken und Anregungen vorgebracht und/oder sonstige nicht planrelevante Hinweise gegeben:

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 30.11.2023)
- Deutsche Telekom GmbH (Schreiben vom 16.11.2023)
- Gasunie Deutschland Services GmbH (Schreiben vom 15.11.2023)
- Gebäudemanagement Schleswig-Holstein (Schreiben vom 29.11.2023)
- Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein (Schreiben vom 29.11.2023)
- Polizeidirektion Lübeck (Schreiben vom 20.11.2023)
- Schleswig-Holstein Netz AG (Schreiben vom 23.11.2023)
- Stadtverkehr Lübeck (Schreiben vom 20.11.2023)
- Stadtwerke Lübeck (Schreiben vom 24.11.2023)
- TenneT TSO GmbH (Schreiben vom 16.11.2023)
- Deutsche Flugsicherung GmbH (Schreiben vom 29.11.2023)

Von den nachfolgend aufgeführten Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden 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:

- Handwerkskammer Lübeck
- Industrie- und Handelskammer
- Landesamt für Umwelt Schleswig-Holstein (LfU), Abteilung Gewässer
- Landesamt für Umwelt Schleswig-Holstein (LfU), Abteilung Naturschutz

- Landesamt für Umwelt Schleswig-Holstein (LfU), Abteilung Geologie und Boden
- Landesamt für Umwelt Schleswig-Holstein (LfU), Abteilung Technischer Umweltschutz
- Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung Schleswig-Holstein (LLnL), Abteilung Landwirtschaft
- Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung Schleswig-Holstein (LLnL), Abteilung Ländliche Entwicklung
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein Katasteramt Lübeck
- Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein
- Lübeck und Travemünde Marketing GmbH (LTM)
- Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, Abt. IV 5 Bauen und Wohnen
- Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus, Referat Straßenbau - VII 414
- Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus, Abt. VII 4 - Verkehr und Straßenbau über Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr
- TraveNetz GmbH
- Telefónica Germany GmbH & Co. OHG und E-Plus Mobilfunk GmbH O2/ Telefónica
- Vodafone GmbH – Region Nord
- Wasser- und Bodenverband Ostholstein
- Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH
- Gemeinde Timmendorfer Strand
- Gemeinde Ratekau
- Stadt Bad Schwartau
- Gemeinde Stockelsdorf
- Amt Schönberger Land
- Arbeitsgemeinschaft der nach § 29 BNatSchG beteiligten Naturschutzverbände AG 29
- Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Lübeck und Umgebung (AGU)
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V. (Landesverband)
- Koordinierungsbüro Wirtschaft Lübeck – KWL
- Landesnaturschutzverband LNV Schleswig-Holstein
- Landschaftspflegeverein Dummersdorfer Ufer e. V.
- Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Schleswig-Holstein e. V.
- Maxim Loboda, Vertreter der Jugend, Jugendhilfeausschuss Hansestadt Lübeck
- Stadtschülersprecher – Beteiligung Kinder und Jugendliche § 47 f GO

- Landesluftfahrtbehörde Schleswig-Holstein
- Hansestadt Lübeck, Bereich 1.160 Frauenbüro
- Hansestadt Lübeck, Bereich 1.201 Haushalt und Steuerung
- Hansestadt Lübeck, Bereich 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
- Hansestadt Lübeck, Bereich 2.830 Kurbetrieb Travemünde
- Hansestadt Lübeck, Bereich 5.691 Lübeck Port Authority

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 Hansestadt Lübeck, Bereich 3.390 Umwelt- Natur- und Verbraucherschutz, Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 13.12.2023)		
1.1 <u>Bedeutung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen</u> Die Hansestadt Lübeck hat sich ambitionierte Klimaziele gesetzt. Um diese zu erreichen ist der Ausbau von Photovoltaikanlagen in der Freifläche unerlässlich. Konkret erforderlich bis 2030 sind mindestens 200 GWh an Jahreserträgen. Gleichzeitig nötig ist ein ambitionierter Ausbau von Photovoltaik auf Dachflächen, Parkplätzen und an Balkonen, sowie der Errichtung von Windkraftanlagen. Es gibt jedoch kein realistisches Szenario, in dem Lübeck ohne Freiflächen-PV den eigenen Strombedarf decken könnte. Auch rechtlich haben erneuerbare Energien einen hohen Stellenwert, der mit Fortschreitung des Klimawandels noch weiter steigt. Nach Artikel 20a GG müssen die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt werden, wodurch dem Klimaschutz eine besondere verfassungsrelevante Bedeutung zukommt. Weiterhin liegen erneuerbare Energien gemäß EEG §2 „im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit“. Sie sind damit als vorrangiger Belang in die Schutzgüterabwägungen einzubringen. Aus diesen Gründen möchte der Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz Photovoltaikanlagen grundsätzlich ermöglichen. Der Belang „Klimaschutz“ geht mit besonderem Gewicht in die Schutzgüterabwägung ein. Das heißt jedoch nicht, das er in jedem Fall überwiegt. Auch den anderen Belangen des Natur- und Umweltschutzes kommen nach Art. 20a GG große Bedeutung zu. Deshalb finden Sie unten die gesammelten Stellungnahmen aus den einzelnen	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. *(Relevant für die Änderung des Flächennutzungsplans und das Bebauungsplanverfahren.)*	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Fachgebieten. Unser Ziel ist es eine Lösung zu finden, die diesen Belangen ebenfalls gerecht wird.		
1.2 <u>Verfahrensart vorhabenbezogener Bebauungsplan und Befristung der Standzeit</u> Es wird angeregt, diesen Bebauungsplan als „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ aufzustellen und auf die vorgesehene Standzeit der Anlage von ca. 30 Jahre zu befristen.	Das beabsichtigte Planungsziel kann sowohl durch ein Bebauungsplanverfahren nach § 10 BauGB – Normalverfahren - als auch durch ein Bebauungsplanverfahren nach § 12 BauGB – vorhabenbezogener Bebauungsplan - umgesetzt werden. Der vorhabenbezogene Plan würde bedingen, dass deutlich differenzierte Angaben zur Solaranlage wie beispielsweise die Stellung und Ausführung der einzelnen Module bestimmt werden müssten. Eine Anpassung an die jeweilige Entwicklung entsprechender Anlagen könnte dadurch erschwert bzw. unmöglich gemacht werden. Daher hat sich die Hansestadt Lübeck für die Aufstellung des Bebauungsplanes in einem Normalverfahren nach § 10 BauGB entschieden. Eine zeitliche Befristung der Standzeit der Anlage ist nicht vorgesehen, um eine dem Zweck der Anlage ausreichende Standzeit zu gewährleisten. Es wird vertraglich gesichert, dass mit Aufgabe der Nutzung der Rückbau der Anlage durchgeführt werden muss.	nicht berücksichtigen
1.3 <u>Eingrünung von Solar-Freiflächenanlagen im Außenbereich</u> Der für die Photovoltaikanlage vorgesehene Standort ist im Hinblick auf die Belange von Landschaftsbild und Erholungseignung im Grundsatz geeignet, da beide Belange nur relativ gering beeinträchtigt werden. Trotzdem bestehen noch die Möglichkeiten der Blickbeziehung von der Bodenskulptur von Süden und von Osten her. Es ist erforderlich gem. dem Erlass zu den „Grundsätzen zur Planung von großflächigen	Der Beratungserlass des Landes Schleswig-Holstein empfiehlt die umlaufende Eingrünung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen vor dem Hintergrund der Neugestaltung bzw. der Wiederherstellung des Landschaftsbildes. Die vorliegende Planung berücksichtigt den Erhalt der vorhandenen seitlichen Strukturen, um die Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild möglichst gering zu halten. Im Süden ist zudem eine ergänzende Baumpflanzung vorgesehen, die die beeinträchtige Blickbeziehung von der Bodenskulptur minimieren soll. Auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde	teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Solar-Freiflächenanlagen im Außenbereich“ von 2021, diese Anlage von allen Seiten einzugrünen.	wird der Knick südlich der Teilfläche 2 um einen Überhälter ergänzt. In Bezug auf die Eingrünung im Osten des Plangebietes gab es zwischenzeitlich Abstimmungen mit der uNB. Im Ergebnis wird weiterhin auf eine Eingrünung der östlichen Plangebietskante verzichtet, um den Bahnverkehr auf angrenzenden Schienentrasse nicht zu beeinträchtigen und um die Nutzbarkeit des Plangebietes als PV-Freiflächenanlage zu erhöhen. *(Relevant für das Bebauungsplanverfahren)*	
1.4 <u>Eingrünung von Solaranlagen</u> Lt. des Erlasses zu den „Grundsätzen zur Planung von großflächigen Solar- Freiflächenanlagen im Außenbereich“ von 2021“ sind Solaranlagen von allen Seiten einzugrünen. Es ist deswegen vorzusehen, die Anlage nach Osten hin zum Skandinavienkai mit einem Knick einzugrünen. Der Knick muss einen Mindestabstand von 1 m zur angrenzenden Böschung einhalten.	Nach Osten besteht im Bestand nur eine geringfügige Eingrünung. Diese soll im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht verdichtet werden. Das Plangebiet grenzt hier an das Gewerbe- bzw. Sondergebiet Skandinavienkai und hat somit wenig Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Da zwischen dem Skandinavienkai und der geplanten Solaranlage eine Bahnlinie verläuft, müsste ein entsprechender Abstand eingehalten werden, um den Bahnverkehr auf der Bahntrasse nicht zu beeinträchtigen. Eine Eingrünung an dieser Stelle würde den Platz für Module einschränken und somit die Ertragsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit der Anlage schmälern. *(Relevant für das Bebauungsplanverfahren)*	nicht berücksichtigen
1.5 <u>Ausgleichsfaktor</u> Dem Ausgleichsfaktor von 0,18 für die bebauten Ackerflächen wird im Grundsatz zugestimmt, sofern die Auflagen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. *(Relevant für das Bebauungsplanverfahren)*	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
aus dieser Stellungnahme vollständig berücksichtigt werden.		
1.6 <u>Ausgleichsfaktor, Biotoptypenkartierung</u> Der Ausgleichsfaktor von 0,2 für die bebauten Grünlandflächen ist zu gering bemessen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass auch mäßig artenreiche Grünlandflächen in Schleswig-Holstein schon sehr stark abgenommen haben zugunsten von intensiveren Nutzungen und grundsätzlich ökologisch wertvoll sind. Sie sind deswegen auch in der Tabelle 7 „Naturschutzfachlicher Biotopwert“ in die Kategorie 3, mittlerer Biotopwert einzuordnen. Da dieses Grünland durch die Bebauung stark an ökologischem Wert verliert, ist für die zu bebauenden Grünlandflächen deswegen der max. mögliche Ausgleichsfaktor von 0,25 anzusetzen.	Im Hinblick auf die Einstufung des mäßig artenreichen Grünlandes als Biotop der Wertstufe 2 konnte in Abstimmungen mit der uNB zwischenzeitlich ein Konsens erzielt werden. Eine Erhöhung des Kompensationsfaktors von 0,2 auf 0,25 für das mäßig artenreiche Grünland wird nicht berücksichtigt. Der Ausgleichsfaktor von 1 : 0,25 ist gemäß der Planungsempfehlungen aus dem Beratungserlass immer dann anzuwenden, wenn keine Maßnahmen innerhalb des Plangebietes getroffen werden, die dazu beitragen die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu vermeiden. Werden jedoch Maßnahmen umgesetzt, kann der erforderliche Ausgleichsfaktor bei vollständiger Erfüllung auf bis zu 1 : 0,1 reduziert werden. Bei der Planung des Solarparks in Ivendorf werden diverse Maßnahmen berücksichtigt, die eine Reduzierung des Ausgleichsfaktors rechtfertigen (z. B. kompakte Anordnung der Modulreihen, Größe des Plangebietes unter 20 ha, Grundflächenzahl von 0,45 auf der Fläche des mäßig artenreichen Grünlandes, extensive Pflege u. v. m.). Daher wurde für den Ausgleich des Intensivackers ein Ausgleichsfaktor von 0,18 bestimmt. An diesem Wert orientierend, berücksichtigt der Ausgleichsfaktor von 0,2 für das mäßig artenreiche Wirtschaftsgrünland die höhere Wertigkeit im Vergleich zur Ackerfläche. *(Relevant für das Bebauungsplanverfahren)*	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
1.7 <u>Anpassung der Ausgleichsmaßnahme „Extensivierung der Nutzung des mäßig artenreichen Grünlandes“</u> Die Ausgleichsmaßnahme „Extensivierung der Nutzung des mäßig artenreichen Grünlandes“ ist nicht zielführend. Mäßig artenreiches Grünland zeichnet sich per se durch eine im Vergleich zu Intensivgrünland verringerte Nutzungsintensität aus mit deutlich geringerem Einsatz von Bioziden und Düngern. Es ist somit ein konkretes Ausgleichsziel für die Grünlandentwicklung zu nennen, dessen Erreichung mit Hilfe des Monitorings überprüft werden kann. Es ist zudem bei der Bilanzierung zu berücksichtigen, dass der Aufwertungsfaktor von mäßig artenreichem Grünland sehr gering ist. Es ist deswegen zu prüfen, ob der erforderliche Ausgleich auf bisher ackerbaulich genutzten Flächen erbracht werden kann.	Ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes ist nicht mehr vorgesehen. Für den Ausgleich der Eingriffe innerhalb des Plangebietes ist die Verwendung von Flächen aus dem Ökokonto Ovendorfer Hof vorgesehen und wird entsprechend gesichert. *(Relevant für das Bebauungsplanverfahren)*	nicht berücksichtigen
1.8 <u>Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung</u> Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist zu überprüfen, auch im Hinblick auf die Festsetzung der Ausgleichsflächen.	Die Planungen inkl. der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurden überarbeitet. *(Relevant für das Bebauungsplanverfahren)*	berücksichtigen
1.9 <u>Vergrößerung des Knickschutzstreifens</u> In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Teil B Nr. 4.5 und 4.6 ist ein Knickschutzstreifen von 3 m festgesetzt. Die Breite ist unzureichend. Es ist eine Breite von 5 m erforderlich, um einerseits den charakteristischen Zustand des Knicks zu erhalten und um die, zum dauerhaften Erhalt der Knicks erforderliche Pflege ordnungsgemäß durchführen zu können. Die Umzäunung der Anlage ist, wie vorgesehen, außerhalb des Knickschutzstreifens zu führen.	Auch im Hinblick auf die Knickschutzstreifen hat es zwischenzeitlich Abstimmungen mit der uNB gegeben. Im Ergebnis stimmt die uNB im südlichen SO2 einem Knickschutzstreifen von 3,0 m Breite zu. Im nördlichen SO1 ist hingegen ein Knickschutzstreifen von 5,0 m vorzusehen. Im Fall der 3,0 m breiten Knickschutzstreifen kann auf die jährliche Mahd verzichtet werden, um den Knick durch das Aufasten nicht unnötig zu beeinträchtigen. Der Knick ist jedoch weiterhin im vorgeschriebene Zeitrhythmus zu knicken.	teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Für die 5,0 m breiten Knickschutzstreifen ist die vorgesehene Pflege erforderlich. *(Relevant für das Bebauungsplanverfahren)*	
1.10 <u>Baumpflanzung an der südlichen Spitze der PV-Anlage</u> In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Teil B Nr. 4.9: ist die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt. Die Pflanzung von 3 Großbäumen in den vorhandenen Knick am Südende der Bebauungsplanfläche ist unzulässig, da die Verschattung durch die Bäume auf Dauer zum Verlust der vorhandenen Vegetation und damit zur Beeinträchtigung des Knicks führen würde. Auf der vorhandenen Länge von ca. 40 m Knick ist die Pflanzung eines Baumes möglich.	Zur Aufwertung des Knicks und zum Schutz des Landschaftsbildes wird die Pflanzung eines Großbaums als Überhälter vorgesehen. *(Relevant für das Bebauungsplanverfahren)*	berücksichtigen
1.11 <u>Wald im Sinne des Waldgesetzes</u> Es ist durch die untere Forstbehörde prüfen zu lassen, ob es sich bei dem Gehölzbestand nördlich der Vorhabenfläche um Wald im Sinne des Waldgesetzes handelt.	Nach Aussage des Landesamtes für Landwirtschaft und nachhaltige Entwicklung (LLnL) – untere Forstbehörde (Schreiben vom 15.12.2023), handelt es sich bei den Gehölzen nördlich der geplanten PV-Anlage um Wald i. S. d. Waldgesetzes (§ 2 LWaldG). Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend angepasst. *(Relevant für das Bebauungsplanverfahren)*	berücksichtigen
1.12 <u>Abstand Modulreihen</u> Es ist ein Modulreihenabstand von mind. 4 m Breite vorzusehen.	Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, indem die Bebauungsdichte über die Grundflächenzahl (GRZ) gesteuert wird. Es ist eine GRZ von 0,6 bzw. 0,45 festgesetzt, d. h. der maximal überbaubare Flächenanteil beträgt im SO1 60% und im SO2	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	45%. Die GRZ begründet sich aus den für den Betrieb der Photovoltaikanlage notwendigen Anlagen und Einrichtungen. Durch die genannten Festsetzungen ist die Baudichte ausreichend bestimmt. Die Festsetzung eines Mindestabstandes zwischen den Modulreihen würde die Möglichkeiten hinsichtlich der Anpassung an technische Entwicklungen einschränken, daher wird hierauf zugunsten einer durch die GRZ bestimmten maximalen Ausnutzung der Flächen verzichtet. *(Relevant für das Bebauungsplanverfahren)*	
1.13 Möglichkeit der Schafbeweidung Als dauerhafte Pflege bzw. Nutzung des Grünlandes in der Anlage ist Schafbeweidung vorzusehen, da eine Mahd unterhalb der Module aufgrund der Träger-Gestelle nicht möglich ist. Es wird darum gebeten, festzusetzen, dass Aufbau und Befestigung der Module geeignet für eine Schafbeweidung sein müssen.	Der Bebauungsplan regelt über eine entsprechende Festsetzung, dass die nicht überbauten bzw. versiegelten Flächen extensiv zu pflegen sind. Damit ist eine Schafbeweidung grundsätzlich möglich und es ist eine Minimierung des Eingriffs bestimmt. Für die angeregte Festsetzung ist ein Bebauungsplan, in dem es um die Schaffung von Planungsrecht in Bezug auf die Bodennutzung geht, nicht das richtige Instrument. Wie der Vorhabenträger die Standhaftigkeit seiner Freiflächen-Photovoltaikanlage sicherstellt, ist somit nicht bauplanungsrechtlich relevant. *(Relevant für das Bebauungsplanverfahren)*	nicht berücksichtigen / klarstellen
1.14 Ausschluss von Chemikalien Chemikalien sind für die Pflege von Modulen oder Aufständerungen auszuschließen.	Der Ausschluss von Chemikalien kann nicht über einen Bebauungsplan erfolgen. Eine Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag wird vorgenommen. *(Relevant für das Bebauungsplanverfahren)*	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
1.15 <u>Darstellung der geplanten Zuwegungen und Fahrtwege</u> Die geplanten Zuwegungen bzw. befestigte Fahrwege gem. Teil B Nr. 4.2 – Text sind darzustellen.	Die textliche Festsetzung bezieht sich auf den wasserdurchlässigen Aufbau der notwendigen Erschließungsflächen wie befestigte Fahrwege. Eine Festlegung der Lage der entsprechenden Flächen erfolgt erst im Rahmen der Realisierungsplanung. Die maximale Flächeninanspruchnahme wird durch die maximal zulässige GRZ bestimmt. *(Relevant für das Bebauungsplanverfahren)*	nicht berücksichtigen
1.16 <u>Entwicklung der unversiegelten Flächen</u> Die textliche Festsetzung Teil B Nr. 4.3 ist folgendermaßen zu ergänzen: Die unversiegelten Flächen sind als extensiv gepflegte Grünflächen zu entwickeln und durch Schafbeweidung zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Flächen sind mit standortheimischen Saatgut (Regiosaatgut) aus dem Herkunftsbereich 3 mit einem Kräuteranteil von 30 % einzusäen.	Eine Verpflichtung zur Schafbeweidung erfolgt nicht. Die Verwendung von Regiosaatgut wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung vorgegeben. *(Relevant für das Bebauungsplanverfahren)*	teilweise berücksichtigen
1.17 <u>Pflege des extensiven Grünlandes</u> In Teil B Nr. 4.4 ist bei Mahd eine 2-schürige Mahd mit Abtransport des Mahdgutes festzusetzen. Das Wort „max.“ ist zu entfernen.	Um die Bewirtschaftung der Flächen, auch unter Berücksichtigung des Klimawandels und damit einhergehender Extremwettersituationen, nicht zu sehr einzuschränken, wird die Anregung nicht berücksichtigt. Damit erhält der Pächter die Möglichkeit zu entscheiden, ob er die Flächen ein oder zweimal im Jahr mäht, abhängig von den spezifischen Gegebenheiten im jeweiligen Jahr. *(Relevant für das Bebauungsplanverfahren)*	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
1.18 Anpassung der Begründung zum Bebauungsplan Die Begründung ist bei Änderungen im Teil B – textliche Festsetzungen - entsprechend anzupassen.	Soweit sich aus den Stellungnahmen Änderungen ergeben, werden regelhaft alle Bestandteile der Bauleitpläne angepasst. Das gilt auch für die Begründung zum Bebauungsplan. *(Relevant für die Änderung des Flächennutzungsplans und das Bebauungsplanverfahren.)*	klarstellen
1.19 Monitoring zur Entwicklung der Ausgleichsflächen Es ist ein spezifisches Monitoring zur Entwicklung der Ausgleichsfläche und des Naturhaushalts auf der Fläche vorzusehen.	Im Umweltbericht sind Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) dargelegt. Mit Umsetzung der in diesem Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen werden die durch die Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartenden Umweltauswirkungen vermieden, verringert und im Falle der Erheblichkeit ausgeglichen. Darüber hinausgehende Monitoringmaßnahmen sind nicht vorgesehen. *(Relevant für das Bebauungsplanverfahren)*	nicht berücksichtigen / klarstellen
1.20 Artenschutzrechtlichen Prüfung Derzeit liegt für die Artenschutzrechtliche Prüfung nur eine Ersteinschätzung (BBS-Umwelt 03.07.2023) vor, deren bisherige Ergebnisse plausibel sind. Die Ermittlung der relevanten Wirkfaktoren, die artenschutzrechtliche Konfliktanalyse und die Ermittlung des artenschutzrechtlichen Handlungsbedarfs stehen noch aus und sind im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu ergänzen. Eine abschließende artenschutzrechtliche Beurteilung der Planung ist deshalb derzeit noch nicht möglich.	Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde ergänzt und wird Teil der Veröffentlichung. *(Relevant für die Änderung des Flächennutzungsplans und das Bebauungsplanverfahren.)*	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Sofern bei der noch ausstehenden Bewertung der Wirkfaktoren festgestellt werden sollte, dass die Planung zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten bzw. deren Erhaltungszielen führen, wären nähere Untersuchungen zur Verträglichkeit erforderlich.		
1.21 <u>Modulabstände / Anpassung an den Klimawandel</u> Die Stellungnahme zum Aufstellungsbeschluss wird aufrechterhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass der geforderte Abstand zwischen den Modulreihen von 4 m dazu beiträgt, dass das Gebiet von West nach Ost gut durchströmt werden kann und somit die Durchströmbarkeit des Plangebietes für den Luftaustausch gewährleistet wird.	Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Bei dem vorliegenden Angebotsbebauungsplan, wird die Bebauungsdichte über die Grundflächenzahl (GRZ) geregelt. Es ist eine GRZ von 0,6 bzw. 0,45 festgesetzt, d. h. der maximal überbaubare Flächenanteil beträgt somit im SO1 60% und im SO2 45% Die GRZ begründet sich aus den für den Betrieb der Photovoltaikanlage notwendigen Anlagen und Einrichtungen. Durch die genannten Festsetzungen ist die Baudichte ausreichend bestimmt. Die Festsetzung eines Mindestabstandes zwischen den Modulreihen würde die Möglichkeiten hinsichtlich der Anpassung an technische Entwicklungen einschränken, daher wird hierauf zugunsten einer durch die GRZ bestimmten maximalen Ausnutzung der Flächen verzichtet. *(Relevant für das Bebauungsplanverfahren*)	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 2 Hansestadt Lübeck, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 13.12.2023)		
2.1 <u>Zufahrten für beide Teilflächen des Sondergebietes</u> Den überreichten Planunterlagen sind anders als den zum Aufstellungsbeschluss überreichten Unterlagen keine Zufahrten mehr zu entnehmen. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr hält die Festsetzung einer Zufahrt im Bereich der Grenze bei den Flurstücken 149 und 177 für dringend erforderlich. Um möglichst wenig Fläche für die Überfahrten zwischen den Bäumen zu benötigen, wird es als erforderlich angesehen, dass nur die bereits für die landwirtschaftliche Nutzung bestehende Zufahrt weiterhin für eine Überfahrt genutzt wird. Diese soll dann sowohl die nördliche, als auch die südliche Freiflächenanlage erschließen. Der hiesige Bereich macht darauf aufmerksam, dass diese Überfahrt für den Solarpark erstmals als Gewerbeüberfahrt im Zuge des Bauantrages beantragt werden muss. Im Übrigen handelt es sich bei den Bäumen an der Ivendorfer Landstraße um eine, nach Naturschutzrecht als Biotop geschützte Allee. Für die Überfahrtsgenehmigung sind somit neben straßenrechtlichen auch naturschutzrechtliche Belange zu beachten sowie eine Befreiung der unteren Naturschutzbehörde erforderlich.	Die Planzeichnung des Bebauungsplanes wird um einen Zufahrtsbereich, über den die beiden Teilflächen angebunden werden, ergänzt. *(Relevant für das Bebauungsplanverfahren)*	berücksichtigen
2.2 <u>Zufahrt zum Flurstück 175</u> Für die erforderliche Zufahrt zum Flurstück 175, welche unter Berücksichtigung der Baumstandorte verortet werden muss, bedarf es keiner straßenrechtlichen Überfahrtsgenehmigung, da Überfahrten zu landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht nach StrWG genehmigt werden müssen. Hier wird aufgrund	Das Flurstück 175 wird auch zukünftig ausschließlich landwirtschaftlich genutzt, sodass keine Verortung einer Zufahrt erforderlich wird. *(Relevant für das Bebauungsplanverfahren)*	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
des Biotopschutzes der Bäume als Allee lediglich eine naturschutzrechtliche Befreiung von der unteren Naturschutzbehörde erforderlich.		
2.3 <u>Potentialflächenanalyse für PV-Freiflächenanlagen</u> Gemäß Begründung unter Pkt. 1.2 erfolgt die Umsetzung dieser PV-Freianlage auf Privatflächen. Gemäß Pkt. 2.3 bleiben die Flächen auch nach der Realisierung privat, sind durch den Vorhabenträger gemäß Pkt. 2.4 gepachtet. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr stellt fest, dass dies bereits der zweite im Verfahren befindliche B-Plan zur Realisierung von PV-Freiflächenanlagen ist. Grundsätzlich werden derartige Anlagen selbstverständlich begrüßt, es wird jedoch hinterfragt und um Aufklärung gebeten, ob aus gesamtstädtischer Sicht hier eine für derartige Baumaßnahmen sinnvolle Potentialflächenanalyse vorangegangen ist, um einen etwaigen „Wildwuchs“ solcher Flächen zu verhindern.	Eine Solarflächenkartierung der Hansestadt Lübeck befindet sich in der Bearbeitung. Die geplante Solaranlage an der Ivendorfer Straße ist darin enthalten. Die zu belegende Fläche befindet sich zwischen der Ivendorfer Straße und der Bahnlinie angrenzend an ein Gewerbegebiet in einem vorbelasteten Raum und entspricht damit den Zielen der Raumordnung des Landes Schleswig-Holstein. Durch die Beschlüsse zum Klimaschutz (Klimanotstand (VO/2019/07727), kurzfristiges Maßnahmenpaket (VO/2019/07727-01), mittelfristiges Maßnahmenpaket (VO/2020/08920) und den Masterplan Klimaschutz (VO/2023/11957-01) kann davon ausgegangen werden, dass die Bauleitplanung zur Bereitstellung von geeigneten Flächen für Photovoltaikanlagen dem Willen der politischen Gremien der Hansestadt Lübeck wiederspiegelt. Auch hat die Landesregierung des Landes Schleswig-Holstein Tatbestände zur Privilegierung von Solaranlagen geschaffen. Die Fläche an der Ivendorfer Landstraße würde darunterfallen, wenn die Bahnlinie zweigleisig wäre. Doch obwohl die Bahnlinie nur ein Gleis umfasst, handelt es sich hier aufgrund der Vorbelastung um eine entsprechend geeignete Fläche. *(Relevant für die Änderung des Flächennutzungsplans und das Bebauungsplanverfahren.)*	zur Kenntnis nehmen
2.4 <u>Stromversorgung</u>	Grundsätzlich ist die Frage, wer von der erzeugten Energie letztendlich profitiert, nicht relevant für die vorliegende Bauleitplanung. Auf europäischer Ebene wird aktuell an einer	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Gemäß Begründung unter Pkt. 1.2 wird dargelegt, dass zukünftig zwischen 700 und 800 Haushalte mit dem klimaneutral erzeugten Strom versorgt werden. Aus den Unterlagen sind jedoch keine entsprechenden infrastrukturellen Maßnahmen erkennbar. Gemäß Begründung unter Pkt. 5.5.3 wird der produzierte Strom in das vorhandene Mittelspannungsnetz eingespeist. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr empfiehlt hier aus Gründen der Transparenz und zur Erlangung von Akzeptanz durch die Öffentlichkeit zu erläutern, ob Lübecker Haushalte zukünftig mit dem dort vor Ort erzeugten Strom versorgt werden.	Richtlinie (Art. 22 Abs. 4 S. 1 EE-RL) gearbeitet, die - in nationales Recht umgesetzt - ermöglichen soll, dass der durch „BürgerEnergie“-Gemeinschaften erzeugte Strom wirtschaftliche Vorteile für die Mitglieder der Gemeinschaften mit sich bringt. Ein solches Vorgehen ist für diese Anlage voraussichtlich geplant. Der Strom selbst wird in das allgemeine Stromnetz eingeleitet und von dort verteilt.	
2.5 <u>Anbauverbotszone; Inaussichtstellung Ausnahmegenehmigung</u> In der Begründung unter Punkt 5.5.1 wird zur Anbauverbotszone ausgeführt, dass eine Inaussichtstellung der Genehmigung spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen muss. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr weist darauf hin, dass im Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein eine Inaussichtstellung nicht vorgesehen ist und die Frist „bis Satzungsbeschluss“ nicht nachvollziehbar ist. Der Bereich bittet um Aufklärung, warum eine Inaussichtstellung der Befreiung vom Anbauverbot erforderlich ist und warum diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses erforderlich ist. Sodann kann geklärt werden, was für eine Inaussichtstellung dargelegt werden muss.	In § 29 Abs. 1b StrWG heißt es sinngemäß, dass Hochbauten von Kreisstraßen einen Abstand von bis zu 15 m einhalten müssen. Durch den Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer PV-Anlage geschaffen werden, die teilweise innerhalb der Anbauverbotszone der Kreisstraße 2 liegt. Gem. § 29 Abs. 3 kann der Straßenbaulastträger nach einer Einzelfallprüfung Ausnahmen von der Anbauverbotszone zulassen. Da Bebauungspläne, nicht gegen geltendes Recht verstoßen dürfen – hier Anbauverbot -, muss vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit dem Straßenbaulastträger geklärt werden, dass in dem vorliegenden Fall eine Ausnahme von der Anbauverbotszone grundsätzlich erteilt werden kann. Diese Klärung wird als Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung bezeichnet. *(Relevant für das Bebauungsplanverfahren)*	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
2.6 <u>Befreiung von der Anbauverbotszone</u> Zur Begründung der Befreiung von der Anbauverbotszone wird in der Begründung des Bebauungsplanes ebenfalls unter Punkt 5.5.1 angeführt, dass Errichtung und Betrieb von Photovoltaikanlagen im überragenden öffentlichen Interesse liegen, der öffentlichen Sicherheit dienen und in Abwägungsprozessen vorrangig betrachtet werden sollen (§ 2 EEG). Es wird vom Bereich Stadtgrün und Verkehr als Straßenbaulastträger darauf hingewiesen, dass die Vorrangigkeit von Photovoltaikanlagen gemäß EEG zu einer Befreiung vom Anbauverbot des § 29 Absatz 3, Satz 1, 2. Alternative StrWG SH führen kann. Gründe des Allgemeinwohls können sich auch aus dem EEG ergeben. Das Gesetz StrWG SH verlangt hier, dass die Abweichung aus Gemeinwohlgründen vernünftigerweise geboten sein muss. Es muss also dargelegt werden, dass die Abweichung dem Gemeinwohl nicht nur dient oder dass diese ihm nützlich ist, sondern dass ohne die Abweichung vom Anbauverbot die vorrangige Betrachtung des Belangs „Errichtung und Betrieb von Photovoltaikanlagen“ aus dem EEG nicht möglich ist oder unzulässig eingeschränkt wird. Darüber hinaus können sich Gründe des Wohl der Allgemeinheit auch aus den Anforderungen an die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ergeben. Rein wirtschaftliche Interessen sind im diesem Zusammenhang kein relevanter Belang. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr weist vorsorglich darauf hin, dass für Hochbauten eine Anbaubeschränkung gemäß § 30 StrWG SH gilt, die bei Unterschreitung eine Zustimmung	Gem. § 29 Abs. 3 StrWG kann der Träger der Baulast nach pflichtgemäßem Ermessen eine Ausnahme von der Anbauverbotszone zulassen, wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit eine Abweichung erfordern. Hier handelt es sich um eine Kreisstraße, dessen Straßenbaulastträger die Hansestadt Lübeck ist. Durch die Beschlüsse der Stadt zum Klimaschutz (Klimanotstand (VO/2019/07727), kurzfristiges Maßnahmenpaket (VO/2019/07727-01), mittelfristiges Maßnahmenpaket (VO/2020/08920) und den Masterplan Klimaschutz (VO/2023/11957-01) kann davon ausgegangen werden, dass die Bauleitplanung zur Bereitstellung von geeigneten Flächen für Photovoltaikanlagen dem Allgemeinwohl entspricht. Wie in der Begründung dargelegt, eignet sich die Fläche sehr gut für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage. Die Ausnahme von der Anbauverbotszone bezieht sich lediglich auf die erforderliche Zaunanlage. Da es sich um eine relativ schmale Fläche handelt, würde das Zurücksetzen des Zaunes die Wirtschaftlichkeit der gesamten Anlage in Frage stellen. Gem. § 29 Abs. 5 StrWG SH kann eine Befreiung hinfällig werden, wenn das geplante Vorhaben nicht gegen einen rechtskräftigen Bebauungsplan verstößt und der Bebauungsplan unter Mitwirkung des Straßenbaulastträgers zustande gekommen ist. Nach Rücksprache mit dem Straßenbaulastträger ist die Anbauverbotszone im Bebauungsplan zu kennzeichnen und Festsetzungen bezüglich der Zäune zu treffen, die sicherstellen, dass die Zäune sichtdurchlässig sind und eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Zudem ist durch den Bebauungs-	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
des Straßenbaulastträgers vor Erteilung einer Genehmigung erforderlich macht.	plan zu gewährleisten, dass die Zaunanlage einen Mindestabstand von 10,0 m zur äußeren Fahrbahnkante der Ivendorfer Landstraße (K 2) hält. Die mit dem Bereich Stadtgrün und Verkehr abgesprochenen Anforderungen sind bei der Überarbeitung der Planunterlagen berücksichtigt worden. *(Relevant für das Bebauungsplanverfahren)*	
2.7 <u>Straßenbäume Ivendorfer Landstraße</u> der Planzeichnung des Entwurfs des Bebauungsplans der überreichten Unterlagen sind entlang der Ivendorfer Landstraße 31 Bäume mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen eingezeichnet. Die Anzahl der in die Planzeichnung eingezeichneten Bäume entlang der Ivendorfer Landstraße stimmt nicht mit der des Baumkatasters der Stadt überein. Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Baumkataster 27 Bäume und 2 Leerstellen, die zur Bepflanzung freigegeben sind, verzeichnet. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr bittet um Überprüfung, ob im Rahmen des Vorhabens noch Bäume dazu gepflanzt werden sollen. Die sollten dann die Festsetzung „Anpflanzung von Bäumen“ erhalten. Sofern sich das Baumkataster als fehlerhaft erweisen sollte, bittet der Bereich Stadtgrün und Verkehr um Überreichung der Vermessungsunterlagen zum Baumbestand zwecks Korrektur des Baumkatasters.	Dem Bebauungsplan liegt eine vermessungstechnisch überprüfte Planunterlage (Stand 19.10.2022) zu Grunde. Die in die Planzeichnung zum Bebauungsplan übernommenen 31 Baumstandorte entsprechen dem vorhandenen Bestand. Das Pflanzen weiterer Bäume entlang der Ivendorfer Landstraße ist bisher nicht vorgesehen. Die Vermessungsunterlage kann zur Verfügung gestellt werden.	klarstellen
2.8 <u>Planunterlage</u>	Das Deckblatt des Bebauungsplanes wird angepasst. *(Relevant für das Bebauungsplanverfahren)*	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
In den übermittelten Planunterlagen wurden der B-Plan-Umriss im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss geändert. Das Deckblatt der Begründung des Bebauungsplanes stellt noch die alte Fassung dar.		
2.9 <u>Anpassung Begründung</u> Unter Pkt. 2.3 der Begründung ist eine Tabelle zur Bewertung der Standorteignung eingefügt. Bei den Erläuterungen zum Unterpunkt „Flächenrecycling / -aufwertung“ wird auf den „Solarpark Moisling Süd“ genannt. Vermutlich ist der hiesige Solarpark gemeint.	Die Begründung des Bebauungsplanes wird angepasst. *(Relevant für das Bebauungsplanverfahren*)	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 3 Hansestadt Lübeck, Archäologie und Denkmalpflege (Schreiben vom 11.12.2023)		
3.1 <u>Archäologische Kulturdenkmale der Vor- und Frühgeschichte</u> die Abteilung Archäologie des Bereichs 4.491 Archäologie und Denkmalpflege nimmt zu dem o.g. Bebauungsplan als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: Gegen die Planung bestehen von Seiten des Bereichs Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Archäologie, keine Bedenken. Es handelt sich hier allerdings um teilweise noch ungestörte Landschaftsteile, in denen archäologische Kulturdenkmale, vor allem aus der Vor- und Frühgeschichte bekannt sind. So ist auf die Nähe zu bekannten slawischen	Die geschilderten Erfordernisse werden in die Hinweise im Text Teil B aufgenommen und in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert. *(Relevant für das Bebauungsplanverfahren)*	berücksichtigen

Fundstellen im Bereich des Pommernzentrums und an der Bahnlinie hinzuweisen. Damit handelt es sich bei der überplanten Fläche gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung der oberen Denkmalschutzbehörde, welche spätestens drei Monate Beginn der Maßnahme bei der oberen Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.		
3.2 <u>Ergebnis bereits durchgeführter archäologischer Untersuchungen</u> Der vorliegenden Planung wird zugestimmt, von der Abteilung Archäologie zwischenzeitlich durchgeführte Oberflächenbegehungen erbrachten keine massive Fundkonzentration und bislang keine Hinweise auf gefährdete Kulturdenkmale. Daher ist nicht in größerem Umfang mit archäologischen Untersuchungen zu rechnen. Archäologische Voruntersuchungen sind nicht notwendig. Im Bereich größerer Bodeneingriffen für Trafo- bzw. Übergabestationen und Kabelgräben sind baubegleitende Untersuchungen vorzusehen. Nach bisherigem Kenntnisstand sollen sich die Eingriffe bei dieser Maßnahme aber auf ein Minimum beschränken. Die baubegleitenden Maßnahmen sind ggf. kostenpflichtig gem. § 14 DSchG. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz eventuell im Boden befindlicher Kulturdenkmale nach einem eventuellen Rückbau der Anlage kein Tiefpflügen erfolgen darf.	Die Informationen werden in die Begründung zum Bebauungsplan integriert. *(Relevant für das Bebauungsplanverfahren)*	zur Kenntnis nehmen
3.3 <u>Hinweis auf § 15 DSchG S-H</u>	Die Hinweise werden in die Hinweise auf der Planzeichnung aufgenommen.	zur Kenntnis nehmen

Darüber hinaus verweist die Abteilung Archäologie auf § 15 DSchG S-H, wonach Funde und Befunde (Gruben, Verfärbungen, Holz- und Steineinbauten etc.) unverzüglich der Oberen Denkmalschutzbehörde (Bereich Archäologie) anzuzeigen und die Bauarbeiten zu unterbrechen sind. 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. Als Maßnahmen sind auch alle geforderten Ausgleichsmaßnahmen und notwendige Erschließungsmaßnahmen zu betrachten und zu berücksichtigen.	*(Relevant für das Bebauungsplanverfahren)*	

Inhalt der Stellungnahme	**Prüfung und Abwägung**	**Ergebnis**
Nr. 4 Hansestadt Lübeck, Bereich 3.390 Umwelt- Natur- und Verbraucherschutz, Abfall, Boden, Wasser (Schreiben vom 13.12.2023)		
4.1 <u>Allgemeine Hinweise zur Abfallentsorgung</u> Grundsätzlich sind Abfälle, die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallen, gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz und den nach diesem Gesetz erlassenen Rechtsverordnungen zu entsorgen. Seit dem 01.08.2023 gelten die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung im Hinblick auf die Anforderungen an die Verwertung von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
4.2 Kein Altlastenverdacht Folgende Ausführung (Altlasten und Vorsorgender Bodenschutz) ist in die Begründung zum o.g. B-Plan aufzunehmen: Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Hinweise auf altlastenrelevanten Nutzungen, Altablagerungen oder sonstige Verunreinigungen des Untergrundes im Plangebiet vor.	Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt. *(Relevant für das Bebauungsplanverfahren)*	berücksichtigen
4.3 Vorsorgender Bodenschutz Im Plangebiet liegen natürliche bzw. naturnahe schutzwürdige Böden (Grünland und ackerbauliche Nutzung) vor. Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) ist mit Boden als endliche Ressource sparsam umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB) sowie Mutterboden zu schützen (§ 202 BauGB). Der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück ist nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. § 4 Abs. 1 BBodSchG dazu verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 2 Abs. 3 BBodSchG zu treffen bzw. sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden.	Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist bereits ein entsprechender Hinweis zum vorsorgenden Bodenschutz enthalten. *(Relevant für das Bebauungsplanverfahren)*	klarstellen
4.4 Bodenschutzkonzept Aufgrund der zu erwartenden Eingriffsfläche von ca. 20.000 m² (Solaranlage + Straßenverkehrsfläche), wird nach § 3 Abs. 5 BBodSchV eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) gefordert. Durch diese ist ein Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 zu erstellen und umzusetzen. Dies ist im Vorwege mit der unteren Bodenschutzbehörde	Die Beauftragung und Durchführung der der bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) sowie des Bodenschutzkonzeptes erfolgt im Rahmen der Realisierungsphase der Freiflächen-Photovoltaikanlage. Das Vorgehen wird vertraglich gesichert.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
der Hansestadt Lübeck abzustimmen. Die vom LfU empfohlene Arbeitshilfe „Bodenschutz bei Standortauswahl, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie“ (insb. die Kapitel 4-6) ist zu beachten (Anlagen 1 + 2). Ein beispielhaftes Inhaltsverzeichnis zu einem Bodenschutzkonzept liegt der Stellungnahme bei (Anlage 3). Der Baubeginn ist der unteren Bodenschutzbehörde mindestens zwei Wochen vorher anzuzeigen.		
4.5 Wasserrechtliche Anforderungen an Solarkollektoren Aus Sicht der unteren Wasserbehörde bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan. Es wird darauf hingewiesen, dass die wasserrechtlichen Anforderungen an die Solarkollektoren in §35 AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017) geregelt werden. Diese sind bei der Errichtung und dem Betrieb des Solarparks einzuhalten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 5 Hansestadt Lübeck, Stadtplanung und Bauordnung Abt. Bauaufsicht / Bauberatung (Schreiben vom 13.12.2023)		
5.1 Bemaßung in der Planzeichnung Die Abteilung Bauaufsicht/ Bauberatung bittet darum, dass die Baufelder auf die Flurstücksgrenzen vermasst werden.	Im Rahmen der Überarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs wird in der Planzeichnung eine entsprechende Bemaßung ergänzt.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Derzeit werden Bauanträge immer noch in Papierform eingereicht, eine eindeutige Vermassung würde uns die Prüfung der Bauanträge sehr erleichtern. Es fehlen insbesondere Angaben hinsichtlich der südlichen Abschlüsse beider Baufelder.	*(Relevant für das Bebauungsplanverfahren)*	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 6 Hansestadt Lübeck, Bereich 3.370 Feuerwehr (Schreiben vom 19.12.2023)		
6.1 <u>Berücksichtigung der Anforderungen der Feuerwehr</u> die zur Verfügung gestellten Unterlagen zum vorgenannten Bebauungsplan wurden durch die Brandschutzdienststelle geprüft. Zu dem vorstehenden Bebauungsplan 31.09.00 Ivendorfer Landstraße / Solarpark und zugehörige 148. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bereits mit Schreiben der Feuerwehr vom 30.11.2022 gegenüber dem Fachbereich Planen und Bauen, 5.610 Städtebauliche Projekte/ Bebauungsplanung Stellung genommen. Die Anforderungen der Feuerwehr wurden in der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan 31.09.00 - Ivendorfer Landstraße / Solarpark - Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Fassung vom 08.11.2023, berücksichtigt. Weitere Ergänzungen zum vorliegenden Verfahren gibt es seitens der Brandschutzdienststelle nicht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 7 Hansestadt Lübeck, Bereich 3.370 Feuerwehr (Schreiben vom 12.07.2024)		
7.1 <u>Erschließung für die Feuerwehr</u> Für die Teilfläche 1 wird die Erschließung des Solarfeldes für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr über die mittig geplante Zufahrt erfolgen, die als Zu- bzw. Abfahrt genutzt werden kann. Durch den Entfall der nördlichen Zufahrt und den entstandenen Waldschutzstreifen bestehen hier ausreichende Wendemöglichkeiten, um den Wirtschaftsweg über die mittige Ausfahrt wieder zu verlassen. Der ca. 5 m breite Bewirtschaftungsweg der Teilfläche 1 muss für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr nutzbar sein. Die Grundstückszuwegungen und der Bewirtschaftungsweg sind dann für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr nutzbar, wenn die Anforderungen der Musterrichtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung 10/2009) eingehalten werden. Für die sehr schmale südliche Teilfläche 2 wird keine Feuerwehrzufahrt entlang des Solarfeldes gefordert. Ein eigener Wirtschaftsweg ist gemäß der vorliegenden Planung auch nicht vorgesehen. Im Einsatzfall ist die Anfahrt des Solarfeldes über das südliche und mittige Zufahrtstor zu dem Solarfeld zu gewährleisten. Die Fläche vor den Zufahrtstoren müssen für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr ebenfalls als Bewegungsfläche, entsprechend der Musterrichtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung 10/2009), nutzbar sein. Darüber hinaus stünde im Einsatzfall die angrenzende Ivendorfer Landstraße als Bewegungsfläche für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr zur Verfügung.	Die Anforderungen der Feuerwehr aus dem Schreiben vom 12.07.2024 und dem vorangegangenen Abstimmungsgespräch werden berücksichtigt. Die Unterlagen zum Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt. *(Relevant für das Bebauungsplanverfahren)*	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
7.2 <u>Löschwasserbedarf und -bereitstellung</u> Für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung können die im öffentlichen Straßenraum der Ivendorfer Landstraße vorhandenen Hydranten angesetzt werden. Diese befinden sich im unmittelbaren Einzugsgebiet der geplanten PV-Freifläche. Ein erforderlicher Löschwasserbedarf von 48 m3/h über zwei Stunden wird seitens der Brandschutzdienststelle für die hier geplante Baumaßnahme als ausreichend bewertet. Ergänzend hierzu wird für eine Erstbrandbekämpfung eine Wasserversorgung über wasserführende Fahrzeuge der Feuerwehr erfolgen.	Die Anforderungen der Feuerwehr bezüglich der Löschwasserversorgung des Plangebietes werden berücksichtigt. Die Unterlagen zum Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt. *(Relevant für das Bebauungsplanverfahren)*	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 8 Hansestadt Lübeck, Umwelt- Natur- und Verbraucherschutz, Untere Abfallbehörde (Schreiben vom 16.11.2023)		
8.1 <u>Allgemeine Hinweise zur Abfallbeseitigung</u> Grundsätzlich sind Abfälle, die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallen, gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz und den nach diesem Gesetz erlassenen Rechtsverordnungen zu entsorgen. Es gelten die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung im Hinblick auf die Anforderungen an die Verwertung von mineralischen Ersatzbaustoffen.	Es handelt sich um allgemeine Hinweise, die sich nicht konkret auf das vorliegende Bebauungsplanverfahren beziehen. Sie betreffen die nachfolgende Realisierungsphase.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 9 DB Netz AG (Schreiben vom 18.12.2023)		
9.1 <u>Berücksichtigung der angrenzenden Bahnstrecke</u> Östlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke 1113 Lübeck - Travemünde. Es wird gebeten die folgenden Auflagen / Bedingungen und Hinweise zu beachten. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehres 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. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.	Aufgrund des planerischen Ziels, der Realisierung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage, wird das Vorhaben keine Störungen und Gefährdungen des Bahnverkehrs mit sich bringen. Durch die bauliche Umsetzung der Module werden keine Beeinträchtigungen durch Emissionen der Bahnstrecke auf die künftige Nutzung erwartet. Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. durch einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben wird durch das Vorhaben ausgeschlossen, da das anfallende Regenwasser weiterhin unter den Modulen versickern kann. Die Bahnanlagen sowie die von der Bahn durchzuführenden Maßnahmen werden von dem Vorhaben nicht beeinträchtigt.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. durch einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben muss ausgeschlossen werden. Der Eintrag von Niederschlagswasser aus versiegelten Flächen in Grenzflächen zur Bahn darf zu keiner Vernässung der Bahnanlagen (Untergrund) führen. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.		
9.2 <u>Befahrbarer Wartungsstreifen zwischen Plangebiet und Bahntrasse</u> Da die Eisenbahnstrecke im betroffenen Bereich in einem Einschnitt verläuft, ist zu Wartungszwecken ein ausreichend breiter befahrbarer Streifen oberhalb der Böschung freizuhalten. Ein befahrbarer Grünstreifen zur Graben-/ Vegetationspflege und für die Instandhaltung der Durchlässe und sonstiger Bahnanlagen ist auf der Feldseite, zwischen Bahn- und Fremdgrundstück (PVA), freizuhalten.	Im Rahmen der Planfeststellung und Umsetzung des östlich an das Plangebiet angrenzenden Skandinavienkais, wurden der Deutschen Bahn umfassende Rechte eingeräumt, damit eine Instandhaltung und Pflege der Bahnanlagen erfolgen kann. Zwischen dem Skandinavienkai und der Bahntrasse verläuft ein Pflegeweg für Pflege- und Wartungsarbeiten an den Bahnanlagen. Die Zufahrt erfolgt über die Travemünder Landstraße südlich der Marina Baltica und nördlich des Bahnhofs Lübeck-Travemünde Skandinavienkai. Wartungsfahrzeugen wird es so ermöglicht sich unmittelbar zwischen der Bahntrasse und dem Zaun des Skandinavienkais zu bewegen. Auf Seiten des Plangebietes fand in der Vergangenheit keine Pflege der Bahnanlagen statt. Auch zukünftig ist dies nicht vorgesehen. Der Zugriff auf die Bahnanlage ist jedoch über den Wartungsweg zwischen Bahntrasse und Skandinanvienkai ausreichend gesichert.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
9.3 Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bahnverkehrs durch Beleuchtungsanlagen Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauende sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.	Die Anforderungen beziehen sich auf die künftige Baustelle bzw. den Betrieb der Freiflächen-Photovoltaikanlage. Auf die vorliegende Bauleitplanung hat der Hinweis keine Auswirkungen.	zur Kenntnis nehmen
9.4 Überschwenken von Bahnflächen und Bahnbetriebsanlagen Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten.	Der Hinweis bezieht sich auf die künftige Baustelle bzw. den Betrieb der Freiflächen-Photovoltaikanlage. Auf die vorliegende Bauleitplanung hat der Hinweis keine Auswirkungen.	zur Kenntnis nehmen
9.5 Vermeidung von Blendwirkungen auf den Bahnbetrieb Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können.	Zur Prüfung möglicher Blendwirkung der geplanten Solarmodule auf den Bahnbetrieb wurde ein Blendgutachten erarbeitet. Das Gutachten der SolPEG GmbH (Solar Power Expert Group) vom 27.01.2023 kommt zu dem Ergebnis, dass die Wahrscheinlichkeit für das Auftreten von Reflexionen durch die PV-Anlage als gering einzustufen ist und theoretisch mögliche Reflexionen außerhalb des relevanten Sichtwinkel der Zuführer liegen. Prinzipiell sind die Hersteller von PV Modulen bestrebt, dass möglichst viel Licht absorbiert wird, da das Licht für die Stromproduktion genutzt werden soll. Ferner sind die Solarmodule zur Entspiegelung mit einer Antireflexbeschichtung oder einer Antireflex Glasveredelung zu versehen. Eine entsprechende Festsetzung ist in den Text Teil B vorhanden.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
9.6 Hinweis zu den Auswirkungen des Bahnverkehrs Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Bremsstaubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z. B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.	Dem Vorhabenträger ist ein mögliches Staubaufkommen bekannt. Im Rahmen der Wartung der Module wird dies berücksichtigt. Auf die Bebauungsplanung hat der Hinweis keine Auswirkungen.	zur Kenntnis nehmen
9.7 Keine Geltungsmachung von Ansprüche wegen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit der Anlage Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.	Die Standortbedingungen sowie potenzielle Auswirkungen des Bahnbetriebs sind dem Vorhabenträger bekannt. Auf die Bebauungsplanung hat der Hinweis keine Auswirkungen.	zur Kenntnis nehmen
9.8 Anpflanzung und Pflege von Grünstrukturen im Umfeld von Bahnanlagen Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzab-	Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bezüglich des Erhalts und der Anpflanzung von Bewuchs stehen den genannten Bedingungen nicht entgegen. Geplante Grünstrukturen sind nicht entlang der Bahnanlagen vorgesehen. Auf die Bebauungsplanung hat der Hinweis keine Auswirkungen.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
stand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Es wird gebeten, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.		
9.9 Hinweise auf mögliche Kabel, Leitungen und Rohre im Umfeld von Bahngleisen Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Ggf. sind im Baubereich vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen.	Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden voraussichtlich keine Tiefbaumaßnahmen ausgelöst, die entsprechende Auswirkungen auf die Bahnanlage haben könnten. Ansonsten bezieht sich der Hinweis auf die spätere Bauausführung und nicht auf die vorliegende Bauleitplanung.	zur Kenntnis nehmen
9.10 Einhaltung der LBO Die Grenzabstände sind gemäß Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) einzuhalten.	Die Grenzabstände werden entsprechend der rechtlichen Vorgaben eingehalten.	zur Kenntnis nehmen
9.11 Hinweis zur Berücksichtigung der genannten Anregungen und Hinweise im weiteren Verfahren Wir bitten um Zusendung des Abwägungsbeschlusses und der Satzung möglichst als Pdf-Datei an folgende Mail-Adresse: DB.DBImm.NL.HMB.Postfach@deutschebahn.com	Die Bitte wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 10 Naturschutzbeirat der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 14.12.2023)		
10.1 <u>Ausweisung von „Vorranggebieten für PV“ im Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck</u> Angesichts der großen Bedeutung der Photovoltaik für die Nutzung regenerativer Energien sollte die Flächennutzungsplanung in Lübeck grundsätzlich Vorranggebiete für den PV-Einsatz ausweisen. Dies unterstützt die klimaschutzfachlichen Planungen der Hansestadt nachhaltig und ermöglicht den qualifizierten Ausbau dieser Energiegewinnung unter planungssicheren und für die Bevölkerung transparenten Aspekten. Für den Naturschutz, die Biodiversität und den biologischen Klimaschutz in der Gesamtheit ist die Definition entsprechender Vorrangflächen nach qualifizierter fachlicher Prüfung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes eine fachlich wichtige Voraussetzung, die zudem auch planungsvereinfachend wirkt. Diese entsprechend Voraussetzung sollte in Lübeck sehr zeitnah geschaffen werden.	Die Hansestadt Lübeck arbeitet derzeit an einem gesamtstädtischen Solarkonzept, das potenzielle Flächen für die Errichtung von Photovoltaik und Solarthermieanlagen innerhalb des Stadtgebietes hervorhebt. Die geplante Solaranlage an der Ivendorfer Straße ist darin enthalten. Das Konzept soll langfristig als Basis für das Neuaufstellungsverfahren für den Regionalplan sowie die Änderung des LEP dienen. Gleichzeitig wird das Konzept als Grundlage für den FNP-Vorentwurf dienen.	teilweise berücksichtigen
10.2 <u>vorrangigen Nutzung von vorbelasteten Flächen für PV</u> Der Naturschutzbeirat befürwortet und unterstützt grundsätzlich den Einsatz der Photovoltaik (PV) zur Gewinnung regenerativer Energie. Ohne die Wahrung des biologischen Klimaschutzes, der die biologischen Lebensgrundlagen (u.a. den Schutz der Natur und der Arten) betrachtet und damit auch wesentliches	Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat im Mai 2019 den Klimanotstand für Lübeck festgestellt und sich mit dem Beschluss Ende 2023 ausdrücklich zum Ziel einer zügigen Klimaneutralität bis 2035 bekannt. Ein gesamtstädtisches Solarkonzept wird derzeit erarbeitet. Das Plangebiet ist darin bereits aufgenommen. Die zu belegende Fläche befindet sich zwischen der Ivendorfer Landstraße und der Bahnlinie angrenzend an ein Gewerbegebiet in einem vorbelasteten Raum und entspricht damit	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Schutzgut unseres Grundgesetzes ist (Art. 20a) kann technischer Klimaschutz allein seine Nachhaltigkeitsziele nicht wirksam erfüllen. Der biologische Klimaschutz ist wesentliche Voraussetzung und beides muss zwingend gemeinsam gedacht werden. Ihm gilt ein überragendes öffentliches Interesse. Für die PV sind vorrangig Flächen zu nutzen, die kein wichtiges Potenzial für den biologischen Klimaschutz und den Naturschutz aufweisen. Dazu zählen vorrangig befestigte Bestandsflächen, Parkplätze sowie Flächen an und auf Bestandsgebäuden sowie auch Freiflächen in biologisch, hydrologisch, klimatisch und bodenfachlich unproblematischer Situation. Entsprechende Flächen sind auch im Umfeld des geplanten Standortes grundsätzlich vorhanden und sollten zunächst auf eine Nutzungsmöglichkeit untersucht und nach Möglichkeit in Anspruch genommen werden. Soweit die Prüfung der umliegenden z.T. versiegelten Flächen u.a. im Bereich des Skandinavienkais nachweislich keine hinreichende Eignung für PV ergibt, kann die geplante Nutzung angesichts der noch überschaubaren Größe als Sonderfall akzeptiert werden.	den Zielen der Raumordnung des Landes Schleswig-Holstein. Durch die Beschlüsse zum Klimaschutz (Klimanotstand (VO/2019/07727), kurzfristiges Maßnahmenpaket (VO/2019/07727-01), mittelfristiges Maßnahmenpaket (VO/2020/08920) und den Masterplan Klimaschutz (VO/2023/11957-01) kann davon ausgegangen werden, dass die Bauleitplanung zur Bereitstellung von geeigneten Flächen für Photovoltaikanlagen dem Willen der politischen Gremien der Hansestadt Lübeck wiederspiegelt. Auch hat die Landesregierung des Landes Schleswig-Holstein Tatbestände zur Privilegierung von Solaranlagen geschaffen.	
10.3 <u>Befristung zur Nutzungsdauer</u> Eine entsprechende PV-Anlage bittet der Naturschutzbeirat im Rahmen eines vorhabenbezogenen B-Plans zu planen, der mit einer Nutzungsbefristung von 20-maximal 30 Jahren ausgestattet ist. Eine derart nachhaltige Planung ermöglicht der Stadt die Wahrung einer sachgerechten und auf spätere Veränderungen angepassten Entscheidungs- und Gestaltungsmöglichkeit, die dem Klimaschutz und Naturschutz Rechnung trägt.	Eine zeitliche Befristung der Standzeit der Anlage ist nicht vorgesehen, um eine dem Zweck der Anlage ausreichende Standzeit zu gewährleisten. Da sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie die technischen Voraussetzungen im dauernden Wandel befinden, soll im Vorfeld -auch im Sinne der Nachhaltigkeit- keine Nutzungsdauer bestimmt werden. Es wird vertraglich gesichert, dass mit Aufgabe der Nutzung der Rückbau der Anlage durchgeführt werden muss.	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
10.4 Bilanzierung von Flächenversiegelungen Zur Erfassung der Flächenversiegelung ist jeder B-Plan mit einem Bilanzierungswert zu versehen, der die Flächenversiegelung des Plans insgesamt beschreibt und für eine statistische Kontrolle und Auswertung der Flächenversiegelung heranzuziehen ist. Der Bilanzierungswert ist zwingend erforderlich, um die für Schleswig-Holstein und die Bundesrepublik geforderte Zielsetzung des Flächensparens wirksam zu verfolgen und nachzuweisen. Dies liegt im überragenden öffentlichen Interesse und dieses sollte nicht durch Unterlassung der konsequenten Bilanzierung unterlaufen werden. Das Verfahren bittet der Naturschutzbeirat mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.	Die vom Naturschutzbeirat formulierte Anregung nach der Bestimmung eines Bilanzierungswertes für alle Bebauungspläne der Hansestadt Lübeck bezieht sich nicht explizit auf den vorliegenden Bebauungsplan, sondern auf alle Bebauungspläne der Hansestadt Lübeck. Gemeint sind hier wahrscheinlich Bebauungspläne die neuaufgestellt oder geändert werden bzw. noch nicht realisiert sind. Der Bilanzierungswert soll dazu dienen, die Zielsetzung des sparsamen Umgangs mit Boden landes- und bundesweit zu überprüfen. Aufgrund der Bauart der aufgeständerten Module wird keine Flächenversiegelung hervorgerufen. Das Oberflächenwasser kann weiterhin versickern. Darüber hinaus wird aufgrund der Nähe der Bahn und der Vorbelastung des Standorts einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.	nicht berücksichtigen
10.5 Erhöhung des Ausgleichsfaktors Den Ausgleichsfaktor für bebaute Grünflächen bittet der Naturschutzbeirat aufgrund des Umfanges der ökologischen Entwertung der Flächen auf den Maximalwert zu setzen.	Der Ausgleichsfaktor von 1 : 0,25 (Maximalwert) ist gemäß der Planungsempfehlungen aus dem Beratungserlass immer dann anzuwenden, wenn keine Maßnahmen innerhalb des Plangebietes getroffen werden, die dazu beitragen die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu vermeiden. Werden jedoch Maßnahmen umgesetzt, kann der erforderliche Ausgleichsfaktor bei vollständiger Erfüllung auf bis zu 1 : 0,1 reduziert werden. Bei der Planung des Solarparks in Ivendorf werden diverse Maßnahmen berücksichtigt, die eine Reduzierung des Ausgleichsfaktors rechtfertigen (z .B. kompakte Anordnung der Modulreihen, Größe des Plangebietes unter 20 ha, Grundflächenzahl von 0,6 bzw. 0,45, extensive Pflege u. v. m.). Daher wurde für den Ausgleich des Intensivackers ein Ausgleichsfaktor von 0,18 bestimmt. An diesem Wert orientierend, berücksichtigt der Ausgleichsfaktor von 0,2 für	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	das mäßig artenreiche Wirtschaftsgrünland die höhere Wertigkeit im Vergleich zur Ackerfläche.	
10.6 Extensivierung Grünlandnutzung Eine vorgesehene Extensivierung der Grünlandnutzung ist konkret zu beschreiben und mit der Naturschutzbehörde abzustimmen. Dabei ist auf die Verwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln zu verzichten und eine Düngung konkret einzuschränken oder zu unterlassen.	Die Planung wurde zwischenzeitlich konkretisiert. Der Ausgleich des Kompensationserfordernisses, den der Bebauungsplan auslöst, soll nicht mehr planintern erfolgen, sondern über den Erwerb von Ökopunkten. Eine Extensivierung der Grünlandnutzung ist daher nicht mehr vorgesehen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln kann nicht über einen Bebauungsplan gesteuert werden. Hier sind entsprechende Gesetze, Verordnungen und/oder Erlasse u. a. zum Thema Bodenschutz maßgeblich. Durch die Festsetzung der extensiven Pflege der verbleibenden Flächen zwischen den Modulen ergeben sich jedoch Einschränkung hinsichtlich des Einsatzes entsprechender Mittel.	nicht berücksichtigen
10.7 Anlage und Entwicklung von Knicks der vorgesehene Knickschutzstreifen ist auf ca. 5 m Breite festzusetzen um Erhalt und landschaftstypische dauerhafte Unterhaltung und Pflege ausreichend zu sichern. Auf dem Knickbestand sind Überhälter nach Naturschutzrecht zu fördern und zu entwickeln.	Bezüglich der Knickschutzstreifen hat zwischenzeitlich ein Abstimmungsprozess mit der uNB stattgefunden. Mit dem Ergebnis, dass im südlichen Plangebiet ein Knickschutzstreifen von 3,0 m Breite festgesetzt wird. Bei diesem 3,0 m breiten Streifen kann auf eine jährliche Mahd verzichtet werden, um den Knick durch Aufasten nicht unnötig zu beinträchtigen. Der Knick ist jedoch weiterhin im vorgeschriebenen Zeitrhythmus zu knicken.	teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Für den nördlichen Knick zwischen der Ivendorfer Landstraße und dem SO1 ist auf Seiten der PV-Anlage ein Knickschutzstreifen von 5,0 m vorzusehen. Zur Sicherung einer fachgerechten Unterhaltung und Pflege der Knicks sind Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen.	
10.8 <u>Monitoring der Ausgleichs- und Entwicklungsmaßnahmen</u> Sämtliche Ausgleichs- und Entwicklungsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde einem dauerhaften qualifizierten Monitoring zu unterwerfen, welches jährlich zu dokumentieren ist.	Im Rahmen des Umweltberichtes formuliert der Bebauungsplan Überwachungsmaßnahmen (Monitoring). Mit Umsetzung der in diesem Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen werden, die durch die Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartenden Umweltauswirkungen vermieden, verringert und im Falle der Erheblichkeit ausgeglichen. Darüberhinausgehende Monitoringmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Die notwendigen Monitoringmaßnahmen sowie die Dokumentation und die Zeiträume sind mit der uNB abzustimmen und über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.	teilweise berücksichtigen
10.9 <u>Behandlung unversiegelter Flächen</u> unversiegelte Flächen im Anlagenbereich sind grundsätzlich extensiv zu unterhalten und (z.B. durch Beweidung) zu pflegen. Dabei dürfen keine zusätzlichen Chemikalien Verwendung finden. Es ist dokumentiert sicherzustellen, dass durch die Unterhaltung, Wartung und Pflege der PV-Anlage keine chemischen Mittel von Tieren und Pflanzen aufgenommen werden können oder in Boden und Vegetation gelangen können.	Es ist bereits eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden, die die extensive Nutzung der Grünflächen regelt. Die Unzulässigkeit von Chemikalien bei Unterhaltung, Wartung und Pflege der unversiegelten Flächen im Anlagenbereich sowie der Kollektoren und Module soll in einem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag geregelt werden.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
10.10 <u>Aufstellung und Eigenschaften der Modulelemente</u> Modulelemente sind so aufzustellen, dass die hinreichende natürliche Luftzirkulation in den Bereichen möglich bleibt. Das von den Modulen abfließende Wasser ist so zu fassen / zu führen, dass aufgrund der flächig konzentrierten Niederschlagsmengen unterhalb der Kanten eine Erosion des Bodens sicher vermieden wird.	Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, indem die Bebauungsdichte über die Grundflächenzahl (GRZ) geregelt wird. Es ist eine GRZ von 0,6 bzw. 0,45 festgesetzt, d. h. der maximal überbaubare Flächenanteil beträgt im SO1 60% und im SO2 45%. Die GRZ begründet sich aus den für den Betrieb der Photovoltaikanlage notwendigen Anlagen und Einrichtungen. Überschreitungen der GRZ sind gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO unzulässig. Durch die genannten Festsetzungen ist die Baudichte ausreichend bestimmt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen damit auch eine hinreichende natürliche Luftzirkulation zwischen den Modulelementen. Auf die Festsetzung eines Mindestabstandes zwischen den Modulreihen wird hingegen verzichtet, um die Möglichkeiten hinsichtlich der Anpassung an technische Entwicklungen nicht einzuschränken. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers kann wie im Bestand über die belebte Bodenschicht erfolgen. Zur Vermeidung von Erosion wird vor der Errichtung der PV-Anlage eine geschlossene Vegetationsdecke gebildet. Ergänzend wird angeführt, dass der Abfluss des Niederschlagswassers nicht ausschließlich über die untere Kante erfolgt. Auch zwischen den einzelnen Modulen befinden sich Spalten, durch die Niederschlagswasser ablaufen kann. Somit verringert sich die Konzentration des Regenwassers an der unteren Kante der Module.	zur Kenntnis nehmen
10.11 <u>Zustimmung zum Vorhaben</u>	Die allgemeine Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Bei Gewährleistung der in der Stellungnahme dargestellten Aspekte und Maßnahmen wird dem Vorhaben zugestimmt.		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 11 Eisenbahn-Bundesamt (Schreiben vom 29.11.2023)		
11.1 <u>Allgemeine Hinweise zur Betroffenheit des Eisenbahn-Bundesamtes</u> 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 Bauleitplanungen erstreckt sich entlang der Eisenbahnstrecke Nr. 1113 Abzw Bad Schwartau Waldhalle – Lübeck-Travemünde. Infrastrukturbetreiberin für diese Strecke ist die DB Netz AG, eine Eisenbahn des Bundes. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes sind insoweit berührt.	Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
11.2 <u>Planrechtsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz</u> Planrechtsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz, die zu beachten oder zu berücksichtigen wären, sind	Der Hinweis, dass keine planrechtlichen Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
beim EBA derzeit nicht anhängig. Gegen die Bauleitplanungen bestehen seitens des Eisenbahn-Bundesamtes aus planrechtlicher Sicht keine Bedenken.		
11.3 Berücksichtigung von Bahnbelangen in der Bauleitplanung Für die Bauleitplanungen gilt, dass die baulichen Anlagen nicht die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit gefährden dürfen und die Sicherheit des öffentlichen Verkehrs zu wahren ist. Dieser Grundsatz gilt sowohl für den Betrieb als auch für die Phase der Errichtung von Anlagen. Generell sind die Abstandsflächen gem. LBauO einzuhalten. Das bedeutet allerdings nicht, dass aufgrund der konkreten technischen Gestalt einer Eisenbahnstrecke sowie der für den Bahnbetrieb zu fordernde Sicherheit nicht ein anderer Abstand vorzusehen ist. Der Abstand zu den Anlagen der Eisenbahnstrecke bedarf darum grundsätzlich der Abstimmung mit dem anlageverantwortlichen Eisenbahninfrastrukturbetreiber.	Die vorliegenden Bauleitpläne stehen den geforderten Prinzipien nicht entgegen. Im Hinblick auf notwendige Abstandsflächen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass offenen Einfriedungen nach der LBO keinen Abstandsflächen auslösen, da von ihnen keine gebäudegleiche Wirkung im Sinne von § 6 Abs. 1 S. 3 LBO SH ausgeht (Schleswig-Holsteinisches VG, Urteil vom 08.05.2014 - 8 A 197/12).	zur Kenntnis nehmen
11.4 Verhinderung von Blendwirkungen Das Eisenbahn-Bundesamt fordert generell, dass von der geplanten Anlage (den Modulen) keine Blendwirkung auf den Eisenbahnverkehr und den am Eisenbahnverkehr beteiligten Personen, wie z.B. Triebfahrzeugführer, ausgeht. Ein Blendgutachten war den zwei Anschreiben/E-Mails zur Beteiligung angefügt. Aus diesem Blendgutachten geht eine äußerst geringe bis keine Gefahr einer Reflexion für den Eisenbahnverkehr hervor. Rein vorsorglich sei ergänzt: Sollte eine Blendung von Triebfahrzeugführern wider Erwarten	Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Blendgutachten erstellt. Dies bestätigt, dass grundsätzlich keine Blendwirkungen von der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage ausgehen. Damit sind die entsprechenden Belange berücksichtigt. Der genannte Zusatz betrifft daher den Betrieb der Anlage und nicht das vorliegende Verfahren.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
doch auftreten, ist vom Betreiber des geplanten Solarparks Abhilfe zu leisten.		
11.5 Immissionen durch den Bahnbetrieb Die von der benachbarten Bahnanlage auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (auch Erschütterungen) und Emissionen sind zu berücksichtigen. Ansprüche gegen den Infrastrukturbetreiber wegen der vom Betrieb ausgehenden Wirkungen bestehen nicht. Der Plan hat sich damit auseinander zu setzen.	Da die Bauleitplanung die Realisierung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage zum Ziel hat, die regelmäßig insbesondere an Bahnstrecken verortet wird, sind negative Auswirkungen auf das Vorhaben nicht zu erwarten.	zur Kenntnis nehmen
11.6 Beteiligung der DB AG Soweit noch nicht geschehen ist die DB AG (koordinierende Stelle: DB Immobilien AG, Region Nord, Hammerbrookstr. 44, 20097 Hamburg) in das Verfahren einzubinden und ihr Gelegenheit zu einer Stellungnahme zu geben: db.dbimm.nl.hmb.postfach@deutschebahn.com.	Die DB AG wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 12 Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung (LLnL), Untere Forstbehörde (Schreiben vom 15.12.2023)		
12.1 Waldabstand Gemäß den gegenwärtigen Planungsunterlagen befindet sich das dargestellte Baufenster für die PV-Anlagen (siehe blaue Linie) vollumfänglich innerhalb des erforderlichen 30 m Waldabstandbereiches. Gemäß § 24 LWaldG ist dies nicht zulässig. Infolgedessen ist der nördliche Baufensterverlauf so anzupassen bzw. zurückzunehmen, dass der 30 m Waldabstand zum vorhandenen Wald eingehalten wird. Ergänzend dazu weise ich darauf hin, dass gemäß § 24 Abs. 2 LWaldG der erforderliche 30 m Waldabstand in den Bebauungsplan oder die Satzung nachrichtlich, gemäß § 24 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 des BauGB, aufzunehmen ist. Zur langfristigen Gewährleistung der gegenseitigen Schutzwirkungen des Waldabstandes sowie der Erhaltung eines waldfreien Flächenzustandes des 30m Waldabstandsbereiches sind kontinuierliche Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen unbedingt erforderlich. Dies gilt gleichermaßen analog für die dargestellten Grünflächenareale im Süden des Plangebietes sowie das Bauvorhaben darüber hinaus einrahmend umgebenden Areale. Die vorgelegten Planungsunterlagen des Bebauungsplanes 31.09.00 und der zugehörigen 148. Änderung des Flächennutzungsplanes sind hinsichtlich der Berücksichtigung einer Waldflache und den Bestimmungen bzw. Vorgaben des LWaldG derzeit unvollständig bzw. nicht hinreichend konkretisiert. Gegen die vorgelegten Planungsunterlagen bestehen seitens der unteren Forstbehörde folglich erhebliche Bedenken.	Die Anregung wird berücksichtigt. Der geforderte Waldabstand wird in die Planung integriert. Sämtliche Planunterlagen werden entsprechend angepasst. Dazu zählen die Überarbeitung der Biotoptypenkartierung, die Überarbeitung der Planzeichnung, der Hinweis bzw. die nachrichtliche Übernahme des Waldabstandes gem. § 24 Abs. 1 LWaldG.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Aus den o.g. Gründen kann forstbehördlicherseits der Bauleitplanung aktuell nicht zugestimmt werden. Eine Korrektur ist im weiteren Verfahrensverlauf unbedingt erforderlich.		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 13 Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein (Schreiben vom 27.12.2023)		
13.1 <u>Raumbedeutsamkeit der Planung</u> Aus Sicht der Landesplanung wird zu der o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung genommen: Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, GVOBl. Schl.-H. S. 1409) sowie dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt). Nach der Begründung zum Kapitel 4.5.2 Abs. 2 LEP-Fortschreibung 2021 sind Solar-Freiflächenphotovoltaik-Anlagen ab einer Größenordnung von vier Hektar als grundsätzlich raumbedeutsam einzustufen. Der vorgelegte Plangeltungsbereich ist nur ca. 1,8 ha groß und befindet sich südlich der Kreisstraße 2 und nördlich der Bahnstrecke Lübeck – Travemünde. Aus landesplanerischer Sicht wird die vorliegende Planung insofern nicht als raumbedeutsam eingestuft. Die weiteren Ziele und Grundsätze aus dem Kapitel 4.5.2 LEP-	Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat im Mai 2019 den Klimanotstand für Lübeck festgestellt und sich mit dem Beschluss Ende 2023 ausdrücklich zum Ziel einer zügigen Klimaneutralität bis 2035 bekannt. Um dieses Ziel in Lübeck zu erreichen, muss der Ausbau der PV-Leistung auf Freiflächen weiterhin ausgebaut werden. Darüber hinaus ergibt sich in Zukunft weiterer Bedarf aus der kommunalen Wärmewende und dem Ausbau der E-Mobilität. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage geschaffen werden. Solchen Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien kommen beim Erreichen der Minderungsziele hinsichtlich des Ausstoßes klimaschädlicher Gase und der Bereitstellung einer ausreichenden, klimaneutralen Energieversorgung eine besondere Bedeutung zu. Auch das derzeit in Aufstellung befindliche gesamtstädtische Solarkonzept hebt den Standort des Vorhabens positiv hervor. Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage zwischen der Ivendorfer Landstraße und der Bahnstrecke Lübeck-Tra-	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Fortschreibung 2021 werden insofern bei dieser Planung nicht weiter zu Grunde gelegt. Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.	vemünde sowie gegenüber des Skandinavienkais eine Vorbelastung von Natur und Landschaft auf. Somit ist der Standort für das Vorhaben geeignet und entspricht den Zielen der übergeordneten Planung.	
13.2 Darstellung der Zweckbestimmung in der Flächennutzungsplanänderung Aus Sicht des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, werden ergänzend folgende Hinweise gegeben: Es wird gebeten, die Planzeichenerklärung für die 148. F-Plan-Änderung um die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche zu ergänzen. Die Zweckbestimmung sollte sich zur besseren Nachvollziehbarkeit in der Planzeichnung innerhalb des Geltungsbereichs befinden, ggf. als Abkürzung (z.B. PV).	Die Planzeichnung der 148. Änderung des Flächennutzungsplanes wird um die Zweckbestimmung „PV“ innerhalb der Darstellung des Sondergebietes ergänzt.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 14 WSV Wasserstraßen und Schifffahrtsamt Lübeck (Schreiben vom 20.11.2023)		
14.1 Berücksichtigung der Bundeswasserstraße Gegen den o. g. B-Plan Nr. 31.09.00 der Hansestadt Lübeck hat WSV grundsätzlich keine Bedenken.	In den Bebauungsplan wird unter Text - Teil B - ein entsprechender Hinweis ergänzt.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Zur Wahrung der Belange des WSV wird gebeten Folgendes in den Plan aufzunehmen: Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) weder durch Ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne und blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtende Flächen sichtbar sein.		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 15 Lübecker Hafengesellschaft (LHG) (Schreiben vom 20.11.2023)		
15.1 <u>Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen</u> Der Solarpark darf z. Bsp. durch Blendwirkung bei Sonneneinstrahlung die Schifffahrt auf der Trave als auch den Umschlag mit Hafenumschlaggeräten am Skandinavienkai nicht beeinträchtigen oder zu Gefährdungen führen	Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde zur Blendwirkung der PV-Anlage ein entsprechendes Gutachten der SOLPEG GmbH – Stand 27.01.2023 erarbeitet. Das Gutachten hat die Untersuchung möglicher Blendwirkungen auf die angrenzenden Straßen, Bahnlinien und Gebäude zum Inhalt. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass für die Werkshallen des Skandinavienkais aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keine oder keine relevanten Reflexionen durch die PV-Anlage nachweisbar sind. Da für die Werkshallen der Seehafenumschlagsanlage keine relevanten Belendwirkungen zu erwarten sind, kann davon	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	ausgegangen werden, dass auch die Schifffahrt auf der Trave keinen relevanten Blendwirkungen ausgesetzt wird.	
15.2 Berücksichtigung der Ausbaumaßnahmen an der Bahnlinie bzw. Bahnhaltepunkt Die geplante Ausbaumaßnahme Bahnhof Nord am Skandinavienkai darf in seiner Planung durch den Solarpark nicht eingeschränkt oder sogar behindert werden Der geplante Bahnhaltepunkt an der Hauptverwaltung Skandinavienkai darf in seiner Planung durch den Solarpark nicht behindert oder eingeschränkt werden	Der geplante Solarpark befindet sich auf der anderen Seite der Bahntrasse. Beeinträchtigungen geplanter Maßnahmen auf Seiten des Skandinavienkais sind daher unwahrscheinlich. Im Rahmen der Ausbauplanung werden jedoch die Belange berücksichtigt.	zur Kenntnis nehmen
15.3 Berücksichtigung der PV-Anlagen Skandinavienkai Die Hallendächer am Skandinavienkai sind bereits zum Teil mit Solaranlagen belegt worden; die verbliebenen Hallendächer sollen ebenfalls mit PV-Paneelen belegt werden; ggf. ist die Stromeinspeisung dieser PV-Anlagen in der Auslegung der neu geplanten oder bestehenden Trafostationen und des Stromleitungsnetzes in Travemünde zu berücksichtigen; auf jeden Fall darf der Solarpark nicht zu Nutzungseinschränkungen in dem Betrieb der PV-Anlagen am Skandinavienkai führen Sofern die LHG weitere PV- oder Windanlagen am Skandinavienkai realisieren möchte, darf der neue Solarpark den Ausbau nicht genehmigungstechnisch verhindern oder einschränken	Die Hansestadt Lübeck möchte damit auf einer geeigneten Fläche die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage schaffen und so für einen Beitrag zur Erzeugung von klimaneutralem Strom sorgen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes haben Abstimmungsgespräche mit dem Netzbetreiber der Trave Netz GmbH stattgefunden. So kann der im Solarpark produzierte Strom in das Mittelspannungsnetz in den Ivendorfer Landstraße eingespeist werden. Dafür wird eigens im Plangebiet ein Transformator errichtet. Weitere notwendige Ausbaumaßnahmen des Stromnetzes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Aus dem vorher genannten Punkt sind die Trafos, Leitungsnetzte, Steuerungen usw. so auszulegen bzw. mit Leistungsreserven zu dimensionieren, das evtl. weitere Strommengen in das Netz eingespeist werden können.		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 16 Entsorgungsbetriebe Lübeck EBL (Schreiben vom 15.12.2023)		
16.1 Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser Prinzipiell bestehen keine Bedenken gegenüber dem B-Planverfahren und der Änderung des FNP unter der Voraussetzung, dass kein Schmutz und Regenwasser anfällt bzw. in der Kanalisation abgeleitet werden soll.	Es ist richtig, dass kein Schmutz- und Regenwasser anfällt bzw. angeleitet werden soll.	zur Kenntnis nehmen
16.2 Schmutz- und Regenwasseranschluss Die EBL gehen davon aus das kein Schmutzwasser in dem Gebiet anfällt. Dies ist in den Festsetzungen mit aufzunehmen, so dass kein Anschluss an das öffentliche Schmutzwassernetz erforderlich ist. Sollte dies der Fall sein, sähen die EBL die Erschließung als nicht gesichert an. Gleiches gilt für Regenwasser.	Wie der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden kann, sind keine Anschlüsse an das Schmutzwasser- oder Regenwassernetz erforderlich. Aufgrund der künftig zulässigen Nutzungen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freiflächen-Photovoltaikanlage und Grünflächen fällt innerhalb des Plangebietes kein Schmutzwasser an. Das anfallende Niederschlagswasser der Freiflächen-Photovoltaikanlage wird vollständig innerhalb des Plangebietes versickern. Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Straßenverkehrsflächen bestehen bereits, der Regenwasserabfluss ist entsprechend vorhanden. Eine Festsetzung zur Schmutzwasserentsorgung ist dementsprechend nicht erforderlich.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Die Verpflichtung zur Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken ist bereits Inhalt des Bebauungsplans.	
16.3 Trinkwasseranschluss Unter Punkt 5.3 in der Begründung wird erläutert, dass kein Trinkwasseranschluss erforderlich ist und demnach auch kein Schmutzwasser anfällt. Aus der Erfahrung des B-Plans 21.08.00, weisen die EBL an dieser Stelle und oben nochmals darauf hin, dass dies wie oben beschrieben, bei Abweichung nicht gesichert wäre. Ebenfalls soll steht dort, dass das Niederschlagswasser vor Ort versickert wird. Insofern gehen die EBL davon aus, dass weder ein Schmutzwasser- noch ein Regenwasseranschluss für das Gebiet erforderlich ist und sehen daher Ihre Belange nicht betroffen.	Ein Anschluss an die Trinkwasserversorgung ist nicht erforderlich. Anfallendes Niederschlagswasser kann unmittelbar im Plangebiet unter den Solarkollektoren versickern. Zwischen den Modulreihen sind ausreichend breite Abstände vorgesehen, innerhalb derer das anfallende Niederschlagswasser auf den Flächen natürlich versickern kann. Da sich auch unter den Solarmodulen versickerungsfähiger Boden befindet, wird der Wasserabfluss gegenüber der Ausgangssituation kaum verändert; es sind keine erhöhten Abflüsse auf benachbarte Flurstücke zu erwarten.	zur Kenntnis nehmen
16.4 Betroffenheit EBL Folgernd sind die EBL nach aktuellem Stand nicht betroffen, sind aber weiterhin im Verfahren zu beteiligen. Die Aussagen beziehen sich auf den hier vorgelegten Stand der Unterlagen. Sollten dazu Änderungen oder Abweichungen eintreten und bspw. eine Ableitung von SW oder RW doch erfolgen, wäre dies neu zu bewerten und würde sich nicht auf der Basis der hier vorgelegten Dokumente ableiten lassen	Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen

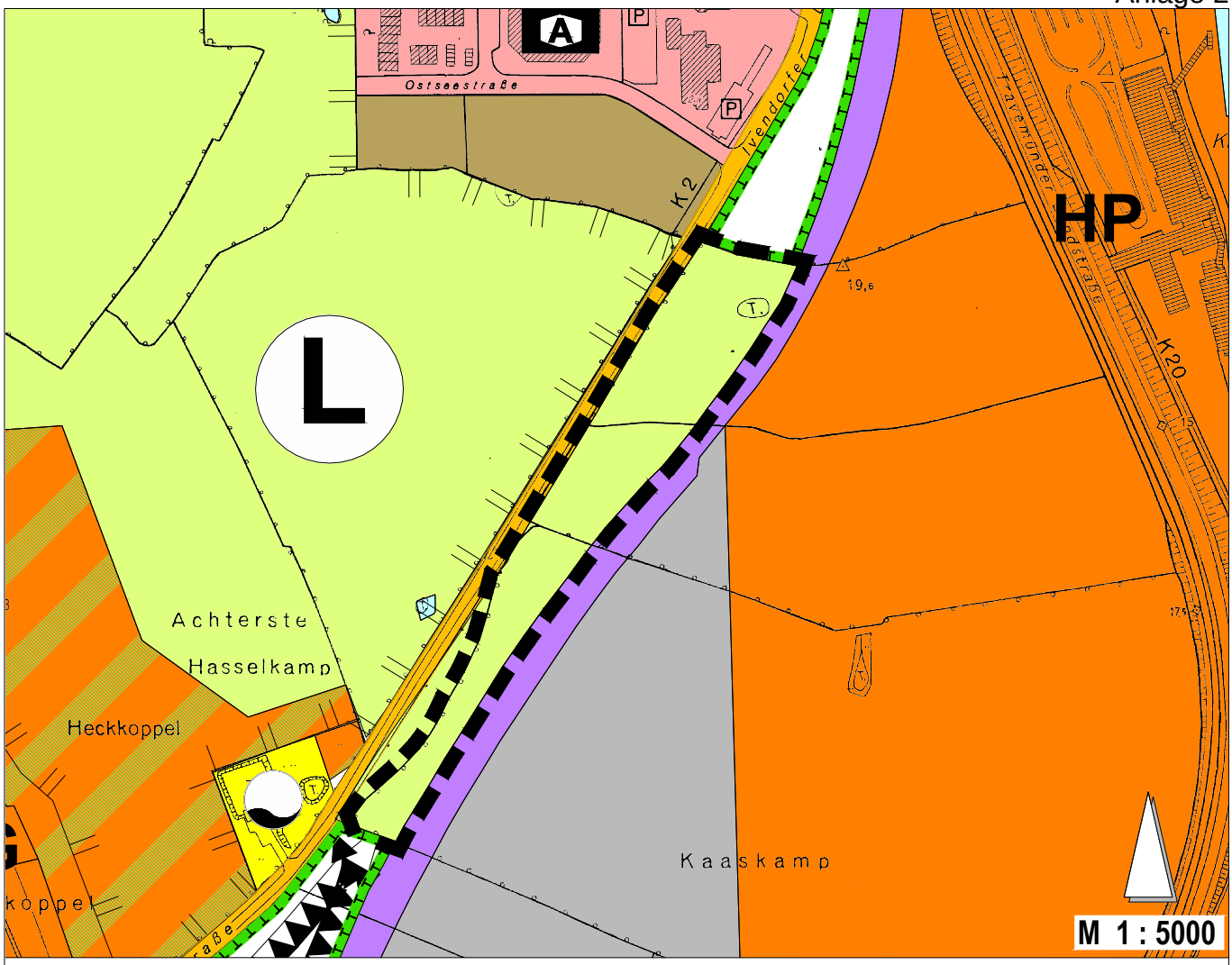
Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 17 Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas und Telekommunikation, Post und Eisenbahnen BNetzA (Schreiben vom 12.02.2024)		
17.1 <u>Mögliche Beeinträchtigungen durch die Höhe von Bauwerken</u> Beeinflussungen von Richtfunkstrecken, Radaren und Funkmessstellen der Bundesnetzagentur durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Die o. g. Planung sieht keine Bauhöhen von über 20 m vor. Entsprechende Untersuchungen zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe sind daher nicht erforderlich. Da die Belange des Richtfunks u. a. durch die Planung nicht berührt werden, erfolgt seitens der Bundesnetzagentur keine weitere Bewertung.	Die Ausführungen zu den nebenstehenden Bauwerken werden zur Kenntnis genommen. Auf die Bebauungsplanung hat der Hinweis keine Auswirkungen.	zur Kenntnis nehmen
17.2 <u>Mögliche Beeinträchtigung von Funkmessstellen durch Photovoltaikanlagen</u> Photovoltaikanlagen können den Empfang nahgelegener Funkmessstellen der Bundesnetzagentur beeinträchtigen. Für Bauplanungen von Photovoltaikanlagen ab einer Fläche von ca. 200 m², die sich in Nachbarschaft zu Funkmessstellen der Bundesnetzagentur befinden, wird daher eine frühzeitige Beteiligung der Bundesnetzagentur als Träger öffentlicher Belange empfohlen. Die Prüfung ergab für das vorliegende Plangebiet folgendes Ergebnis: Es sind keine Funkmessstandorte der BNetzA betroffen.	Die Ausführungen, dass keine Funkmessstandorte betroffen sind, werden zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
17.3 <u>Registrierung von Solaranlagen im Marktstammdatenregister (MaStR)</u> Der Gesetzgeber hat 2014 damit begonnen ein neues Register einzuführen und die Bundesnetzagentur mit seiner Einrichtung und seinem Betrieb beauftragt: Das Marktstammdatenregister (MaStR). Die Bundesnetzagentur stellt das MaStR als behördliches Register für den Strom- und Gasmarkt auf der Basis von § 111e und § 111f EnWG sowie der Verordnung über die Registrierung energiewirtschaftlicher Daten (MaStRV) zur Verfügung. Die Registrierung im http://www.marktstammdatenregister.de/ ist für alle Solaranlagen verpflichtend, die unmittelbar oder mittelbar an ein Strom- bzw. Gasnetz angeschlossen sind oder werden sollen. Die Pflicht besteht unabhängig davon, ob die Anlagen eine Förderung nach dem EEG erhalten und unabhängig vom Inbetriebnahmedatum. Eine Registrierung von Einheiten in der Entwurfs- oder Errichtungsphase, deren Inbetriebnahme geplant ist (Projekte), ist nach der MaStRV verpflichtend, wenn diese eine Zulassung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz benötigen. Wenn eine Förderung für eine Solaranlage in Anspruch genommen wird, kann diese nur dann ohne Abzüge ausbezahlt werden, wenn die gesetzlichen Registrierungspflichten und -fristen eingehalten wurden. Wenn die Frist überschritten ist, wird die Zahlung vom Netzbetreiber zurückgehalten. Außerdem erlischt bei einer Fristüberschreitung der Förderanspruch möglicherweise teilweise oder vollständig und wird auch nicht nachgezahlt.	Die Ausführungen beziehen sich nicht auf die vorliegende Bauleitplanung, sondern betreffen den Betrieb der Photovoltaikanlage. Es wird nachrichtlich ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Grundsätzlich handelt die Person ordnungswidrig, wenn die eine Registrierung im Marktstammdatenregister nicht rechtzeitig vornehmen lässt.		
17.4 Beteiligung der Bundesnetzagentur in Bauleitplanverfahren Es wird gebeten für geplante Vorhaben auch die Hinweise auf Internetseite der Bundesnetzagentur www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung zu beachten. Für die Beteiligung der Bundesnetzagentur wird gebeten immer das auf der Internetseite verfügbare 'Formular Bauleitplanung', welches Sie unter folgendem Link direkt herunterladen können, zu nutzen www.bundesnetzagentur.de/SharedDocs/Downloads/DE/Sachgebiete/Telekommunikation/Unternehmen_Institutionen/Frequenzen/Firmennetze/FormularRichtfunk.pdf Das vollständig ausgefüllte Formular soll zusammen mit den zugehörigen Planungsunterlagen immer an die folgende E-Mail-Adresse gesandt werden. 226.Postfach@BNetzA.de	Die Aussagen beziehen sich allgemein auf Bauleitplanverfahren und sind für das vorliegende Verfahren nicht zutreffend. Auf die vorliegende Bauleitplanung hat der Hinweis keine Auswirkungen.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 18 Landeskriminalamt Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 15.11.2023)		
18.1 Kampfmittelüberprüfung in der o. a. Gemeinde/Stadt sind Kampfmittel nicht auszuschließen.	Es wurde bereits eine entsprechende Untersuchung des Kampmittelräumdienstes durchgeführt. Als Ergebnis wurde	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
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.	mit Schreiben vom 16.12.2022 des Kampfmittelräumdienstes Schleswig-Holstein bestätigt, dass es sich bei dem Plangebiet um keine Kampfmittelverdachtsfläche handelt.	



AUSSCHNITT AUS DEM GELTENDEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT LÜBECK

FÜR DEN TEILBEREICH - Ivendorfer Landstrasse / Solarpark -

Stand: zuletzt geändert durch die 144. Änderung / Berichtigung vom 03.03.2025

Zeichenerklärung:

- Grenze des räumlichen Änderungsbereiches der 148. Änderung des Flächenutzungsplanes
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)

weitere Darstellung für umliegende Flächen:

- Sonderbauflächen mit hohem Grünanteil (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
- Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
- Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

weitere Darstellung für umliegende Flächen:

- Bahnanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
- Flächen für Versorgungseinrichtung (Wasser) (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
- Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- A Altenheim
- Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahme:

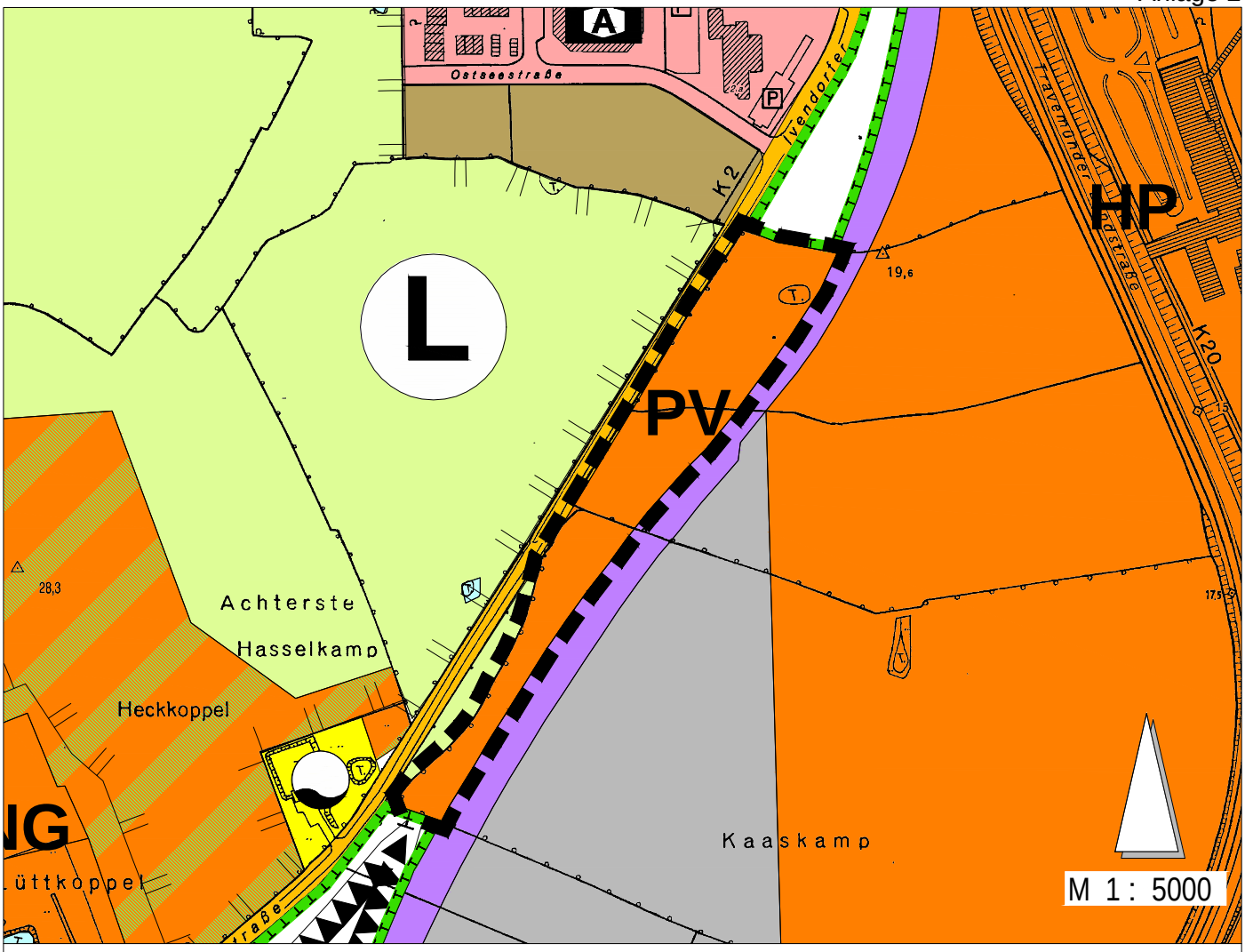
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)
- Flächen für Aufschüttungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)
- L Landschaftsschutzgebiet

Kartengrundlage:
DGK 5 - Stand 2004

Stand: 04.2025

HANSESTADT LÜBECK - FACHBEREICH 5 - PLANEN UND BAUEN - BEREICH 610 STADTPLANUNG

G:\150-CAD-Arbeitsbereich\F-PLANUNG\F-PLAN ORIGINAL\CAD\fnp-2025_02_03.dwg-Bestand-148. Änderung



148. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT LÜBECK

FÜR DEN TEILBEREICH - Ivendorfer Landstrasse / Solarpark -

Fassung zum abschließenden Beschluss / Stand 16.06.2025

Zeichenerklärung:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 148. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
- PV — Photovoltaik

weitere Darstellung für umliegende Flächen:

- Sonderbauflächen mit hohem Grünanteil (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)
- Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

weitere Darstellung für umliegende Flächen:

- Bahnanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
- Flächen für Versorgungseinrichtung (Wasser) (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
- Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- A — Altenheim
- Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahme:

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)
- Flächen für Aufschüttungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)
- L — Landschaftsschutzgebiet

Stand: 06 / 2025

Kartengrundlage: DGK 5 - Stand 2004

HANSESTADT LÜBECK - FACHBEREICH 5 - PLANEN UND BAUEN - BEREICH 610 STADTPLANUNG

G:\150-CAD-Arbeitsbereich\F-PLANUNG\F-PLAN-ÄNDERUNGEN\CAD\00-Änderungen ab 02-2025.dwg-148. Änderung FNP

Anlage 3

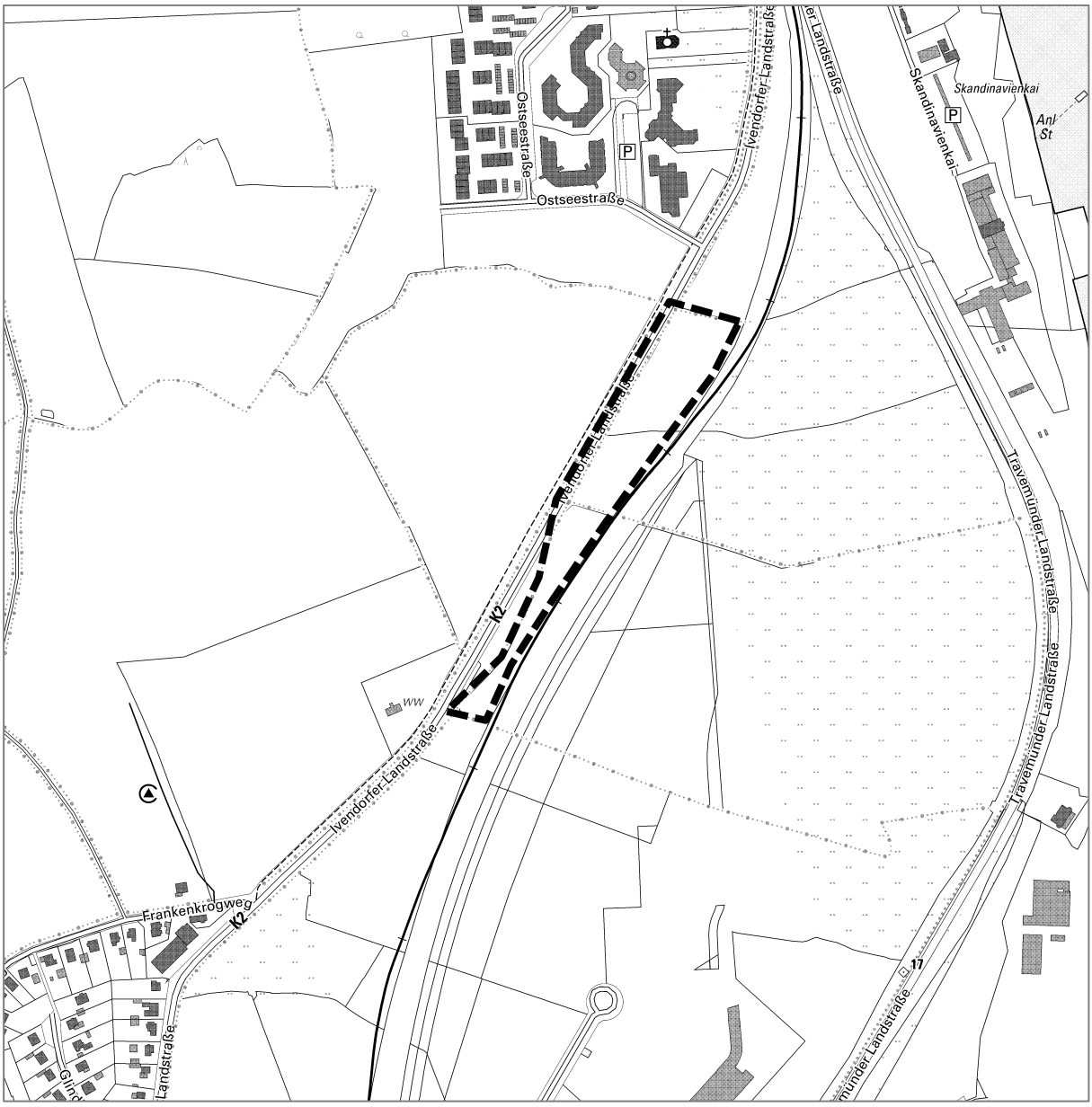
BEGRÜNDUNG

zur

148. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Ivendorfer Landstraße / Solarpark -

Fassung zum abschließenden Beschluss

Fassung vom 13.06.2025



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

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
2.2.1	Topografie	6
2.2.2	Bodenversiegelung	6
2.2.3	Vegetationsbestand	6
2.2.4	Bestand Tiere	7
2.2.5	Naturschutz	9
2.2.6	Landschaftsbild und Erholung	9
2.2.7	Altlasten	10
2.2.8	Kampfmittelbelastung	10
2.2.9	Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes	10
2.3	Eigentumsverhältnisse	10
2.4	Bisheriges Planungsrecht	10
3.	Übergeordnete Planungen	10
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	10
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	12
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	12
3.4	Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030	13
3.5	Hafenentwicklungsplan der Hansestadt Lübeck 2030	13
3.6	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	13
3.7	UNESCO-Welterbe-Managementplan	13
4.	Ziele und Zwecke der Planung	13
5.	Inhalte der Planung	14
5.1	Flächenbilanz	14
5.2	Bauflächen	14
5.3	Flächen für Versorgungseinrichtungen	14
6.	Alternativenprüfung	15
7.	Umweltbericht	16
7.1	Vorbemerkungen	16
7.1.1	Kurzbeschreibung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplanes	16
7.1.2	Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	17
7.1.3	Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes	17

7.1.4 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen 22
7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 22
7.2.1 Schutzgüter Klima und Luft 22
7.2.2 Schutzgut Wasser 24
7.2.3 Schutzgut Fläche 24
7.2.4 Schutzgut Boden 26
7.2.5 Schutzgut Tiere 28
7.2.6 Schutzgut Pflanzen 37
7.2.7 Schutzgut Biologische Vielfalt 42
7.2.8 Schutzgut Ortsbild / Landschaft 43
7.2.9 Schutzgüter kulturelles Erbe 46
7.2.10 Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit 47
7.2.11 Wechselwirkungen 49
7.2.12 Kumulierende Wirkungen 49
7.3 Beschreibung erheblich nachteiliger Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen 49
7.4 Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen 50
7.4.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 50
7.4.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 51
7.5 Zusätzliche Angaben 51
7.5.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 51
7.5.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) 51
7.5.3 Zusammenfassung des Umweltberichtes 51

8. Wesentliche Auswirkungen der Planung 54
8.1 Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen 54
8.2 Verkehrliche Auswirkungen 54
8.3 Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur 54
8.4 Auswirkungen auf die Umwelt 54
8.4.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft 54
8.4.2 Sonstige Umweltauswirkungen 55
8.5 Auswirkungen auf das UNESCO Welterbe 55
8.6 Auswirkungen auf die Archäologie 55

9. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes 55

10. Finanzielle Auswirkungen 56
10.1 Ausgaben (Kosten und Finanzierung) 56
10.2 Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe) 56

11. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten 56
11.1 Verfahrensübersicht 56
11.2 Rechtsgrundlagen 57
11.3 Vorhandene Fachgutachten und umweltbezogene Informationen 58

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des 148. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Stadtteil Travemünde, Stadtbezirk Ivendorf und umfasst die Flurstücke 149, 152 und 177 auf der Flur 2 der Gemarkung Ivendorf.

Begrenzt wird das rd. 2,8 ha große Plangebiet:

- im Westen durch die Ivendorfer Landstraße und bestehende Knickstrukturen,
- im Osten durch die Gleisanlagen der Bahnstrecke Lübeck Hbf. – Lübeck-Travemünde Strand,
- im Norden und Süden jeweils durch eine Kompensationsfläche.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Anlage zu entnehmen.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Ziel der 148. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes 31.09.00 – Ivendorfer Landstraße / Solarpark - ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage.

Mit der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage möchte der Vorhabenträger einen Teil zur Produktion von klimafreundlichem Solarstrom in der Hansestadt beitragen. Die Fläche im Ortsteil Ivendorf eignet sich für diesen Zweck besonders gut, da hier um die 1.000 Sonnenstunden im Jahr zu erwarten sind. Damit ist Ivendorf mit der "sonnenreichste" Stadtteil der Hansestadt. Zukünftig sollen zwischen 700 und 800 Haushalte mit dem klimaneutral erzeugten Strom versorgt werden.

Das Vorhaben trägt dazu bei, dass die Hansestadt Lübeck insgesamt den Zielen beim Klimaschutz näherkommt. Basierend auf den drei Leitsätzen: Energie einsparen, Effizienz erhöhen und Erneuerbare Energien ausbauen will die Hansestadt bis zum Jahr 2040 weitestgehend klimaneutral sein. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der regionalen Produktion von "grünem" Strom durch Sonnenenergie und Windkraft. Diese Umstellung in der Energieproduktion ist notwendig, da in vielen Lebensbereichen auch eine Technologienwende von fossilen Energieträgern hin zu Strom stattfindet. Um den Strombedarf auch zukünftig zu decken, ist der Ausbau der erneuerbaren Energien zwingend notwendig.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Das derzeit unbebaute Plangebiet liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, so dass eine Genehmigung der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage zurzeit nicht möglich ist. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung sind daher die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Aufstellung der 148. Änderung des Flächennutzungsplanes und die parallele Aufstellung des Bebauungsplanes 31.09.00 – Ivendorfer Landstraße / Solarpark erfolgen in einem Normalverfahren. Dieses Verfahren beinhaltet gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Die Darlegung der Belange erfolgt innerhalb des Umweltberichtes, der Bestandteil der Begründung der 148. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Begründung des Bebauungsplanes 31.09.00 - Ivendorfer Landstraße / Solarpark wird.

Die 148. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 31.09.00 – Ivendorfer Landstraße / Solarpark.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes

Die Flächen innerhalb des Plangebiets werden derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

Bebauungs- und Nutzungsstruktur außerhalb des Plangebietes

Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes ist von verschiedenen Nutzungen geprägt. Östlich des Plangebietes verläuft zunächst die eingleisige Bahntrasse zwischen dem Lübecker Hauptbahnhof und der Endhaltestelle Lübeck-Travemünde Strand. Weiter östlich befindet sich das großflächige Hafenareal des Skandinavienkais.

Hier sind diverse Logistikhallen, Stellplätze, Aufstellflächen für Container und die Schiffsanleger für verschiedene Fähren nach Nordeuropa verortet.

Südlich des Plangebietes befindet sich für Erholungssuchende ein Panoramaweg. Dabei handelt es sich um eine Aufschüttung aus Abraum, der bei der Erweiterung des Skandinavienkais anfiel. Die Aufschüttung wurde bepflanzt und auf dessen Kamm ein Weg entlangführt. Dieser Weg und die angrenzenden Flächen sind ein beliebtes Naherholungsgebiet am Rand der Orte Ivendorf und Travemünde. Ferner befinden sich in südlicher Richtung landwirtschaftliche Flächen sowie die Ortschaft Ivendorf. Das Ortsbild ist geprägt durch Einfamilienhäuser und Ferienhäuser, aber auch vereinzelte Hofstellen und Gewerbebetriebe.

Westlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Ivendorfer Landstraße befindet sich ein Campingplatz, eingebettet in landwirtschaftlich genutzte Flächen.

In nördliche Richtung vom Plangebiet aus, setzen sich zunächst Kompensationsflächen fort, bis die südlichen Siedlungsränder des Ortsteils Travemünde erreicht sind.

Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ivendorfer Landstraße. Die Ivendorfer Landstraße ist eine Kreisstraße (K 2) und damit als Hauptverkehrsstraße klassifiziert. Sie verbindet Ivendorf mit Rönnau und Travemünde. Die Kreisstraße hat auf der Höhe Wilhelmshof einen Anschluss an die B 75.

ÖPNV-Anbindung

In rd. 160 m Entfernung von der nordwestlichen Ecke des Plangebietes befindet sich in Travemünde, in der Ostseestraße, die Haltestelle „Ostseestraße“ der Buslinie 33 der Lübeck-Travemünder Verkehrsgesellschaft (LVG). In rd. 360 m Entfernung von der südwestlichen Ecke des Plangebietes befindet sich in Ivendorf, an der Ivendorfer Landstraße, ebenfalls eine Haltestelle (Lübeck – Grüner Jäger) der Buslinie 33 der LVG.

Neben der Anbindung an den Busverkehr besteht vom Plangebiet aus auch Anschluss an den schienengebundenen Nahverkehr. So liegt die Haltestelle Lübeck-Travemünde Skandinavienkai in rund 450 m Entfernung von der nordwestlichen Spitze des Plangebietes. Von hier aus besteht Anschluss an den Hauptbahnhof in Lübeck sowie die weiteren Haltestellen in Travemünde.

Fuß- und Radverkehr

Entlang der Ivendorfer Landstraße, vom Plangebiet aus gesehen auf der gegenüberliegenden Seite, verläuft ein kombinierter Fuß- und Radweg, der Ivendorf mit Travemünde verbindet.

Zudem verläuft mit dem Panoramaweg südlich des Plangebietes eine attraktive Kurzwanderroute.

Ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt, somit bestehen hier keine Park- bzw. Stellplätze. Entlang der Ivendorfer Landstraße sind ebenfalls keine Parkplätze angelegt.

2.2 Natur und Umwelt

2.2.1 Topografie

Das Gelände steigt von 16,0 m ü. NHN im Norden des Plangebietes stetig bis auf knapp 22,0 m ü. NHN im Süden an. Das Plangebiet liegt damit gemäß der Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten des Landes Schleswig-Holstein nicht in einem gefährdeten Bereich.

2.2.2 Bodenversiegelung

Das Plangebiet umfasst Acker- und Grünlandflächen, in den Randbereichen Knicks und einen Pionierwald sowie eine Baumreihe an der Ivendorfer Landstraße. Bodenversiegelungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.2.3 Vegetationsbestand

Das Plangebiet umfasst eine weitläufige Ackerfläche und Grünlandflächen sowie deren Randstrukturen, wie Knicks und ruderale Saumvegetation.

Die Ivendorfer Landstraße wird in der nördlichen Hälfte durch eine gesetzlich geschützte Allee und einen gesetzlich geschützten Knick vom Plangebiet getrennt. Nördlich wird das Plangebiet durch einen Pionierwald beschränkt und östlich findet eine Beschränkung der Fläche des Plangebietes durch die Bahntrasse und dessen mit Ruderalvegetation bewachsenen Böschungen statt. Südlich des Plangebietes befindet sich eine Grünlandfläche mit Wanderwegen, welche mit künstlich angelegten Baumreihen und einem reliefierten Gelände modelliert wurde.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Kleingewässer, das in den letzten Jahren nur sehr selten Wasser führte.

Mit Ausnahme der Knicks und des Kleingewässers befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes.

Es kommen keine Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet vor. Aufgrund der speziellen Standortansprüche der Arten: Kriechender Scheiberich (*Apium repens*) (Feuchtwiesen, Ufer), Froschzunge (*Luronium natans*) (Gewässerpflanze), Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*) (Süßwasserwatten), Firnisglänzendes Sichelmoos (*Hamatocaulis vernicosus*) (Moore, Nasswiesen, Gewässerufer) ist ein Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen.

2.2.4 Bestand Tiere

Zur Beurteilung der Fauna im Gebiet und artenschutzrechtlicher Betroffenheiten durch die Planung wurde die BBS-Umwelt GmbH mit einer Potenzialanalyse und einer artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Im Folgenden werden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme zusammengefasst.

Fledermäuse

Gemäß BBS-Umwelt GmbH kommen im Betrachtungsraum der Potenzialanalyse u.a. Großer Abendsegler, Braunes Langohr, Breitflügel-, Fransen-, Mücken-, Rauhaut-, Wasser- und Zwergfledermaus potenziell vor. Die Gehölzstrukturen entlang der Bahn sowie entlang der Ivendorfer Landstraße innerhalb des Betrachtungsraums sowie der Gehölze im Norden des Betrachtungsraums bieten bei entsprechendem Stammdurchmesser der Gehölze geeignete Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse. Die Gehölze entlang der Bahnstrecke stellen keine geeignete Leitstrukturen für Fledermäuse dar, da kein ausreichender Verbund zueinander gegeben ist. Flugrouten befinden sich außerhalb des Betrachtungsraums, z.B. entlang der Ivendorfer Landstraße. Geeignete Nahrungsflächen mit höherer Bedeutung sind im Betrachtungsraum vor allem westlich der Bahnlinie und an den Bahnböschungen vorhanden. Die Flächen des Betriebsgeländes im Osten bieten keine Quartiersmöglichkeiten oder Nahrungsflächen für Fledermäuse.

Weitere Säugetiere nach Anhang IV FFH-Richtlinie

Gemäß BBS-Umwelt GmbH kommen die Haselmaus und der Fischotter potenziell im Betrachtungsraum vor. Für die weiteren Anhang IV-Säugetierarten können Vorkommen aufgrund ihres Verbreitungsgebietes (Birkenmaus, Biber etc.) ausgeschlossen werden.

Gemäß BBS-Umwelt GmbH sind keine Nachweise der Haselmaus innerhalb des Plangebietes belegt. Sie wurde außerhalb des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 10 km westlich des Plangebietes nachgewiesen. Gemäß BBS-Umwelt GmbH wird im Plangebiet ein Vorkommen der Haselmaus in den Knicks nicht ausgeschlossen.

Ein Vorkommen des Fischotters wird aufgrund der Strukturarmut und fehlender Fließgewässer ausgeschlossen.

Amphibien und Reptilien

Gemäß BBS-Umwelt GmbH können der Kammmolch der Laubfrosch und der Moorfrosch sowie die Zauneidechse potenziell im Betrachtungsraum vorkommen. Es existieren Nachweise der genannten Arten südlich des Betrachtungsraums in einer Entfernung von mindestens 700 m.

Westlich der Bahnstrecke ist ein Laichgewässer mit Verbindung zu geeigneten terrestrischen Landlebensräumen für den Kammmolch vorhanden. Das Gewässer fällt temporär trocken. Knicks und andere lineare Gehölzstrukturen entlang der Ivendorfer Landstraße fungieren als terrestrische Habitate. Eine Habitateignung für Laubfrosch und Moorfrosch wird nicht festgestellt. Die letztgenannten Arten werden daher im Betrachtungsraum ausgeschlossen.

Die Zauneidechse wird aufgrund fehlender Habitateignung und aufgrund fehlender Nachweise durch die Daten des Landes Schleswig-Holstein im übrigen Plangebiet ausgeschlossen.

Für die weiteren Anhang IV Amphiben und Reptilien können Vorkommen aufgrund ihres Verbreitungsgebietes oder aufgrund fehlender Habitatbedingungen (Kreuzkröte, Wechselkröte etc.) ausgeschlossen werden.

Sonstige Anhang IV-Arten

Gemäß BBS-Umwelt GmbH sind im Betrachtungsraum keine Käfer nach Anhang IV FFH-RL anzunehmen.

Ein Vorkommen von Libellen nach Anhang IV FFH-RL wird aufgrund der aktuellen Verbreitung ausgeschlossen. Die Große Moosjungfer und die Grüne Mosaikjungfer werden aufgrund fehlender Habitateignung im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Der Nachtkerzenschwärmer kann aufgrund seiner aktuellen Verbreitung innerhalb des Plangebietes ebenfalls ausgeschlossen werden.

Nachweise weiterer Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht vorhanden.

Europäische Vogelarten

Brutvögel

Das Plangebiet bietet einer Vielzahl heimischer Brutvögel Lebens- und Fortpflanzungsstätten. Neben typischen Arten der Siedlungsbiotope ist v. a. mit Gehölzbrütern zu rechnen. Die Gehölze entlang der Bahnstrecke, die Baumreihen entlang der Ivendorfer Landstraße, der Wald im Norden des Betrachtungsraumes sowie sämtliche Knicks und Feldhecken und -gehölze können als Brut- und Lebensstätte für eine Vielzahl typischer, auch anspruchsvollerer Gehölzbrüter dienen; so sind neben verschiedenen Spechten (z.B. Bunt- und Grünspecht) und Meisen (Kohl-, Blau-, Sumpf-, und Schwanzmeise) auch Greifvögel (Mäusebussard etc.), diverse Singvögel (z.B. Gartenrotschwanz, Mönchsgrasmücke, Stieglitz, Grünfink etc.) zu erwarten.

Auch typische Arten der bodennahen Staudenfluren wie Rotkehlchen, Zaunkönig, Zilpzalp etc. finden in den diversen Gebüschen und Staudenfluren entlang der Bahn, der Ivendorfer Landstraße und auf dem Betriebsgelände der Lübeck-Port-Authority im Osten günstige Brutbedingungen.

Die Lagerhallen auf dem Betriebsgelände der Lübeck-Port-Authority innerhalb des Plangebietes bieten Brutmöglichkeiten für in und an Gebäuden brütende Vogelarten, wie z. B. Hausrotschwanz, Bachstelze, verschiedene Meisenarten, Feld- und Haussperling etc.

Westlich der Ivendorfer Landstraße können Feldlerche und Wiesenschafstelze auf den weiträumigen Ackerflächen vorkommen.

Brutvögel der Binnengewässer und Röhrichtbrüter können am Stillgewässer im Norden westlich der Bahnstrecke vorkommen. Hier sind Stockente sowie Sumpf- und Teichrohrsänger möglich.

Rastvögel

Von einer landesweiten Bedeutung ist auszugehen, wenn in einem Gebiet regelmäßig 2% des landesweiten Rastbestandes einer jeweiligen Art in Schleswig-Holstein rasten. Es liegen keine aktuellen Hinweise vor, dass innerhalb des Plangebietes Rastbestände vorkommen, die diese Kriterien erfüllen. Eine Bedeutung des Plangebietes für Rastvögel ist somit nicht gegeben.

Weitere National geschützte oder nicht geschützte Arten(-gruppen)

Amphibien und Reptilien

Ein temporär trockenfallendes Laichgewässer ist im definierten Wirkraum im Norden westlich der vorhandenen Bahnstrecke vorhanden. Hier sind z.B. Grasfrosch, Erdkröte und Teichmolch nicht gänzlich ausgeschlossen. Innerhalb des indirekten Wirkraums ist im Bereich von Gehölzstrukturen auch mit terrestrischen Teilhabitaten national geschützter Arten wie Erdkröte, Teich-

molch und Grasfrosch zu rechnen. Im Bereich der Flächeninanspruchnahme sind keine Landlebensräume jedoch migrierende Einzelindividuen während der Wanderzeit zu erwarten. Für Amphibien wird allgemeine Bedeutung festgestellt.

Es können Waldeidechse und Blindschleiche entlang der Bahnstrecke und den Böschungen östlich des Plangebietes potenziell vorkommen. Auch auf der südlichen Grünlandfläche sind Tiere entlang des Knicks und innerhalb von Saumbereichen zu erwarten. Es wird eine allgemeine Bedeutung für Reptilien festgestellt.

Säugetiere

Es sind Vorkommen teilweise national geschützter (Klein)Säuger, wie etwa Eichhörnchen oder Igel, sowohl in Gehölzen im Plangebiet als auch im nahen Umfeld vorauszusetzen. Das Plangebiet hat insgesamt keine besondere Bedeutung für Säugetiere.

Insekten

Das Plangebiet stellt potenziell geeignete Habitate für u.a. Laufkäfer dar. Auch in umliegenden Bäumen können euryöke Arten vorkommen. Innerhalb des Plangebietes sind in blütenreicheren Teilbereichen entlang von Saumstrukturen verschiedene Heuschrecken, Wildbienen und Schmetterlinge vorauszusetzen. Es ist eine allgemeine Bedeutung des Plangebietes für Insekten festzustellen. Besondere Standortbedingungen, wie sandige magere und trockenwarme Flächen sind entlang der Bahntrasse in den Böschungen vorhanden. Hier ist eine mittlere Bedeutung für Insekten festzustellen.

Weichtiere

Im Plangebiet ist das Vorkommen verschiedener Schnecken, z.B. der Weinbergschnecke anzunehmen. Der Bereich der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage hat jedoch keine besondere Bedeutung für Weichtiere.

2.2.5 Naturschutz

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet. Westlich der Ivendorfer Landstraße (K 2) beginnt das Landschaftsschutzgebiet "Travemünder Winkel", das 1996 durch Stadtverordnung zum Landschaftsschutzgebiet festgesetzt wurde.

Die Gehölzfläche nördlich und das extensive Grünland südlich des Plangebietes, sind gemäß Planfeststellungsbeschluss festgesetzte Kompensationsflächen.

2.2.6 Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet ist durch Knicks in Richtung Ivendorfer Landstraße / K 2 sehr gut in die Landschaft eingebunden. Der Rad- und Fußweg von Ivendorf nach Travemünde verläuft auf der gegenüberliegenden Straßenseite, so dass zur Photovoltaik-Freiflächenanlage keine Sichtbeziehung besteht.

Die Gleise der Bahnstrecke Lübeck-Travemünde liegen überwiegend in einem rd. 6,0 m tiefen Einschnitt. Im nördlichen Teil des Plangebietes verlaufen die Gleise auf einer Länge von 70,0 m auf gleicher Höhe wie das Gelände im Plangebiet, so dass im nördlichen Teil des Plangebietes die PV-Freiflächenanlage aus dem Zug sichtbar ist.

Jenseits der Bahnstrecke beginnt das Gelände des Skandinavienkais.

Das Plangebiet weist aufgrund der Lage zwischen der K 2 und der Bahnstrecke Lübeck-Travemünde sowie des benachbarten Geländes des Skandinavienkais keine eigenständige Erholungseignung auf. Im landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept Erholung des Bereichs

Naturschutz der Hansestadt Lübeck ist das Plangebiet weder als Erholungsgebiet (Teilflächen außerhalb des Stadtgebietes) noch als Grünzug dargestellt.

Gemäß Landschaftsrahmenplan liegt das Plangebiet in keinem Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

2.2.7 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Hinweise auf altlastenrelevante Nutzungen, Altablagerungen oder sonstige Verunreinigungen des Untergrundes im Plangebiet vor.

2.2.8 Kampfmittelbelastung

Nach Auswertung der Fläche durch den Kampfmittelräumdienst des Landeskriminalamtes Schleswig-Holstein handelt es sich um keine Kampfmittelverdachtsfläche. Somit besteht mit dem Schreiben vom 16.12.2022 für durchzuführende Bodenarbeiten aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes kein weiterer Handlungsbedarf.

2.2.9 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Innerhalb und im nahen Umfeld des Plangebietes der in Aufstellung befindlichen Bauleitpläne sind keine sensiblen Nutzungen, wie z.B. Wohnen, vorhanden oder geplant. Die nächstliegenden sensiblen Nutzungen sind die rd. 100 m entfernt liegende Gemeinschaftsunterkunft Travemünde und die rd. 120 m entfernt liegenden Ferienwohnungen in der Ostseestraße.

Durch die geplante Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage sind keine immissionsschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf die sensiblen Nutzungen in der Ostseestraße zu erwarten.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabenträger hat sich die Flächen durch einen Pachtvertrag gesichert. Ein Grundstückserwerb durch den Vorhabenträger ist nicht vorgesehen.

2.4 Bisheriges Planungsrecht

Das unbebaute Plangebiet befindet sich außerhalb der Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne und ist als Außenbereichsfläche gemäß § 35 BauGB einzuordnen. Zur Umsetzung der geplanten Entwicklung ist die Erarbeitung der planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Das Plangebiet liegt gemäß Landesentwicklungsplan 2021 im Verdichtungsraum um Lübeck und im 10 km-Umkreis um das Oberzentrum Lübeck, aber außerhalb des Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung.

Im Landesentwicklungsplan 2021 heißt es in Ziffer 4.5.2: "Solar-Freiflächenanlagen ab einer Größenordnung von vier Hektar sind grundsätzlich als raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen nach § 3 Absatz 1 Nummer 6 Raumordnungsgesetz einzustufen.

Im Einzelfall können jedoch bereits deutlich kleinere Anlagen raumbedeutsam sein. Solar-Freiflächenanlagen sollen vorrangig auf Flächen errichtet werden, auf denen bereits eine Vorbelastung von Natur und Landschaft durch die Nutzung auf der Fläche selbst (zum Beispiel bauliche Vorprägung durch Gebäude und Anlagen) oder durch die Zerschneidungswirkung und Lärmbelastung von Verkehrswegen besteht."

Die Größe des Plangebietes liegt deutlich unter 4 ha. Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage zwischen der Ivendorfer Landstraße und der Bahnstrecke Lübeck-Travemünde sowie gegenüber des Skandinavienkais eine Vorbelastung von Natur und Landschaft auf.

Das Plangebiet liegt gemäß Regionalplan 2004 auf der Grenze des Achsenraumes Lübeck-Travemünde und im "Baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet Lübeck-Travemünde".

Gemeinsamer Beratungserlass

Der Gemeinsame Beratungserlass des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport sowie des Ministeriums für Energiewende, Klimaschutz, Umwelt und Natur "Grundsätze zur Planung von großflächigen Solar-Freiflächenanlagen im Außenbereich" vom 09.09.2024 soll Hilfestellungen für die planenden Gemeinden, die Kreise, Investorinnen und Investoren sowie Projektentwicklerinnen und Projektentwickler bieten, die in der erforderlichen Bauleitplanung zu beachtenden Belange verdeutlichen und Planungsempfehlungen zur Ausgestaltung der Solar-Freiflächenanlagen - und zwar sowohl Photovoltaik als auch Solarthermie - geben.

Der Erlass erläutert fachliche und überfachliche Belange, die bei der Festlegung der Standorte und der Planung von Solar-Freiflächenanlagen zu berücksichtigen sind, u.a.:

- bauplanungsrechtlicher Rahmen,
- raumordnerische Vorgaben,
- geeignete Standorte – Potenzialflächen,
- Flächen mit besonderem Abwägungs- und Prüferfordernis,
- Flächen mit fachrechtlicher Ausschlusswirkung,
- Besonderheiten bei Solarthermie-Freiflächenanlagen,
- Planungsempfehlungen zur Ausgestaltung der Anlagen und
- Hinweise zur Eingriffsregelung.

In der Erläuterung des bauplanungsrechtlichen Rahmens weist der Erlass auf das Erfordernis einer Alternativen-Prüfung und eines gesamträumlichen Konzeptes hin. Aufgabe der Alternativenprüfung ist es, Standorte zu finden, die die Abwägungsbelange möglichst weitgehend berücksichtigen und die gegebenenfalls sich darstellenden Konfliktkonstellationen am besten lösen. Sinnvoll ist es, den Planungsansatz zunächst mit einem informellen Rahmenkonzept auf Basis der Identifikation der geeigneten Potenzialflächen einzuleiten. Das Rahmenkonzept soll verschiedene Projektansätze in einen konzeptionellen Zusammenhang bringen und die Entwicklung der Solar-Freiflächen-Standorte im Gemeindegebiet koordinieren. Durch das Rahmenkonzept soll eine einseitige Be- und Überlastung eines Teilraumes in Folge einer Häufung und eines zu großen Flächenumfangs von Anlagen vermieden werden. Um Potenzialflächen, die für Solarenergie geeignet sind, möglichst vollständig in einem Gemeindegebiet zu erfassen, empfiehlt es sich, das gesamte Gemeindegebiet durch Anwendung des Kriterienkatalogs zu betrachten.

Nach Ziffer 4.5.2 Abs. 2 des Landesentwicklungsplanes 2021 soll die Entwicklung von raumbedeutsamen Solar-Freiflächenanlagen (Photovoltaik- und Solarthermie) möglichst freiraum-

schonend sowie raum- und landschaftsverträglich erfolgen. Um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden, sollen derartige raumbedeutsame Anlagen vorrangig ausgerichtet werden auf:

- bereits versiegelte Flächen,
- Konversionsflächen aus gewerblich-industrieller, verkehrlicher, wohnungsbaulicher oder militärischer Nutzung und Deponien,
- Flächen entlang von Bundesautobahnen, Bundesstraße und Schienenwegen mit überregionaler Bedeutung oder
- vorbelastete Flächen oder Gebiete, die aufgrund vorhandener Infrastrukturen ein eingeschränktes Freiraumpotential aufweisen.

Gemäß Landesentwicklungsplan 2021 Kapitel 4.5.2 Begründung zu Absatz 2 sind Solar-Freiflächenanlagen ab einer Größenordnung von vier Hektar grundsätzlich als raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen nach § 3 Absatz 1 Nummer 6 Raumordnungsgesetz einzustufen. Die Größe des Plangebietes liegt mit einer Plangebietsgröße von rd. 2,8 ha deutlich unter 4 ha. Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage zwischen der Ivendorfer Landstraße und der Bahnstrecke Lübeck-Travemünde sowie gegenüber des Skandinavienkais mit seinen gewerblich genutzten Flächen eine Vorbelastung von Natur und Landschaft und damit ein eingeschränktes Freiraumpotential auf. Infolgedessen ist der Standort auch ohne eine umfassende Alternativen-Prüfung für das Stadtgebiet geeignet. Zudem sind die im "Gemeinsamen Beratungserlass" genannten Kriterien mit fachrechtlicher Ausschlusswirkung und mit besonderem Abwägungs- und Prüferfordernis an diesem Standort nicht betroffen.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck stellt die Flächen innerhalb des Plangebiets als Flächen für die Landwirtschaft dar.

Nördlich und südlich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan jeweils eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Die östlich des Plangebiets verlaufende Bahntrasse ist entsprechend als Bahnanlage im Flächennutzungsplan verzeichnet. Östlich der Bahntrasse schließen sich eine gewerbliche Baufläche sowie eine Sonderbaufläche "Hafen" an. Auf der westlichen Seite wird der Plangeltungsbereich durch die Ivendorfer Landstraße begrenzt. Sie ist als sonstige überörtliche/örtliche Hauptverkehrsstraße verzeichnet. Die landwirtschaftlichen Flächen zwischen Ivendorf und Travemünde sind entsprechend ihrer Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Zudem befindet sich westlich der Ivendorfer Landstraße, in Richtung Ivendorf, eine Trinkwasser-Pumpstation. Diese ist als Fläche für Versorgungseinrichtung mit der Zweckbestimmung "Wasser" dargestellt. Am Ortseingang Ivendorf, aus Travemünde kommend, befindet sich darüber hinaus ein Campingplatz. Dieser ist als Sonderbaufläche „Camping“ dargestellt. Die nördlich und östlich an den Campingplatz angrenzenden Flächen sind als Sonderbauflächen mit hohem Grünanteil dargestellt.

Die 148. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 31.09.00 - Ivendorfer Landstraße / Solarpark.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Die 148. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes 31.09.00 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage schaffen. Eine wohnbauliche oder gewerbliche Entwicklung (im Sinne von Produktion oder Dienstleistung) ist im Plangebiet nicht geplant.

3.4 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030

In dem im März 2015 von der Bürgerschaft beschlossenen Konzept "Zukunftsorientierte Stadtentwicklung Lübeck 2030" ist im Plangebiet weder ein Suchraum für Wohnbauflächen noch ein Suchraum für Gewerbeflächen dargestellt.

3.5 Hafenentwicklungsplan der Hansestadt Lübeck 2030

Das Plangebiet der 148. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplans 31.09.00 - Ivendorfer Landstraße / Solarpark sind nicht Bestandteil des Bearbeitungsgebietes des Hafenentwicklungsplans. Es sind keine Auswirkungen auf die Hafenentwicklung zu erwarten.

3.6 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Im Landschaftsplan 2008 ist der Landschaftsbildtyp zwischen Ivendorf und Travemünde/Rönnau mit gering bewertet. Das Plangebiet gehört zu keinem im Leitbild des Landschaftsplanes gebildeten Schwerpunktraum.

Das Plangebiet liegt in keinem im Schutzgebietskonzept des Landschaftsplans geplanten Entwicklungsraum.

In der Karte "Agrarlandschaft und Wald" zum Landschaftsplan ist das Plangebiet dargestellt als "Flächen, auf denen landwirtschaftliche Nutzung / landschaftspflegerische Dienstleistung gegenwärtig oder in absehbarer Zeit möglich ist".

3.7 UNESCO-Welterbe-Managementplan

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Managementplan ausgewiesenen Pufferzone für die UNESCO-Welterbestätte "Lübecker Altstadt" und weit außerhalb von Sichtachsen auf die Altstadtsilhouette.

Die geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage hat daher keine nachteiligen Auswirkungen auf die UNESCO-Welterbestätte "Lübecker Altstadt".

4. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der 148. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die Grundlage für die parallel stattfindende Aufstellung des Bebauungsplanes 31.09.00 - Ivendorfer Landstraße / Solarpark zu schaffen, der gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen des Plangebietes derzeit als landwirtschaftliche Flächen dar. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen sind die Flächen für die geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage in ihrer Darstellung entsprechend anzupassen.

Mit der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage möchte der Vorhabenträger einen Teil zur Erzeugung von klimafreundlichem Solarstrom beitragen. Mit der Entwicklung der Baufelder zugunsten einer Photovoltaik-Freiflächenanlage soll in der Hansestadt Lübeck der Anteil der erneuerbaren Primärenergien zur Stromerzeugung weiter gesteigert werden, um einer Treibhausgasneutralität bis 2040 in der Hansestadt näher zu kommen.

5. Inhalte der Planung

5.1 Flächenbilanz

Plangebiet der 148. Änderung des Flächennutzungsplanes	rd. 28.364 m²
davon: Sonderbaufläche „Photovoltaik“	*rd. 28.364 m²*

5.2 Bauflächen

Die Darstellung der Sonderbaufläche „Photovoltaik“ in der Größenordnung von rd. 2,8 ha dient der Stromerzeugung durch Solarmodule. Die Errichtung von baulichen Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenergie einschließlich der für die Hauptnutzung erforderlichen Nebenanlagen und notwendigen Betriebseinrichtungen wie Wechselrichter, Trafostationen, Zuwegungen, Leitungen und Einfriedungen ist zulässig.

Neben der Aufstellung von Solarmodulen sollen die Flächen in der Sonderbaufläche auch landwirtschaftlich extensiv nutzbar sein (z.B. durch Mahd oder Schafbeweidung). Die Bodenoberflächen zwischen und unter den Solarmodulen und die nicht überbauten Flächen in der Sonderbaufläche, ausgenommen Wege mit einer wassergebundenen Deckschicht, sollen dauerhaft als extensiv gepflegte Grünlandflächen entwickelt werden, um eine naturschutzgerechte Nutzung zu schaffen und um kompensationsmindernd für, den durch den Solarpark verursachten Eingriff in Natur und Landschaft zu dienen.

Durch die Darstellung als Sonderbaufläche wird die Umsetzung des konkreten Vorhabens des Vorhabenträgers gesichert. Ziel ist es, durch die Nutzung der unbegrenzt zur Verfügung stehenden und CO_2-freien Sonnenenergie einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Gleichzeitig wird dadurch den Zielsetzungen des Bundes, des Landes Schleswig-Holstein und der Hansestadt Lübeck bezüglich der Erreichung der Klimaschutzziele Rechnung getragen.

5.3 Flächen für Versorgungseinrichtungen

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung ist das Plangebiet derzeit nicht an das Ver- und Entsorgungsnetz angebunden.

Stromversorgung

Als notwendige Infrastruktur sind Verkabelungen erforderlich, die entlang der Reihen an der Unterseite der Module, im Übrigen unterirdisch verlegt werden.

Der in dem Sondergebiet produzierte Strom kann in das Mittelspannungsnetz, das direkt in der Ivendorfer Landstraße liegt, eingespeist werden.

Trinkwasserversorgung

Ein Anschluss an die Trinkwasserversorgung ist nicht erforderlich.

Schmutzwasserentsorgung

Ein Anschluss an die Abwasserentsorgung ist nicht erforderlich. Im Plangebiet fällt kein Abwasser an.

Müllentsorgung

Ein Anschluss an die Müllentsorgung ist nicht erforderlich. Im Plangebiet fällt nach Beendigung der Bauphase kein Müll an.

Grundsätzlich sind Abfälle, die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallen gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz und den nach diesem Gesetz erlassenen Rechtsverordnungen ordnungsgemäß zu entsorgen. Fällt belastetes Bodenmaterial zur Entsorgung an, werden zusätzliche Anforderungen gestellt. Ab dem 01.08.2023 gelten die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung im Hinblick auf die Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken.

Regenwasserbehandlung

Anfallendes Niederschlagswasser kann unmittelbar im Plangebiet unter den Solarmodulen versickern. Zwischen den Modulreihen sind ausreichend breite Abstände vorgesehen, innerhalb derer das anfallende Niederschlagswasser auf den Flächen natürlich versickern kann. Da sich auch unter den Solarkollektoren versickerungsfähiger unverdichteter Boden befindet, wird der Wasserabfluss im Bodenkörper gegenüber der Ausgangssituation kaum verändert; es sind keine erhöhten Abflüsse auf benachbarte Flurstücke zu befürchten. Insgesamt wird das im gesamten Plangebiet anfallende Niederschlagswasser weiterhin dem örtlichen Boden- und Wasserhaushalt zugeführt und somit auch der natürliche Wasserkreislauf nicht beeinträchtigt.

Flächen für die Feuerwehr und Löschwasserversorgung

Photovoltaik-Freiflächenanlagen haben nur eine sehr geringe Brandlast und sind nicht zu vergleichen mit Aufdachanlagen, bei denen die Trägerkonstruktion (Hausdach) oft aus brennbaren Materialien besteht. Photovoltaik-Freiflächenanlagen bestehen in der Regel aus nichtbrennbaren Gestellen, den Solarkollektoren und Solarmodulen und Kabelverbindungen.

Da die stromführenden Leitungen von Solarmodulen erdverlegt sind, geht von ihnen nur eine geringe Gefahr der Brandweiterleitung aus. Über die Wege zwischen den Modultischen sowie den Abständen der Modultische untereinander sind Brandschneisen gegeben, die einer eventuellen Brandweiterleitung entgegenwirken. Relativ gefährdete Komponenten von Photovoltaikanlagen sind Wechselrichter und Transformatoren.

Die Anforderungen der DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (Stand: Februar 2024) sind zu beachten und im Rahmen des Bauantragsverfahrens in Abstimmung mit der Feuerwehr zu regeln.

Für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung können die im öffentlichen Straßenraum der Ivendorfer Landstraße vorhandenen Hydranten angesetzt werden. Diese befinden sich im unmittelbaren Einzugsgebiet der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage. Ein erforderlicher Löschwasserbedarf von 48 m³/h über zwei Stunden wird seitens der Brandschutzdienststelle der Feuerwehr der Hansestadt Lübeck für die hier geplante Baumaßnahme als ausreichend bewertet und kann über die Hydranten in der der Ivendorfer Landstraße abgedeckt werden.

6. Alternativenprüfung

Gemäß Landesentwicklungsplan 2021 Kapitel 4.5.2 Begründung zu Absatz 2 sind Solar-Freiflächenanlagen ab einer Größenordnung von vier Hektar grundsätzlich als raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen nach § 3 Absatz 1 Nummer 6 Raumordnungsgesetz einzustufen. Die Größe des Plangebietes liegt mit einer Plangebietsgröße von rd. 2,8 ha deutlich unter 4 ha. Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage zwischen der Ivendorfer Landstraße, der Bahnstrecke Lübeck-Travemünde sowie gegenüber des Skandinavienkais mit seinen intensiv gewerblich genutzten Flächen eine Vorbelastung von Natur und Landschaft und damit ein eingeschränktes Freiraumpotential auf.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Ivendorfer Landstraße, an der Bahntrasse Lübeck – Travemünde sowie in unmittelbarer Nähe zum Hafengelände des Skandinavienkais. Damit

liegt eine erhebliche Vorbelastung der Fläche vor. Dies geht auch aus dem Landschaftsplan aus dem Jahr 2008 hervor. Dort wird dem Landschaftsbild zwischen Ivendorf und Travemünde/Rönnau nur ein geringer Wert beigemessen. Zudem weist das Plangebiet keine eigenständige oder gar besondere Erholungseignung auf. Eine Einsehbarkeit des Plangebietes vom nahegelegenen Panoramaweg ist auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans über Eingrünungsmaßnahmen zu verhindern. Von der Ivendorfer Landstraße wird eine Einsehbarkeit des Plangebietes aufgrund der vorhandenen Bäume, Gehölze und Knicks vermieden.

Ergänzend kommt hinzu, dass mit der Einspeisung des erzeugten Stroms in die Mittelspannungsleitung, die in der Ivendorfer Landstraße liegt, Energieverluste und weitere Eingriffe in das Schutzgut Boden durch Transportwege vermieden werden.

Im Plangebiet der 148. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine übergeordneten naturschutzfachlichen Regelungen berührt. Zudem sind die im "Gemeinsamen Beratungserlass" genannten Kriterien mit fachrechtlicher Ausschlusswirkung und mit besonderem Abwägungs- und Prüferfordernis an diesem Standort nicht betroffen.

Infolgedessen ist für die Festlegung des Standortes im Plangebiet keine Alternativenprüfung mit Betrachtung des Stadtgebietes erforderlich.

7. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2 a in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB beschrieben werden.

7.1 Vorbemerkungen

7.1.1 Kurzbeschreibung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplanes

Ziel der 148. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes 31.09.00 - Ivendorfer Landstraße / Solarpark ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage.

Die Aufstellung der 148. Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, da das geplante Vorhaben nicht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entspricht.

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen im Plangebiet größtenteils als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Die im Westen des Plangebietes verlaufenden Ivendorfer Landstraße wird als „sonstige überörtliche / örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Das Plangebiet liegt am Standort Travemünde, östlich der Ivendorfer Landstraße und westlich der Bahnlinie Lübeck – Travemünde und hat eine Fläche von rd. 2,8 ha. Der räumliche Geltungsbereich der 148. Änderung des Flächennutzungsplans entspricht nahezu dem Plangebiet des Bebauungsplans 31.09.00 - Ivendorfer Landstraße / Solarpark.

Derzeit wird die Fläche innerhalb des Plangebiets im nördlichen Teil als Acker intensiv bewirtschaftet. Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland. Zu der westlich gelegenen Ivendorfer Landstraße ist eine Abgrenzung durch einen Knick und eine gesetzlich geschützte Allee gegeben. Im Norden wird der Plangeltungsbereich durch

einen Pionierwald beschränkt. Östlich grenzt das Plangebiet an die Gleisanlage der Bahnstrecke Lübeck-Travemünde mit zugehöriger Böschung und im Süden an eine Grünfläche, die von einem Wanderweg gequert wird.

7.1.2 Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden innerhalb des 2,8 ha (Umgriff des Bebauungsplanes 31.09.00) großen Plangebietes die Umnutzung landwirtschaftlicher Fläche vorbereitet. Die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ umfasst eine Flächengröße von 28.364 m².

7.1.3 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes

Schutzgut / Thema	**Fachgesetz / Fachplanung**	**Art der Berücksichtigung**
Verkehrslärm	--	Keine Betroffenheit
Gewerbelärm	--	Keine Betroffenheit
Sportlärm	--	Keine Betroffenheit
Klima	--	Keine Betroffenheit
Luft	--	Keine Betroffenheit
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen. Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut.
Boden	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) Baugesetzbuch (BauGB) MELUR (2013): Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung, Kiel, 09.12.2013 MELUR (2013): Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Kiel, 09.12.2013 MIKWS und MEKUN (2024): Grundsätze zur Planung von großflächigen Solar-Freiflächenanlagen im Außenbereich, Kiel, 09.09.2024	Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Ausgleich außerhalb des Plangebietes.
Landschaft / Ortsbild	NOHL, W. (1993): Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch mastenartige Eingriffe, Kirchheim b. München, 1993	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen. Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut.

Schutzgut / Thema	Fachgesetz / Fachplanung	Art der Berücksichtigung
Tiere	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) BBS-Umwelt (2024): Bebauungsplan 31.09.00 „Ivendorfer Landstraße / Solarpark“ – Artenschutzrechtliche Prüfung, Kiel, 12.12.2024	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen. Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut.
Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) PROKOM (2024): Biotop- und Nutzungstypenkartierung, Lübeck, 08.08.2024	Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Ausgleich außerhalb des Plangebietes.
Mensch	--	Keine Betroffenheit

Tab. 1: Übersicht der Fachgesetze und Fachplanungen und deren Berücksichtigung im Umweltbericht

Umweltschutz

§ 1 Abs. 5 sowie § 1a Baugesetzbuch (BauGB): Bauleitpläne sollen u.a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen.

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

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden in der vorliegenden Umweltprüfung untersucht und bewertet.

§§ 1, 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

§ 30 BNatSchG Abs. 2 i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG Schleswig-Holstein: Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von in § 30 Abs. 2 BNatSchG und in § 21 Abs. 1 LNatSchG genannten Biotope führen können, sind verboten.

§ 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG): Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern. Hierzu sind u.a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

§ 1 LBodSchG: Die Funktionen des Bodens sind auf der Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), dieses Gesetzes sowie der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Verordnungen zu schützen, zu bewahren und wiederherzustellen. Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens und seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sollen im Rahmen der Gesetze so weit wie möglich vermieden und die Inanspruchnahme von Flächen auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden in dem vorliegenden Umweltbericht beschrieben und durch geeignete Maßnahmen vermieden und vermindert und im Falle der Erheblichkeit ausgeglichen.

§ 6 Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Die Gewässer sind als Bestandteile des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch die, in diesem Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen vermieden bzw. vermindert. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind durch die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht abzusehen.

§ 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG): Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

§ 50 BImSchG: Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebiete, so weit wie möglich vermieden werden.

Durch die geplante Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage ergeben sich keine immissionsschutzrechtlich relevanten Auswirkungen.

<u>Eingriffsregelung</u>

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

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

Nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden in dem vorliegenden Umweltbericht beschrieben und durch geeignete Maßnahmen vermieden und vermindert und im Falle der Erheblichkeit ausgeglichen.

Artenschutz

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

Zur Ermittlung der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, ausgehend von der geplanten baulichen Entwicklung im Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse und Maßnahmen dieser Prüfung werden in dem vorliegenden Umweltbericht dargestellt.

Baumschutzsatzung

Gemäß der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck (18.12.2006) sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm (gemessen auf einer Höhe von 1,30 m) geschützt. Bei Bäumen in Reihen (mindestens drei Bäume) oder in Gruppen (mindestens fünf Bäume) sowie bei mehrstämmig ausgebildeten Bäumen gilt der Schutz bei einem Stammumfang von jeweils mindestens 50 cm. Ausgenommen von dem Schutz sind u.a. Bäume in Gärten mit Ausnahme von Bäumen in Vorgärten, Bäume, deren Stämme in 1,30 m Höhe maximal 6,0 m von einem zulässigerweise errichteten Gebäude entfernt sind, sowie Obstbäume, die dem Ernteertrag dienen. Ersatzpflanzungen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen in Baumschulqualität und einem Stammumfang von 12/14 cm vorzunehmen. Die Anzahl der Ersatzbäume richtet sich nach dem Stammumfang des zu fällenden Baumes. Bis 100 cm Stammumfang (gemessen in 1,30 m Höhe) des zu fällenden Baumes ist ein Ersatzbaum mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Danach ist für jede weitere begonnene 50 cm Stammumfang des zu fällenden Baumes je ein weiterer Ersatzbaum gleicher Qualität vorzusehen.

Landesentwicklungsplan

Gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP) liegt das Plangebiet im Verdichtungsraum um Lübeck und im 10 km-Umkreis um das Oberzentrum Lübeck. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schwerpunkt – und Entwicklungsräumen für Tourismus und Erholung.

Regionalplan (2004)

Im Regionalplan 2004 für den Planungsraum II wird der Bereich des Plangebiets als Grenze für den Achsenraum Lübeck-Travemünde und als „Baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet Lübeck-Travemünde“ dargestellt.

Landschaftsrahmenplan (2020)

Der Landschaftsrahmenplan stellt das Plangebiet des Bebauungsplans 31.09.00 - Ivendorfer Landstraße / Solarpark als Trinkwassergewinnungsgebiet dar.

Gemäß den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans beginnt westlich der Ivendorfer Landstraße ein Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG.

Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck (2008)

Der 2008 durch die Bürgerschaft beschlossene Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck stellt für das Plangebiet keine spezifischen Entwicklungsziele dar. Das Landschafts- und Ortsbild

des Plangebiets und der unmittelbar angrenzenden Fläche wird überwiegend als gering bewertet.

Das Plangebiet ist im Bestand als Ackerfläche mit einem Feldgehölz und westlich angrenzenden Knicks und Baumreihen dargestellt. Nördlich und südlich grenzen Flächen mit festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an.

Das Plangebiet liegt im Schutzgebietskonzept des Landschaftsplanes in keinem geplanten Entwicklungsraum.

Gemäß der Bestandskarte der Oberflächengewässer befinden sich westlich des Plangebietes zwei Kleingewässer. Beide Gewässer grenzen westlich in unmittelbarer Nähe an die Ivendorfer Landstraße (Nr. 147 und 150).

Die Luftqualität innerhalb des Plangebietes wurde aufgrund der Lage abseits von Siedlungsflächen mit „mittlere Qualität 1,3-1,5“ bewertet.

Da es für den Bereich des Plangebiets im Landschaftsplan kein Entwicklungskonzept für Maßnahmen gibt, stellt die Planung der 148. Änderung des Flächennutzungsplans keinen Widerspruch dar.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen im Plangebiet größtenteils als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Die im Westen des Plangebietes verlaufende Ivendorfer Landstraße wird als „sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Die 148. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 31.09.00 - Ivendorfer Landstraße / Solarpark.

UNESCO-Welterbe-Managementplan

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Managementplan definierten Sichtachsen. Von den maximal 3,50 m hohen Solarmodulen ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Sichtbeziehung zur UNESCO Welterbestätte "Lübecker Altstadt".

Um eine reflektierende Wirkung von den Anlagenteilen der Solar-Freiflächenanlage gänzlich zu vermeiden, sind die Solarmodule in dem Sondergebiet zur Entspiegelung mit einer Antireflexbeschichtung oder einer Antireflex Glasveredelung zu versehen.

Lübecker Masterplan Klimaschutz

Durch den Masterplan Klimaschutz wird das große Klimaziel Treibhausgasneutralität 2040 und das Zwischenziel Halbierung der Treibhausgasemissionen bis 2030, im Vergleich zu den Treibhausgasemissionen von 2019, in Arbeitspakete heruntergebrochen.

Bereits 2030 soll die Strommenge, die durch erneuerbare Energien erzeugt wird, im Vergleich zum Jahr 2019 verdoppelt werden. Damit dieses Ziel erreicht werden kann, wird eine jährliche Ausbaurate von Photovoltaik-Anlagen als Maßstab festgelegt. Generell gilt aber, dass jährlich mehr als 20 % mehr Leistung aus Photovoltaik-Anlagen im Vergleich zum Vorjahr produziert werden muss.

Mit der Entwicklung des Sondergebietes zugunsten einer Photovoltaik-Freiflächenanlage soll der Anteil der erneuerbaren Primärenergien zur Stromerzeugung weiter gesteigert werden, um das im Masterplan Klimaschutz gesetzte Ziel einer Klimaneutralität bis 2040 in der Hansestadt Lübeck zu unterstützen.

Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck (2020)

Das Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck stellt für das Plangebiet Maßnahmen der Klimaanpassung dar. So handelt es sich bei den Flächen im Plangebiet größtenteils um klimatische Ausgleichs- und Wirkräume sowie Luftaustauschbahnen, die erhalten und klimaangepasst entwickelt werden sollen (Maßnahmennummer M14).

Insgesamt kann festgestellt werden, dass durch die Planung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage der Zielstellung im Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck, „klimatische Ausgleichs- und Wirkräume sowie Luftaustauschbahnen zu erhalten“ Rechnung getragen wird. Zudem wird durch die Umstellung von der Nutzung fossiler Brennstoffe auf erneuerbare Energien ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung des globalen Klimas geleistet.

7.1.4 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen

BBS-Umwelt (2024): Bebauungsplan 31.09.00 „Ivendorfer Landstraße / Solarpark“ – Artenschutzrechtliche Prüfung, Kiel, 12.12.2024

PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH (2024): Bebauungsplan 31.09.00 – Ivendorfer Landstraße / Solarpark, Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 08.08.2024

SolPEG GmbH (2023): Blendgutachten Solarpark Ivendorf. Analyse der potentiellen Blendwirkung einer geplanten PV Anlage in Lübeck-Ivendorf in Schleswig-Holstein. Stand: 27.01.2023

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.2.1 Schutzgüter Klima und Luft

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes

Das maritime Klima der Hansestadt Lübeck zeichnet sich durch geringe Tag-/Nachtunterschiede aus, da Nord- und Ostsee aufgrund ihrer großen Wassermassen als Temperaturpuffer wirken. Die langjährige Durchschnittstemperatur beträgt 8,8°C bei einem jährlichen Niederschlag von 712 mm.

Die Luftqualität innerhalb des Plangebietes ist gemäß Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck 2008 aufgrund der Lage abseits von Siedlungsflächen mit einer „mittlere Qualität 1,3-1,5“ zu bewerten.

Durch die vorhandenen Acker- und Grünlandflächen kommt es zu der Entstehung von Kaltluft. Es gibt jedoch keinen relevanten Kaltluft-Abfluss in Richtung der Siedlungsflächen von Travemünde, da die westlich angrenzenden Knickstrukturen und die Ivendorfer Landstraße, der nördlich angrenzende Pionierwald und die östlich verlaufende Bahnlinie Travemünde-Lübeck den Abfluss, der auf den Acker- und Grünlandflächen entstehenden Kaltluft blockieren. Das Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck stellt für das Plangebiet Maßnahmen der Klimaanpassung dar. So handelt es sich bei den Flächen im Plangebiet größtenteils um klimatische Ausgleichs- und Wirkräume sowie Luftaustauschbahnen, die erhalten und klimaangepasst entwickelt werden sollen (Maßnahmennummer M14).

Frischluftquellgebiete in Form von Wäldern, die eine klimahygienische Funktion aufweisen, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die nächstgelegene Waldfläche mit mindestens 200 m Flächenausdehnung in jede Richtung ist östlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 650 m vorhanden und liegt im Naturschutzgebiet südlicher Priwall.

Die Knicks und Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes weisen ebenso, wenn auch in geringem Umfang, eine Bedeutung für die klimahygienische Funktion auf.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Grundsätzlich hat die Nutzung erneuerbarer Energien und die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen positive Einflüsse auf das Klima; Photovoltaik stellt insbesondere durch die Umstellung von der Nutzung fossiler Brennstoffe auf erneuerbare Energien ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung des Klimas dar.

Mikroklima

Im Plangebiet, dessen Flächen bislang als Acker und Grünland genutzt werden, beeinflusst die Aufstellung der Solarmodule die Situation des Mikroklimas wie folgt:

- Konstantere und geringere Durchschnittstemperatur unter den Solarmodule als zwischen den Modulen;
- Höhere Durchschnittstemperaturen der Flächen unter den Solarmodule im Verlauf der Nacht als zwischen den Modulen;
- Reduzierung der Anteile verdunstungswirksamer Fläche im Plangebiet durch Überdeckung und Versiegelung;
- Konzentration der Versickerung des Niederschlagswassers auf die Flächen zwischen den Solarmodulen;
- Konzentration der Verdunstung auf die Flächen zwischen den Solarmodulen;
- Erhöhter Schattenwurf durch die Solarmodule auf den Boden, dadurch geringere Verdunstung.

Die Auswirkungen der Solarmodule auf das Mikroklima im Plangebiet lassen sich nicht abschließend bewerten. Es wird davon ausgegangen, dass positive Effekte auf die Schutzgüter Klima und Luft überwiegen, da die Fläche allgemein strukturreicher und die Verdunstung geringer und konstanter ausfallen wird.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass durch die Planung der Zielstellung im Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck, „klimatische Ausgleichs- und Wirkräume sowie Luftaustauschbahnen erhalten und klimaangepasst zu entwickeln“ Rechnung getragen wird, da die Planung positive Auswirkungen auf das Mikroklima hervorruft. Insbesondere durch die Umstellung von der Nutzung fossiler Brennstoffe auf erneuerbare Energien wird auch ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung des globalen Klimas geleistet.

Rodung

Mit der Umsetzung der Planung geht keine Rodung einher. Somit sind keine erheblich nachteilige Auswirkung auf die Schutzgüter Klima und Luft aufgrund von Rodung zu erwarten.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Schutz von Gehölzstrukturen vor Beeinträchtigungen während der Bauphase

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.

d) Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft werden durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht vorbereitet, weshalb keine Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen notwendig werden.

7.2.2 Schutzgut Wasser

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes

Im Plangebiet sind verbreitet Parabraunerde mit Pseudogley-Parabraunerde sowie Kolluvisol und Pseudogley gemäß der Bodenübersichtskarte (BÜK250) vorhanden.

Fließende Oberflächengewässer, wie Flüsse und Bäche sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Bei dem nächstgelegenen Oberflächengewässer, wie Kleingewässer, handelt es sich um einen Flatterbinsen Sumpf, der sich nordöstlich innerhalb des Plangebietes befindet.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das im Nordosten des Plangebiets sehr selten wasserführende Kleingewässer/Flatterbinsensumpf als Wasserfläche mit umliegender Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Bei Umsetzung der Planung sind keine negativen Auswirkungen auf das bestehende Oberflächengewässer zu erwarten.

In den unversiegelten Abstandsflächen zwischen den Solarmodulen kann Niederschlagswasser ungehindert versickern. Aufgrund der schräg aufgestellten Solarmodule kann auch das auf den Moduloberflächen auftreffende Niederschlagswasser ablaufen und versickern.

Durch die Teilversiegelungen für u.a. die Erschließung der Sonderbaufläche kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss. Dadurch findet eine geringere Versickerung des Niederschlagswassers auf den Flächen statt, welches jedoch auf den benachbarten Flächen versickern kann.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Versickerung von Oberflächenwasser

Nicht verdunstetes und nicht verwendetes, gering verschmutztes Oberflächenwasser im Plangebiet, einschließlich das von den Oberflächen der Solarmodule ablaufende Regenwasser, ist im Plangebiet zu versickern.

Versickerungsfähige Oberflächenmaterialien

Im Plangebiet sind befestigte Fahrwege wasserdurchlässig auszubilden. Der Oberbau ist gleichfalls wasserdurchlässig auszubilden.

Schutz des Grundwassers im Baubetrieb

Grundsätzlich sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, um eine nachteilige Beeinträchtigung des Grundwassers durch austretende Betriebsstoffe zu vermeiden.

d) Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht vorbereitet, weshalb keine Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen notwendig werden.

7.2.3 Schutzgut Fläche

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes

Das Plangebiet des Flächennutzungsplanes befindet sich im Stadtteil Travemünde der Hansestadt Lübeck und umfasst eine Fläche von rd. 2,8 ha. Der räumliche Geltungsbereich der

148. Änderung des Flächennutzungsplans entspricht nahezu dem Geltungsbereich des sich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 31.09.00 - Ivendorfer Landstraße / Solarpark. Lediglich die Straßenverkehrsflächen der Ivendorfer Landstraße sowie das südöstlich an die Straße angrenzende Wirtschaftsgrünland sind nicht Bestandteil der 148. Flächennutzungsplanänderung, da sich diese Flächen bereits aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickeln lassen.

Das Plangebiet wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt; Versiegelung sind in Form der Ivendorfer Landstraße und den dazugehörigen teilversiegelten Zuwegungen vorhanden.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine unversiegelte landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt, kommt dem Schutzgut Fläche als natürlichem Medium eine hohe umweltrelevante Bedeutung zu.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Umnutzung des Plangebietes hin zu einer Nutzung als Solar-Freiflächenanlage, findet ein Flächenverbrauch einer zuvor für die Landwirtschaft nutzbaren Fläche statt.

Plangebiet der 148. Änderung des Flächennutzungsplanes	rd.	28.364 m²
davon: Sonderbaufläche „Photovoltaik“	*rd.*	*28.364 m²*

Tab. 2: Flächenbilanz 148. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Plangebiet kommt es vor allem zu einer Überdeckung von Flächen durch die Solarmodule.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans bereiten insgesamt eine Überdeckung und Neuversiegelung von Flächen in einem Umfang von 9.713 m² vor. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass für die Errichtung der Solarmodule keine Vollversiegelungen erforderlich sind, wodurch das Schutzgut Fläche erheblich nachteiliger betroffen wäre.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Rückbauverpflichtung

Nach Beendigung der Nutzungsdauer sind die baulichen Anlagen vollständig zurückzubauen (einschließlich Fundamente, ggf. Erdkabel- und Erdleitungen, etc.) und alle durch die Errichtung und den Betrieb der Anlage entstandenen nachteiligen Auswirkungen rückstandslos zu beseitigen. Der Rückbau ist durch entsprechend verpflichtende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag sicherzustellen.

Landwirtschaftliche Nutzung der Fläche

Die Möglichkeit der landwirtschaftlichen Nutzung der Sonderbauflächen ist unter Berücksichtigung agrarstruktureller Belange bis zur Umsetzung der geplanten Nutzungen für die Sonderbaufläche sicherzustellen.

d) Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden multifunktional mit den Maßnahmen zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Boden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bilanziert.

7.2.4 Schutzgut Boden

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes

Das Plangebiet befindet sich im Bereich von glazigener Ablagerung, entstanden aus der Weichsel-Kaltzeit. Das Gelände innerhalb des Plangebiets ist durch ein Gefälle von Süden nach Norden geprägt, das sich in einer Variation der Höhen zwischen 16,00 – 23,00 m ü. NHN darlegt. Gemäß der Bodenübersichtskarte (BÜK250) sind im Plangebiet verbreitet Parabraunerde mit Pseudogley-Parabraunerde sowie Kolluvisol und Pseudogley vorhanden.

Bodenfunktionen

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (§1 BBodSchG). Das BBodSchG unterscheidet in § 2 Absatz 2 folgende wichtige Funktionen des Bodens (A-C):

Natürliche Bodenfunktionen (A)

Der Boden nimmt eine Funktion als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen ein, die sich über besondere Standorteigenschaften und die Ertragsfähigkeit (Bodenfruchtbarkeit) definieren. Für Teile des Plangebietes ist gemäß MEKUN SH (2023) eine mittlere (südlich) bis sehr hohe (nördlich) Ertragsfähigkeit dargestellt. Für den Rest des Plangebietes, bei dem keine Werte vorliegen, wird nachfolgend von den gleichen Wertigkeiten ausgegangen.

Der Boden ist Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen und nimmt dadurch eine Regelungsfunktion im Wasser- und Stoffhaushalt ein. Die Funktion wird über das Wasserrückhaltevermögen (Feldkapazität im effektiven Wurzelraum FKWe) des Bodens beschrieben. Je niedriger die Feldkapazität ist, desto weniger Wasser kann durch den Boden in niederschlagsreichen Zeiten zurückgehalten und in niederschlagsarmen Zeiten teilweise wieder bereitgestellt werden und desto schneller kommt es in niederschlagsreichen Zeiten zur Versickerung, d.h. zur Grundwasserneubildung. Für das Plangebiet ist gemäß MEKUN SH (2023) eine mittlere (südlich) bis hohe (nördlich) Feldkapazität ermittelt worden. Für den Rest des Plangebietes, bei dem keine Werte vorliegen, wird nachfolgend von dem gleichen Wert ausgegangen.

Der Boden ist Abbau- und Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter- , Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften und trägt so insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers bei. Der Boden filtert beispielsweise Schwermetalle, organische Schadstoffe und versauernd wirkende Einträge. Maßgeblich zur Erfüllung dieser Funktion sind die Kationenaustauschkapazität und die Luftkapazität des Bodens. Die Filterwirkung ist in feinkörnigem Bodenmaterial mit geringer Luftkapazität am größten, wie z.B. in der Marsch und im Östlichen Hügelland, und in grobkörnigem Bodenmaterial mit hoher Luftkapazität am geringsten, wie z.B. in der Vorgeest. Entsprechende Daten sind unter dem Begriff „Gesamtfilterwirkung“ über das Umweltportal Schleswig-Holstein abrufbar. So wird für einen Teil des Plangebietes eine mittlere Gesamtfilterwirkung angegeben. Für den Rest des Plangebietes, bei dem keine Werte vorliegen, wird nachfolgend von dem gleichen Wert ausgegangen.

Funktionen als „Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“ (B)

Der Boden im Plangebiet weist eine Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte auf. Dieser Sachverhalt wird unter dem Schutzgut „Kulturelles Erbe“ beschrieben.

Nutzungsfunktionen (C)

In seiner Nutzungsfunktion dient der Boden dem Menschen als Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen und als Fläche für den Verkehr sowie die Ver- und Entsorgung.

Der Boden im Plangebiet weist eine Nutzungsfunktion als Standort für die Landwirtschaft auf. Dieser Sachverhalt wird unter dem Schutzgut Fläche beschrieben.

Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Hinweise auf altlastenrelevanten Nutzungen, Altablagerungen oder sonstige Verunreinigungen des Untergrundes im Plangebiet vor.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Errichtung einer Freiflächenanlage für Photovoltaik einschließlich der notwendigen Betriebseinrichtungen, wie Wechselrichter, Trafostationen und Zuwegungen, rufen bei Umsetzung erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Bodenfunktionen hervor, bspw. in Form von Überdeckung, Versiegelung, Abgrabungen oder Aufschüttungen. Dadurch werden sowohl Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen als auch Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen notwendig.

Insgesamt beläuft sich die Fläche für Überdeckung und Neuversiegelung auf 9.713 m².

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Bodenkundliche Baubegleitung

Bodenkundliche Baubegleitung durch fachkundige Personen zur Überwachung der Einhaltung der DIN 19731 und DIN 18915 (Anforderungen an den Ausbau und die Zwischenlagerung von Bodenaushub) zur Verhinderung nachteiliger Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen sowie die Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Versickerungsfähige Oberflächenmaterialien

Innerhalb des Plangebiets sind Wegeflächen und Stellplätze mit ihren Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen.

Boden als endliche Ressource

Mit dem Boden als endlicher Ressource ist sparsam umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB), der Mutterboden ist zu schützen (§ 202 BauGB). Der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück ist nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) dazu verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 2 Abs. 3 BBodSchG zu treffen. Bei Baumaßnahmen sind Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen zum Schutz des Bodens gemäß DIN 19639 zu berücksichtigen.

Rekultivierung der Bodenschicht

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

Schutz des Bodens und des Grundwassers

Es sind grundsätzlich geeignete Vorkehrungen zu treffen, um eine nachteilige Beeinträchtigung von Boden und Grundwasser durch austretende Betriebsstoffe zu vermeiden.

Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport Schleswig-Holstein hat im Plangebiet des Bebauungsplans das Flurstück 152, Flur 2 auf Kampfmittelbelastung überprüft. Es handelt sich bei der angefragten Fläche um keine Kampfmittelverdachtsfläche. Somit besteht für die durchzuführenden Arbeiten aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes kein weiterer Handlungsbedarf.

d) Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die naturschutzfachliche Eingriffsbewertung und -bilanzierung erfolgt gemäß dem Gemeinsamen Beratungserlass „Grundsätze zur Planung von großflächigen Solar-Freiflächenanlagen im Außenbereich“ vom 09.09.2024.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird im Rahmen des Bebauungsplanes 31.09.00 - Ivendorfer Landstraße / Solarpark vorgenommen.

7.2.5 Schutzgut Tiere

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekt des Umweltzustandes

Zur Ermittlung des Bestands wurde vom Büro BBS-Umwelt eine faunistische Potenzialanalyse für ausgewählten Arten(-gruppen) vorgenommen. Dies ist ein Verfahren zur Einschätzung der möglichen aktuellen faunistischen Besiedlung von Lebensräumen unter Berücksichtigung der lokalen Besonderheiten, der Umgebung und der vorhandenen Beeinträchtigungen. Es wurden insbesondere die in diesem Fall artenschutzrechtlich bedeutsamen europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie betrachtet, aber auch weitere national oder nicht geschützte Arten(-gruppen).

Die potenziell vorkommenden Tierarten wurden aus der Literatur und eigenen Kartierungen der Biologen in vergleichbaren Lebensräumen abgeleitet. Anhand der Biotopstrukturen, ihrer Vernetzung und des Bewuchses werden Rückschlüsse auf die potenziell vorkommende Fauna gezogen. Die Grundlage für die Bewertung bilden Geländebegehungen im Juni 2022.

Betrachtungs- und Wirkraum

Die Charakterisierung des Betrachtungsraums erfolgt durch Beschreibung der Landschaftselemente und dient zur Einschätzung der aktuellen faunistischen Besiedlung im Betrachtungsraum. Anhand der Landschaftselemente, der Biotopstrukturen und ihrer Vernetzung wurden Rückschlüsse auf die potenziell vorkommende Fauna gezogen. Die Grundlage für die Bewertung bilden Geländebegehungen im Juni 2022 sowie die Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan. Innerhalb des Betrachtungsraumes wird eine Abgrenzung der Wirkräume vorgenommen. Die direkten Wirkungen (Flächeninanspruchnahme) der Bauphase sind auf das

Plangebiet begrenzt. Die indirekte Wirkung (Lärm, Licht, optische Störung) können über diesen Bereich hinausreichen.



Abb. 1: Betrachtungsraum und Wirkräume der zu erwartenden Wirkfaktoren (Lärm und optische Einflüsse während der Bau- und Betriebsphase)
Rote Umgrenzung = Direkter Wirkraum (Flächeninanspruchnahme); Orange Umgrenzung = Betrachtungsraum; Gelber Pfeil = Indirekte Wirkungen ausgehend von der Flächeninanspruchnahme; Weißer Pfeil = Indirekte Wirkungen ausgehend von bestehenden Straßen & Siedlungsstrukturen (Vorbelastung) BBS-Umwelt GmbH

Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Fledermäuse

Gemäß der aktuellen Verbreitungskarte kommen die Fledermausarten *Großer Abendsegler, Braunes Langohr, Breitflügel-, Fransen-, Mücken-, Rauhaut-, Wasser- und Zwergfledermaus* potenziell im Betrachtungsraum vor. Die Gehölzstrukturen entlang der Bahntrasse sowie entlang der Ivendorfer Landstraße innerhalb des Betrachtungsraums und der Pionierwald im Norden des Betrachtungsraums bieten bei entsprechendem Stammdurchmesser der Gehölze geeignete Quartiersmöglichkeiten für *Fledermäuse*. Die Gehölze entlang der Bahnstrecke stellen keine geeigneten Leitstrukturen für *Fledermäuse* dar, da kein ausreichender Verbund zueinander gegeben ist. Flugrouten befinden sich außerhalb des Betrachtungsraums, z.B. entlang der Ivendorfer Landstraße. Geeignete Nahrungsflächen mit höherer Bedeutung sind im Betrachtungsraum vor allem westlich der Bahnlinie vorhanden. Die Flächen des Betriebsgeländes im Osten bieten keine Quartiersmöglichkeiten oder Nahrungsflächen für *Fledermäuse*.

Wirkraum

Eine Überprüfung der Quartierseignung der Gehölze erfolgte innerhalb der Flächeninanspruchnahme, innerhalb des indirekten Wirkraums jedoch nicht. Daher muss eine Quartierseignung der vorhandenen Bäume im indirekten Wirkraum bei entsprechendem Stammdurchmesser gem. LBV-SH (2020) angenommen werden:

- Eignung als Winterquartier: Gehölze mit einem Stammdurchmesser > 50 cm
- Eignung als Wochenstube: Gehölze mit einem Stammdurchmesser > 30 cm

Im Bereich der Flächeninanspruchnahme sind keine größeren Bäume vorhanden. Er weist weder höherwertige Winterquartiere noch Wochenstuben auf. In den Gehölzen sind lediglich Tagesverstecke zu erwarten. Bis auf die *Breitflügelfledermaus* können alle genannten Arten in den innerhalb des Wirkraums vorkommenden größeren Gehölzen potenzielle Quartiere (Winter- und Sommerquartiere) beziehen. Gebäude mit Quartiersmöglichkeiten sind im definierten Wirkraum nicht vorhanden. Die betroffenen Lagerhallen weisen keine Eignung für Quartiere auf.

Die Gehölze entlang der Bahnstrecke stellen keine geeigneten Leitstrukturen für *Fledermäuse* dar, da kein ausreichender Verbund nach Norden und Süden fortführt.

Jagdgebiete mit höherer Bedeutung für *Fledermäuse* sind im Wirkraum v.a. im Norden westlich der Bahnlinie im Umfeld des Kleingewässers und im Bereich des Pionierwaldes vorhanden. Auch entlang des Knicks auf dem Grünland der südlichen Fläche sind potenzielle Jagdgebiete mit höherer Bedeutung vorhanden. Der Acker auf der nördlichen Fläche hat keine Bedeutung.

Weitere Säugetiere nach Anhang IV FFH-RL

Betrachtungsraum

Gemäß der aktuellen Verbreitungskarte kommen die *Haselmaus* und der *Fischotter* potenziell im Betrachtungsraum vor. Für die weiteren Anhang IV-Säugetierarten können Vorkommen aufgrund ihres Verbreitungsgebietes (*Birkenmaus, Biber etc.*) ausgeschlossen werden.

Durch die Daten des Landes Schleswig-Holstein (Abfrage: August 2024) sind keine Nachweise der *Haselmaus* innerhalb des Betrachtungsraums belegt. Sie wurde außerhalb des Betrachtungsraums in einer Entfernung von ca. 10 km westlich des Vorhabenortes nachgewiesen. Ein Vorkommen der *Haselmaus* wird im Betrachtungsraum in Knicks nicht ausgeschlossen, im Wirkraum sind keine geeigneten Gehölze vorhanden, hier wird die Art ausgeschlossen.

Ein Vorkommen des *Fischotters* wird aufgrund der Strukturarmut und fehlender Fließgewässer ausgeschlossen. Nachweise durch die Artkataster-Daten sind ebenfalls nicht vorhanden.

Wirkraum

Arten des Anhangs IV der FFH-RL werden in den definierten Wirkräumen aufgrund fehlender Habitateignung und aufgrund fehlender Nachweise durch die Daten ausgeschlossen.

Amphibien und Reptilien

Gemäß der aktuellen Verbreitungskarten können *Kammmolch*, *Laubfrosch* und *Moorfrosch* sowie *Zauneidechse* potenziell im Betrachtungsraum vorkommen. Es existieren Nachweise der genannten Arten südlich des Betrachtungsraums in einer Entfernung von mindestens 700 m.

Westlich der Bahnstrecke ist ein Laichgewässer mit Verbindung zu geeigneten terrestrischen Landlebensräumen für den *Kammmolch* vorhanden. Das Gewässer fällt temporär trocken. Knicks und andere lineare Gehölzstrukturen entlang der Ivendorfer Landstraße können als terrestrische Habitate fungieren. Eine Habitateignung für Laubfrosch und Moorfrosch wird nicht festgestellt. Die letztgenannten Arten werden daher im Betrachtungsraum ausgeschlossen.

Im Jahr 2022 erfolgte im Rahmen eines anderen Projektes eine Kartierung der *Zauneidechse* entlang der Bahnstrecke an insgesamt vier Erfassungsterminen zwischen Mai und Ende August. Dabei konnten westlich des Gleisbetts insgesamt zwei adulte Tiere an unterschiedlichen Tagen nachgewiesen werden. Eine Reproduktion konnte durch eine Begehung Ende August nicht festgestellt werden, sodass nicht von einer sich reproduzierenden lokalen Population ausgegangen wurde. Die Art wird daher aufgrund fehlender Habitateignung und fehlender Nachweise durch die Win-Art-Daten des Landes Schleswig-Holstein im übrigen Betrachtungsraums ausgeschlossen.

Für die weiteren Anhang IV Amphiben und Reptilien können Vorkommen aufgrund ihres Verbreitungsgebietes oder aufgrund fehlender Habitatbedingungen *(Kreuzkröte, Wechselkröte etc.)* ausgeschlossen werden.

Wirkraum

Der *Kammmolch* kann im definierten Wirkraum vorkommen. Eine Habitateignung wird vor allem westlich der Bahnstrecke festgestellt, da hier ein potenzielles Laichgewässer mit Verbindung zu terrestrischen Lebensräumen im Pionierwald nördlich des Gewässers vorhanden ist. In den betroffenen Bereichen der direkten Flächeninanspruchnahme werden *Kammmolche* aufgrund fehlender Habitateignung ausgeschlossen.

Die *Zauneidechse* wurde entlang der Bahnstrecke nachgewiesen. Die nachgewiesenen Tiere befanden sich in der westlich gelegenen Böschung. Aufgrund der geringen Anzahl an Individuen sowie der fehlenden Reproduktionsnachweise sowie aufgrund fehlender Nachweise im Artkataster LfU SH entlang der vorhandenen Bahnstrecke, wird davon ausgegangen, dass es sich bei den erbrachten Nachweisen um Einzeltiere in Ausbreitung handelt und dass sich im Untersuchungsgebiet noch keine lokale Population etabliert hat.

Der übrige definierte Wirkraum weist keine Habitateignung für die Art auf. Dies gilt insbesondere für den Acker im nördlichen Teilbereich des Geltungsbereichs. *Zauneidechsen* können entlang der Bahnlinie vorkommen und zeitweise im Randbereich zur Böschung innerhalb des Geltungsbereichs vorkommen. Eine dauerhafte Besiedlung der Flächen oberhalb der Böschung wird jedoch aufgrund der Nutzung und aufgrund fehlender Versteckmöglichkeiten ausgeschlossen.

Sonstige Anhang IV-Arten

Gemäß der aktuellen Verbreitungskarten sind im Betrachtungsraum *keine Käfer nach Anhang IV FFH-RL* anzunehmen.

Ein Vorkommen von *Libellen nach Anhang IV FFH-RL* wird aufgrund der aktuellen Verbreitung ausgeschlossen. Die *Große Moosjungfer* und die *Grüne Mosaikjungfer* werden aufgrund fehlender Habitateignung im gesamten Betrachtungsraum ausgeschlossen.

Der *Nachtkerzenschwärmer* kann aufgrund seiner aktuellen Verbreitung innerhalb des betrachteten Betrachtungsraums ebenfalls ausgeschlossen werden.

Nachweise weiterer Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht vorhanden.

Wirkraum

Sonstige Arten des Anhangs IV der FFH-RL sind aufgrund ihrer Verbreitung und fehlender Habitateignung im Wirkraum auszuschließen.

Brutvögel

Der Betrachtungsraum bietet einer Vielzahl heimischer Brutvögel Lebens- und Fortpflanzungsstätten. Neben typischen Arten der Siedlungsbiotope ist v. a. mit Gehölzbrütern zu rechnen. Die Gehölze entlang der Bahnstrecke, die Baumreihen entlang der Ivendorfer Landstraße, der Wald im Norden des Betrachtungsraums sowie sämtliche Knicks und Feldhecken und -gehölze können als Brut- und Lebensstätte für eine Vielzahl typischer, auch anspruchsvollerer Gehölzbrüter dienen.

Auch typische Arten der bodennahen Staudenfluren wie Rotkehlchen, Zaunkönig, Zilpzalp etc. finden in den diversen Gebüschen und Staudenfluren entlang der Bahn, der Ivendorfer Landstraße und auf dem Betriebsgelände LPA im Osten günstige Brutbedingungen.

Die Lagerhallen auf dem Betriebsgelände LPA innerhalb des Betrachtungsraums bieten Brutmöglichkeiten für in und an Gebäuden brütende Vogelarten wie z. B. Hausrotschwanz, Bachstelze, verschiedene Meisenarten, Feld- und Haussperling etc.

Westlich der Ivendorfer Landstraße können Feldlerche und Wiesenschafstelze auf den weiträumigen Ackerflächen vorkommen.

Brutvögel der Binnengewässer und Röhrichtbrüter können am Stillgewässer im Norden westlich der Bahnstrecke vorkommen. Hier sind Stockente sowie Sumpf- und Teichrohrsänger möglich.

Wirkraum

Im direkten und indirekten Wirkraum ist vor allem mit typischen Arten der Gehölze zu rechnen. Die gebietseigenen Gehölze sowie angrenzend im indirekten Wirkraum können als Brut- und Lebensstätte für eine Vielzahl typischer Gehölzfreibrüter dienen. Aufgrund des Alters der Bäume sind im direkten Wirkraum keine Höhlenbrüter zu erwarten. Es sind diverse Singvögel (z. B. Amsel, Gartengrasmücke, Mönchsgrasmücke, Goldammer etc.) zu erwarten. Auch typische Arten der bodennahen Staudenfluren, wie Rotkehlchen, Zaunkönig, Zilpzalp etc. finden in den diversen Gebüschen und Staudenfluren innerhalb des gesamten Wirkraums günstige Brutbedingungen.

Die Ackerfläche sowie die Grünlandfläche weisen keine Habitateignung für Offenlandbrüter wie die Feldlerche auf. Die Fläche ist maximal 70 m breit und befindet sich zwischen der Ivendorfer Landstraße und der Bahntrasse. Weitere Offenlandbrüter wie Wiesenschafstelze oder Wachtel werden aufgrund fehlender Habitateignung ebenfalls ausgeschlossen.

In dem Kleingewässer im indirekten Wirkraum im Norden westlich der Bahnstrecke können Brutvögel der Binnengewässer vorkommen, z.B. Stockente, Sumpf- oder Teichrohrsänger.

Rastvögel

Von einer landesweiten Bedeutung ist auszugehen, wenn in einem Gebiet regelmäßig 2 % des landesweiten Rastbestandes einer jeweiligen Art in Schleswig-Holstein rasten (LBV-SH / AfPE 2016). Es liegen keine aktuellen Hinweise vor, dass innerhalb des Betrachtungsraums Rastbestände vorkommen, die diese Kriterien erfüllen. Eine Bedeutung des Betrachtungsraums für Rastvögel ist somit nicht gegeben.

Weitere national oder nicht geschützte Arten(-Gruppen)

Amphibien und Reptilien

Ein temporär trockenfallendes Laichgewässer ist im definierten Wirkraum im Borden westlich der Bahnstrecke vorhanden. Hier sind z.B. Grasfrosch, Erdkröte und Teichmolch nicht gänzlich ausgeschlossen. Innerhalb des indirekten Wirkraums ist im Bereich von Gehölzstrukturen auch mit terrestrischen Teilhabitaten national geschützter Arten wie Erdkröte, Teichmolch und Grasfrosch zu rechnen. Im Bereich der Flächeninanspruchnahme sind keine Landlebensräume, jedoch migrierende Einzelindividuen während der Wanderzeit zu erwarten. Für Amphibien wird eine allgemeine Bedeutung festgestellt.

Es können Waldeidechse und Blindschleiche entlang der Bahnstrecke und den Böschungen innerhalb des Wirkraums potenziell vorkommen. Auch auf der südlichen Grünlandfläche sind Tiere entlang des Knicks und innerhalb von Saumbereichen zu erwarten. Es wird eine allgemeine Bedeutung für Reptilien festgestellt.

Säugetiere

Es sind Vorkommen, teilweise national geschützter (Klein)Säuger wie etwa Eichhörnchen oder Igel, sowohl in Gehölzen im Bereich der Flächeninanspruchnahme als auch innerhalb des indirekten Wirkraums vorauszusetzen. Der Wirkraum hat insgesamt keine besondere Bedeutung für Säugetiere.

Insekten

Der Bereich der Flächeninanspruchnahme stellt potenziell geeignete Habitate für u.a. Laufkäfer dar. Auch in umliegenden Bäumen können euryöke Arten vorkommen. Innerhalb des Wirkraums sind in blütenreicheren Teilbereichen entlang von Saumstrukturen verschiedene Heuschrecken, Wildbienen und Schmetterlinge vorauszusetzen. Es ist eine allgemeine Bedeutung des Wirkraums für Insekten festzustellen. Besondere Standortbedingungen, wie sandige magere und trocken-warme Flächen sind entlang der Bahntrasse in den Böschungen vorhanden. Hier ist eine mittlere Bedeutung für Insekten festzustellen.

Weichtiere

Im Wirkraum ist das Vorkommen verschiedener Schnecken, z.B. der Weinbergschnecke anzunehmen. Der Bereich der Flächeninanspruchnahme hat jedoch keine besondere Bedeutung für Weichtiere.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens werden die durch das Vorhaben entstehenden Wirkfaktoren (potenziellen Wirkungen) aufgeführt. Das Projekt verursacht unterschiedliche Wirkungen, die Veränderungen der Umwelt im vom Vorhaben betroffenen Raum zur Folge haben können. Diese Wirkungen, die entsprechend ihrer Ursachen auch den verschiedenen Phasen des Vorhabens zugeordnet werden können, sind z.T. dauerhaft, z.T. regelmäßig wiederkehrend und z.T. zeitlich begrenzt. Nachfolgend werden die wesentlichen vorhabenbedingten Wirkfaktoren näher betrachtet.

Baubedingte Wirkfaktoren

Im Rahmen der Bauarbeiten finden Eingriffe wie etwa Bodenbewegungen innerhalb des Plangebietes statt. Dadurch sind während der Bauzeit Beeinträchtigungen durch Lärm (v.a. durch Baumaschinen, kurzzeitige Rammarbeiten) und optische Wirkungen/Licht (Bewegung durch

Fahrzeuge, Maschinen und Menschen) zu erwarten. Durch die veränderte Landnutzung kann es für bestimmte Arten(-gruppen) zu einem Verlust oder einer Beeinträchtigung ihrer Lebensräume kommen. Die genannten Wirkungen sind zeitlich auf die Bauphase sowie räumlich auf die nähere Umgebung des Geltungsbereichs beschränkt.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die geplante PV-Anlage nimmt ca. 1,29 ha Acker- und Grünland aus der landwirtschaftlichen Nutzung und wandelt es in extensives Grünland um. Es kommt zu Bodenversiegelung durch Betriebsgebäude und Wartungswege, während die PV-Module selbst ohne Fundamente in den Boden gerammt werden. Die Umwandlung von Ackerland und Grünland sowie die Installation von PV-Modulen verändert die Habitatstruktur und führt zu dauerhafter Beschattung und Veränderungen der Licht-, Temperatur- und Feuchtigkeitsverhältnisse. Dies beeinflusst den Bodenwasserhaushalt und die Vegetation. Die PV-Anlage verursacht Wärmeinseln durch Absorption der Sonnenenergie, was das lokale Mikroklima erwärmt. Visuelle Wirkungen wie Blendung und optische Störungen durch Lichtreflexe sind möglich, aber durch Antireflexbeschichtungen der Module reduziert. Eine Abzäunung schafft Barrieren für größere Tiere, während kleinere Tiere hindurch können. Lichtemissionen sind nicht vorgesehen zudem gibt es bereits Emissionsvorbelastungen durch Straßen- und Bahnverkehr in der Umgebung.

Artenschutzrechtliche Konfliktanalyse

Nachfolgend werden für die Arten mit ermittelter artenschutzrechtlicher Relevanz mögliche artenschutzrechtliche Betroffenheiten/Verbotstatbestände, Erfordernisse der Vermeidung und Minimierung, der Genehmigung und der Kompensation hergeleitet.

Es wird hier davon ausgegangen, dass die Durchführung von Vorhaben im Betrachtungsraum erst nach Beschluss des Bebauungsplans stattfindet, so dass hier die Privilegierung nach § 44 (5) BNatSchG gilt. Daher sind hier die Auswirkungen auf europäisch geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und heimische Vogelarten zu betrachten.

Es werden hier nur diejenigen artenschutzrechtlich relevanten Tierarten und Tiergruppen aufgeführt, bei denen gemäß den Ausführungen der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung artenschutzrechtlich relevante Betroffenheiten möglich sind.

Amphibien (Kammmolch)

Im Norden befindet sich ein Laichgewässer in Verbindung mit Landlebensräumen im nördlich gelegenen Wald. Da der Knick an der Ivendorfer Landstraße auch als Landlebensraum fungieren kann, erfolgen Wanderungen ggf. auch über die Freifläche. Ein erhöhtes Tötungsrisiko wird angenommen, wenn Bauarbeiten während der Laichwanderung stattfinden.

Störungen (Lärm, Bewegung, Staubentwicklung) treten verstärkt während der Bauarbeiten auf. Das potenzielle Laichgewässer im Norden liegt im indirekten Wirkraum, Emissionen werden durch die Gehölze am Ufer gepuffert. Die betrieblichen Emissionen (PV-Anlage) sind als gering einzustufen. Es sind keine Störungen zu erwarten, die in den Bereich der Erheblichkeit gelangen.

Eingriffe in Gewässer und die gewässerumgebende Vegetation sind nicht vorgesehen. Die Landlebensräume und potenziellen Laichgewässer bleiben als Fortpflanzungs- und Ruhestätte bestehen. Für die Art ist kein Lebensraumverlust anzunehmen.

Reptilien (Zauneidechse)

Zauneidechsen können oberhalb der Bahnböschung während ihrer Aktivitätszeit vorkommen. Vor allem können Jungtiere bei ihrer ungerichteten Ausbreitung in Baufelder auftreten, die PV-Module reichen z.T. bis 3 m an die Bahnböschung heran. Ein Tötungsrisiko besteht, wenn

Bauarbeiten während der Aktivitätszeit von Zauneidechsen stattfinden (März bis Oktober). Winterverstecke werden oberhalb der Bahnböschung aufgrund fehlender Habtateignung nicht angenommen.

Störungen (Lärm, Bewegung, Staubentwicklung) treten verstärkt während der Bauarbeiten auf, sind für die Art jedoch nicht relevant. Die betrieblichen Emissionen (PV-Anlage) sind als gering einzustufen und sind ebenfalls nicht relevant. Es sind keine Störungen zu erwarten, die in den Bereich der Erheblichkeit gelangen.

Die Planflächen stellen aufgrund fehlender Habitateignung keine geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten mit dauerhaftem Vorkommen der Zauneidechse dar. Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Brutvögel der Gehölze

Eingriffe in Gehölz sind nicht vorgesehen. Tötungen können daher ausgeschlossen werden. Eine Aufgabe von Gelegen bei einem Baubeginn innerhalb der Brutperiode wird durch die Maßnahme AV-03 vermieden.

Störungen (Lärm, Bewegung, Staubentwicklung) treten verstärkt während der Bauarbeiten auf und können bei einem Baubeginn innerhalb der Brutperiode zu einer Aufgabe des Geleges und störungsbedingten Entwertung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen. Die betrieblichen Emissionen (PV-Anlage) sind als gering einzustufen und werden in weiten Teilen durch die Emissionen des Straßenverkehrs etc. überlagert. Irritationen durch Lichtreflexionen sind zu vernachlässigen. Es sind unter Berücksichtigung der Maßnahme AV-03 keine Störungen zu erwarten, die in den Bereich der Erheblichkeit gelangen.

Die Brutreviere dieser Gilde sind auf die Knickgehölze außerhalb der Modulflächen beschränkt und nicht betroffen, da keine Eingriffe in die Gehölze erfolgen. Eine störungsbedingte Entwertung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgt bei einer Bauausführung in der Brutperiode, Beeinträchtigungen werden jedoch durch die Maßnahme AV-03 vermieden. Der Silhouetteneffekt der PV-Anlagen wird für die Arten dieser Brutgilden als unerheblich eingestuft. Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleiben innerhalb des Geltungsbereichs nach der Bauphase vollständig erhalten.

Bodenbrüter inkl. Brutvögel bodennaher Gras- und Staudenfluren

Es sind Tötungen möglich, wenn die Bauarbeiten in der Brutperiode stattfinden und fluchtunfähige Jungtiere oder Gelege vorhanden sind. Dies gilt für Schwarzkehlchen, die oberhalb der Bahnböschung potenziell ihre Brutplätze anlegen. Unter Berücksichtigung der Maßnahme AV-03 sind keine Tötungen zu erwarten.

Störungen (Lärm, Bewegung, Staubentwicklung) treten verstärkt während der Bauarbeiten auf und können bei einem Baubeginn innerhalb der Brutperiode zu einer Aufgabe des Geleges und störungsbedingten Entwertung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen. Artenschutzrechtliche Konflikte werden durch die Maßnahme AV-03 vermieden.

Die betrieblichen Emissionen (PV-Anlage) sind als gering einzustufen und werden in weiten Teilen durch die Emissionen des Straßenverkehrs etc. überlagert. Irritationen durch Lichtreflexionen sind zu vernachlässigen. Es sind unter Berücksichtigung der Maßnahme AV-03 keine Störungen zu erwarten, die in den Bereich der Erheblichkeit gelangen.

Geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden bau- und anlagebedingt überplant. Durch die Nutzungsänderung entstehen nach der Bauphase für die betrachtete Brutvogelgilde ebenfalls geeignete Habitatbedingungen. Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleiben damit innerhalb des Geltungsbereichs auch nach der Bauphase erhalten. Eine störungsbedingte Entwertung

von Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgt bei einer Bauausführung in der Brutperiode, Beeinträchtigungen werden jedoch durch die Maßnahme AV-03 vermieden. Der Silhouetteneffekt der PV-Anlagen wird für die Arten dieser Brutvogelgilde als unerheblich eingestuft.

Brutvögel der Binnengewässer inkl. Röhrichtbrüter

Eingriffe im Bereich des Gewässers sind nicht vorgesehen. Tötungen können daher ausgeschlossen werden. Eine Aufgabe von Gelegen bei einem Baubeginn innerhalb der Brutperiode wird durch die Maßnahme AV-03 vermieden.

Störungen (Lärm, Bewegung, Staubentwicklung) treten verstärkt während der Bauarbeiten auf und können bei einem Baubeginn innerhalb der Brutperiode zu einer Aufgabe des Geleges und störungsbedingten Entwertung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen. Artenschutzrechtliche Konflikte werden durch die Maßnahme AV-03 vermieden.

Die betrieblichen Emissionen (PV-Anlage) sind als gering einzustufen und werden in weiten Teilen durch die Emissionen des Straßenverkehrs etc. überlagert. Irritationen durch Lichtreflexionen sind zu vernachlässigen. Es sind unter Berücksichtigung der Maßnahme AV-03 keine Störungen zu erwarten, die in den Bereich der Erheblichkeit gelangen.

Geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Eine störungsbedingte Entwertung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgt bei einer Bauausführung in der Brutperiode, Beeinträchtigungen werden jedoch durch die Maßnahme AV-03 vermieden. Der Silhouetteneffekt der PV-Anlagen wird für die Arten dieser Brutvogelgilde als unerheblich eingestuft.

Weitere national oder nicht geschützte Arten(-gruppen)

Der Geltungsbereich weist für national oder nicht geschützte Arten(-gruppen) keine besondere Bedeutung auf. Die Umwandlung von teilweise intensiv genutzter Ackerfläche in extensives Grünland bei gleichzeitigem Verzicht auf Dünger und Pestizide stellt trotz der PV-Module eine Habitatverbesserung für die zu erwartenden Arten(-gruppen) dar. PV-Anlagen sind aufgrund der Pflege und der Erhaltung des Status quo stabile Lebensräume, auch für Insekten mit längeren Entwicklungszyklen bzw. solche, die starke natürliche Populationsschwankungen haben.

Für Kleinsäuger bleibt die Fläche durchgängig.

Durch die Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-01 wird das Lebensrisiko für Amphibien nicht signifikant erhöht.

Die Regioansaat sowie die Nutzungsänderung des Grünlands im Südwesten sowie im Bereich des Waldabstandskorridors stellen für die betrachteten Arten(-gruppen) insgesamt eine Verbesserung der Lebensraumsituation dar.

Ergebnis

Um artenschutzrechtliche Betroffenheiten (Tötungen, Verletzungen oder Störungen) durch das geplante Vorhaben zu vermeiden, werden Maßnahmen erforderlich (s. nachfolgendes Kapitel). Betroffen sind Amphibien, Reptilien sowie Brutvögel.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung beschrieben.

7.2.6 Schutzgut Pflanzen

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes

Die Biotoptypenkartierung wurde Ende August 2022 auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt aktuellen Kartieranleitung des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein – Kartieranleitung, Biotoptypenschlüssel und Standardliste Biotoptypen; Stand: April 2022) durchgeführt und nachträglich an die Kartieranleitung und erläuterte Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holsteins mit Stand vom April 2023 angepasst. Die Ergebnisse sind im Plan "Biotop- und Nutzungstypenkartierung" dargestellt.

Im Laufe des Verfahrens wurde die Bestandsaufnahme der Biotop- und Nutzungsstruktur im Juli 2024 plausibilisiert. Dabei wurde die Kartierung auch an die neue rechtliche Grundlage des Landesamtes für Umwelt (LfU) – Kartieranleitung und erläuterte Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holsteins (Stand: August 2024) - angepasst.

Nachfolgend werden zunächst die im Plangebiet und seinem näheren Umfeld (Untersuchungsgebiet) vorkommenden Biotoptypen beschrieben, anschließend wird der vorhandene Bestand hinsichtlich seiner Bedeutung mittels Biotopwertstufen bewertet. Die Knicks im Untersuchungsgebiet wurden zusätzlich gemäß dem ökologischen Knickbewertungsrahmen bewertet.

<u>Bestand</u>

Das Plangebiet liegt am Standort Travemünde, östlich der Ivendorfer Landstraße und westlich der Bahnlinie Lübeck-Travemünde. Das Plangebiet umfasst eine weitläufige Ackerfläche und eine Grünlandfläche sowie deren Randstrukturen, wie Knicks und ruderale Saumvegetation.

Die Ivendorfer Landstraße wird im nördlichen Teil des Plangebietes durch eine gesetzlich geschützte Allee und einen Knick, im südlichen Teil durch die Allee vom Plangebiet getrennt. Nördlich wird das Plangebiet durch einen Pionierwald beschränkt und östlich findet eine Beschränkung der Fläche des Plangebietes durch die Bahntrasse und dessen mit ruderaler Vegetation bewachsenen Böschungen statt. Südlich des Plangebietes befindet sich eine Grünlandfläche mit Wanderweg, welcher mit Baumreihen bepflanzt und einem reliefierten Gelände modelliert wurde.

Gehölzbestände

An Gehölzbeständen sind im Untersuchungsgebiet vor allem Knicks, jedoch auch Gehölze und Gebüsche in den Randbereichen vorhanden. Die typischen Knicks (HWy) im Untersuchungsgebiet wurden bewertet. Grundsätzlich weisen alle im Untersuchungsgebiet vorhandenen typischen Knicks einen degradierten Wall auf sowie einen überwiegend dichten, mehrreihigen Bewuchs. Die Artenzusammensetzung der einzelnen typischen Knicks variiert.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein sonstiger Pionierwald (WPy)aus heimischen Laubgehölzen, wie z.B. Spitz-Ahorn, Eberesche, Weiden, Schlehe, Hasel, Roter Hartriegel und Schwarzem Holunder. In einigen Bereichen werden die Gehölze durch Hopfen (*Humulus lupulus*) überdeckt.

Gehölzbestände, die nicht auf Knickwällen angeordnet sind und nur aus Sträuchern bestehen, sind im Untersuchungsgebiet als sonstige Gebüsche (HBy) aufgenommen. Diese kommen vereinzelt entlang der Bahntrasse vor. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass diese Gebüsche im Rahmen der Pflege des Gleises auch regelmäßig zurückgeschnitten werden. Weiterhin befindet sich ein sonstiges Gebüsch um ein zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme ausgetrocknetes Kleingewässer im Nordosten des Plangebietes.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Einen großen Flächenanteil im Plangebiet nimmt der im nördlichen Teil des Plangebiets liegende, intensiv genutzte Acker (AAy) ein. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme war der Acker mit einer Zwischenfrucht (Saat-Luzerne) bestellt. Südlich des Intensivackers grenzt der Knick Nr. 2 und daran anschließend ein mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland (GYy).

Ruderale Gras- und Staudenfluren

Ruderale Gras- und Staudenfluren sind im Plangebiet vor allem in den ungenutzten Randbereichen sowohl entlang des Ackers und unter den Gehölzen der Knicks als auch entlang der Bahntrasse im Untersuchungsgebiet vorhanden. Je nach Artenzusammensetzung werden die ruderalen Gras- und Staudenfluren unterschieden nach:

- Nitrophytenfluren (RHn)
- Ruderale Staudenfluren frischer Standorte (RHm)
- Brombeerflur (RHr)

Brombeerfluren bestehen fast ausschließlich aus Brombeeren und befinden sich im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes, zwischen dem Pionierwald und dem Gebüsch um das ausgetrocknete Kleingewässer. Bereiche, die überwiegend aus Nitrophyten, wie Brennnesseln (*Urtica dioica*), bestehen, wurden ebenfalls in diesem Bereich erfasst.

Die ruderalen Staudenfluren frischer Standorte sind im Untersuchungsgebiet am meisten entlang der Knicks und der Bahntrasse vorhanden. Hier kommen, je nach Standort und Beschattung, unterschiedliche Arten vor, wie z.B. Giersch (*Aegopodium podagraria*), Quecke (*Elymus repens*), Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*). Im Bereich der Böschungen entlang der Bahntrasse kommt es vermehrt zu einer Verbuschung (/gb) durch einen Aufwuchs von Weiden, Traubenkirsche, Brombeeren, schwarzem Holunder, Weißdorn und Hasel innerhalb der ruderalen Staudenflur.

Gewässer und Binsensumpf

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein sonstiges Kleingewässer (FKy), das zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme kein Wasser führte. Aufgrund der trockenen Ausprägung wird im Bestandsplan zusätzlich das Kürzel (/t) vergeben. Anstelle der Wasserfläche befand sich im August ein Flatterbinsen-Sumpf (NSf) auf der Sohle und den Böschungsrändern des Kleingewässers. Die Flatterbinse (*Juncus effusus*) wurde als dominante Art aufgenommen, daneben wuchsen nur in kleinen Mengen Knäuelbinse (*Juncus conglomeratus*).

Biotope der Verkehrsflächen

Das Plangebiet liegt östlich der Ivendorfer Landstraße, welche als vollversiegelte Straßenverkehrsfläche (SVs) erfasst wird. An den Straßenrändern sind unterhalb der Bäume der Allee gepflegte rasige Bereiche als Straßenbegleitgrün ohne Gehölze (SVo) vorhanden. Diese bestehen zumeist aus Gräsern, wie Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) und Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*) sowie Stauden und Kräutern aus Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Weißem Gänsefuß (*Chenopodium album*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*) und Brennnesseln (*Urtica dioica*).

In den Zufahrtsbereichen von der Ivendorfer Landstraße zu den Acker- und Grünlandflächen befinden sich mit Sand und teilweise Grand teilversiegelte Flächen (SVt).

Bei der Bahntrasse schließt das Gleisbett (SVb) den Bereich der Gleise und des Schotterbettes ein.

Bewertung

Für die naturschutzfachliche Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen werden folgende, allgemein gebräuchlichen, naturschutzfachliche Kriterien herangezogen:

- Grad der Naturnähe,
- Vorkommen seltener Arten,
- Gefährdung bzw. Seltenheit,
- Vollkommenheit und
- zeitliche Ersetzbarkeit bzw. Wiederherstellbarkeit.

Anhand dieser Kriterien erfolgt eine Einstufung der im Untersuchungsgebiet festgestellten Biotoptypen. Für die Einstufung wird eine Skala zu Grunde gelegt, die sechs Wertstufen von 0 "ohne Biotopwert" bis 5 "sehr hoher Biotopwert" umfasst.

Wertstufe	Definitionen / Kriterien	Biotoptypen	Schutzstatus
5	**sehr hoher Biotopwert:** sehr wertvolle, naturnahe Biotoptypen, Reste der ehemaligen Naturlandschaft mit vielen seltenen oder gefährdeten Arten	• im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden	
4	**hoher Biotopwert:** naturnahe Biotoptypen mit wertvoller Rückzugsfunktion, extensiv oder nicht mehr genutzt; Gebiet mit lokal herausragender Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	• im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden	
3	**mittlerer Biotopwert:** relativ extensiv genutzte Biotoptypen innerhalb intensiv genutzter Räume mit reicher Strukturierung, hoher Artenzahl und einer, besonders in Gebieten mit hohem Anteil von Arten der Wertstufe 4, hohen Rückzugs- und/oder Vernetzungsfunktion; Gebiet mit lokaler Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	• typische Knicks und Knickwall ohne Gehölze • Sonstiger Pionierwald • Sonstiges Gebüsch • Allee aus heimischen Laubgehölzen • Einzelbäume/Überhälter • Ruderale Staudenflur frischer Standorte • Flatterbinsen-Sumpf • Sonstiges Kleingewässer	§ 21 (1) Nr. 4 LNatSchG i.V. m. § 30 BNatSchG § 21 (1) Nr. 3 LNatSchG i.V. m. § 30 BNatSchG § 30 (2) Nr. 1 BNatSchG
2	**niedriger Biotopwert:** Nutzflächen oder Biotoptypen mit geringer Artenvielfalt, die Bewirtschaftungsintensität überlagert die natürlichen Standorteigenschaften, Vorkommen nur noch weniger standortspezifischer Arten; Lebensraum für euryöke Arten	• Mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland • Brombeerflur • Nitrophytenflur • Ruderale Grasflur	
1	**sehr niedriger Biotopwert:** Biotoptypen ohne Rückzugsfunktion, intensiv genutzt, mit überall schnell ersetzbaren Strukturen; fast vegetationsfreie Flächen, extrem artenarm bzw. lediglich für einige wenige euryöke Arten von Bedeutung	• Intensivacker • Straßenbegleitgrün ohne Gehölze • Teilversiegelte Flächen	
0	**ohne Biotopwert:** überbaute oder vollständig versiegelte Flächen	• Vollversiegelte Straßenverkehrsfläche • Gleisbett	

Tab. 3: Naturschutzfachlicher Biotopwert PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

Mit Ausnahme der Knicks, des Kleingewässers und der Allee befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes.

Es kommen keine Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet vor. Aufgrund der speziellen Standortansprüche der Arten: Kriechender Scheiberich (*Apium repens*) (Feuchtwiesen, Ufer), Froschzunge (*Luronium natans*) (Gewässerpflanze), Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*) (Süßwasserwatten), Firnisglänzendes Sichelmoos (*Hamatocaulis vernicosus*) (Moore, Nasswiesen, Gewässerufer) ist ein Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage werden eine intensiv ackerbaulich genutzte Fläche und ein mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland überplant. Die im Plangebiet

vorhandenen Knick- und Gehölzstrukturen werden durch Festsetzung vorgelagerter Schutzstreifen planungsrechtlich gesichert. Eine Rodung von Gehölzen ist nicht erforderlich.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Schutz von Gehölzstrukturen vor Beeinträchtigungen während der Bauphase

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.

Abgrenzung von Knickschutzstreifen während der Bauphase

Die Knickschutzstreifen sind bereits vor Beginn der Bauphase mit einer Einfriedung von den Baugrundstücken zu trennen.

Einsaat der Freiflächen in der Sonderbaufläche

Für die Einsaat der unversiegelten Flächen in dem Sondergebieten ist Regiosaatgut für das Ursprungsgebiet 3 (UG 3) "Nordostdeutsches Tiefland" mit einem Krautanteil von mindestens 30 % zu verwenden.

Pflege der Freiflächen in der Sonderbaufläche

Die unversiegelten Flächen in der Sonderbaufläche (Flächen zwischen den Solarmodulen, von Solarmodulen überschirmte Flächen, nicht befestigte Fahrwege) sind als extensiv gepflegte Grünflächen zu entwickeln, durch Mahd oder Schafbeweidung zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Flächen sind mit einer standorttypischen Pflanzenmischung aus regionaler Herkunft (Regiosaatgut) anzusäen. Eine Mahd ist nach Inbetriebnahme der Photovoltaik-Freiflächenanlage maximal zweimal jährlich mit Abtransport des Mähgutes durchzuführen; frühester Mahdtermin ist der 1. Juli. Weiterhin ist nach Inbetriebnahme der Photovoltaik-Freiflächenanlage eine Schafbeweidung bis zu 12 Monate im Jahr in einer maximalen Besatzstärke von 1,0 Großvieheinheiten/ha zulässig. Die Pflege der Sondergebietsflächen zielt auf die Entwicklung blütenreicher Flächen, insbesondere als Lebensraum für Insekten. Infolgedessen kann die Mahd ab dem 01. Juli stattfinden.

Pflege der Knickschutzstreifen

Die Knickschutzstreifen, die die zu schützenden Kronentraufbereiche der Bäume einschließen, sind als naturnahe, feldrainartige Wildkrautstreifen zu entwickeln, durch Mahd zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Knickschutzstreifen sind nach Inbetriebnahme der Photovoltaik-Freiflächenanlage nur einmal jährlich mit Abtransport des Mähgutes zu mähen; frühester Mahdtermin ist der 1. Juli. Bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie gärtnerische oder sonstige Nutzungen sind dort nicht zulässig.

Die Knickschutzstreifen sind bereits vor Beginn der Bauphase mit einer Einfriedung von den Baugrundstücken zu trennen.

Pflege des Abstandsgrüns

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abstandsgrün" sind die Flächen als naturnahe, feldrainartige Wildkrautstreifen zu entwickeln, durch Mahd zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Grünfläche ist nach Inbetriebnahme der Photovoltaik-Freiflächenanlage nur einmal jährlich mit Abtransport des Mähgutes zu mähen; frühester Mahdtermin ist der 1. Juli. Bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie gärtnerische oder sonstige Nutzungen sind dort nicht zulässig.

Anpflanzung von Bäumen

Der in der Planzeichnung zum Anpflanzen festgesetzte Einzelbaum an der südlichen Grenze des Plangebiets ist mit einem standortgerechten, gebietseigenen Baum zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen standortgerechten, gebietseigenen Baum zu ersetzen. Für die Pflanzungen sind folgende Arten (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 18/20 cm) zu verwenden: Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Winter-Linde (Tilia cordata) und Sommer-Linde (Tilia platyphyllos).

Verzicht auf Pflanzenschutz- und Düngemittel

Auf den unbefestigten Flächen in dem Sondergebiet sowie auf den privaten Grünflächen im Plangebiet ist der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln unzulässig.

Ökologische Baubegleitung (ÖBB)

Der Bauablauf ist fortwährend durch eine ökologische Baubegleitung auf Einhaltung der naturschutz- und umweltrechtlichen Auflagen in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde und der Bauleitung zu kontrollieren. Die ökologische Baubegleitung ist durch eine fachkundige Person durchzuführen. Termine, Ergebnisse von Begehungen und Entscheidungen der ökologischen Baubegleitung werden dokumentiert und sind der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen.

d) Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Maßnahmen zum Ausgleich der durch das Vorhaben hervorgerufenen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften) werden multifunktional mit den Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bilanziert.

7.2.7 Schutzgut Biologische Vielfalt

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes

Die Biologische Vielfalt umfasst, neben der Vielfalt an verschiedenen Tier- und Pflanzenarten, auch die genetische Vielfalt sowie die Vielfalt der Lebensräume. Gerade naturnah ausgeprägte Grünflächen und Gehölze verbessern das Lebensraumangebot für heimische Tier- und Pflanzenarten und leisten dadurch einen Beitrag zur biologischen Vielfalt.

Gleichzeitig tragen diese Flächen zum Schutz von Grund- und Oberflächenwasser bei, schützen den Boden, wirken sich positiv auf die Luftqualität, das Lokalklima und das Stadt- und Landschaftsbild aus.

Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten

Die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten wird innerhalb der Schutzgüter Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften) und Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften) detailliert beschrieben.

Vielfalt der Lebensräume

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind:

- das Landschaftsschutzgebiet "Travemünder Winkel", östlich der Ivendorfer Landstraße,

- das FFH-Gebiet (2030-392) "Traveförde und angrenzende Flächen", rd. 400 m östlich des Plangebietes und
- das Naturschutzgebiet "Südlicher Priwall", rd. 650 m östlich des Plangebietes.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten

Die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten wird innerhalb der Schutzgüter Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften) und Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften) detailliert beschrieben.

Vielfalt der Lebensräume

Durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird eine Umstrukturierung der vorhandenen Lebensräume vorbereitet. So entsteht aus vornehmlich landwirtschaftlicher, unversiegelter Nutzfläche mit einer relativ geringen Artenvielfalt ein stärker strukturierter, dafür aber teilversiegelter und in großen Teilen durch Solarmodule überdeckter Lebensraum. So ist durch die extensive Grünlandnutzung mit Schafbeweidung/Mahd sowie dem Wechsel von trockenen und feuchten Bereichen zwischen und unter den Solarmodulen von einer Zunahme der Lebensraumvielfalt auszugehen.

Es ist festzustellen, dass durch den Erhalt der Knickstrukturen mit vorgelagerten Knickschutzstreifen, die Verbundstruktur innerhalb und zu den umliegenden Flächen verbessert werden.

Die Umsetzung des Vorhabens im Plangebiet ist für den Erhaltungszustand des o.g. *„FFH-Gebietes, dessen Lebensraumtypen (von besonderer Bedeutung und von Bedeutung) sowie dessen Arten der Anhänge I und II der FFH-Richtlinie“* nicht relevant. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes des FFH-Gebietes sowie der Arten durch die geplanten Veränderungen der Habitatausstattung im Plangebiet ist nicht ableitbar. Denkbare Fernwirkungen durch die Umsetzung der Planung treten aufgrund der Distanz von mindestens 400 m zum Plangebiet nicht in Erscheinung.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt werden multifunktional über die weiteren Schutzgüter Tiere und Pflanzen formuliert.

7.2.8 Schutzgut Ortsbild / Landschaft

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes

Unter dem Schutzgut Ortsbild / Landschaft wird das Landschaftsbild als äußere Erscheinungsform von Natur und Landschaft ebenso erfasst, wie der Bestandteil des Naturhaushaltes, der den Lebensraum für Menschen, Pflanzen und Tiere bildet, da Lebensformen und Lebensräume wesentlich zu den Eindrücken der Betrachter beitragen.



Abb. 2: Blick vom westlichen Rand des Plangebiets über die landwirtschaftlich genutzte Fläche in Richtung Norden; im Hintergrund ein Knick und der Pionierwald

Erlebbarkeit

Die Erlebbarkeit bzw. das Erholungspotenzial einer Landschaft ist abhängig von der Zugänglichkeit und der Einsehbarkeit, insbesondere durch Ausblicke von vorhandenen Wegen und Siedlungsbereichen.

Sowohl die Erlebbarkeit als auch das Erholungspotenzial im Plangebiet werden als gering bewertet, da die Ackerfläche und das Grünland weder der Erholung dienen noch durch Wanderwege begehbar sind.

Davon abgesehen ist der Bereich durch die technische Überprägung und durch die Lärmkulisse der Bahnstrecke Lübeck-Travemünde und der Ivendorfer Landstraße für Erholungssuchende unattraktiv.



Abb. 3: Blick vom Hochpunkt der Geländeskulptur in Richtung Plangebiet

Westlich der Ivendorfer Landstraße verläuft ein Rad- und Fußweg von Ivendorf nach Travemünde. Ausgehend von diesem Weg bestehen keine Sichtbeziehungen zu den innerhalb des Plangebiets gelegenen Photovoltaikanlagen. Der südliche Teil des Plangebietes, der zwischen der Ivendorfer Landstraße und einem Knick verläuft, ist, ausgehend von dem benannten Rad- und Fußweg geringfügig sichtbar.

Südlich des Plangebietes befindet sich eine Geländeskulptur, die von Wanderwegen durchzogen ist und Baumreihen gestaltet wurde. Eine Wegeverbindung zwischen der Grünfläche und den im Plangebiet gelegenen Flächen besteht nicht. Jedoch besteht eine eingeschränkte Blickbeziehung, ausgehend vom Hochpunkt der Geländeskulptur zu den innerhalb des Plangebiets gelegenen Flächen (s. Abb. 3).

Gemäß dem Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck liegt das Plangebiet außerhalb großräumiger, besonders wertvoller Landschaftsbereiche. Schwach strukturierte Ackerflächen besitzen laut dem Landschaftsplan für die Erholung nur einen geringen Wert, sodass das Plangebiet gemäß der Darstellung im Plan 9 des Landschaftsplans überwiegend mit der Wertstufenklasse gering (IV) bewertet wurde. Lediglich ein Teilbereich des südlich gelegenen Grünlands wird als mittel (III) und der angrenzende Knick als hoch (II) bewertet.

Gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 liegt das Plangebiet im Verdichtungsraum um Lübeck und im 10 km Umkreis um das Oberzentrum Lübeck. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schwerpunkt- und Entwicklungsräumen für Tourismus und Erholung. Die vorliegende Planung widerspricht nicht den Darstellungen im Landesentwicklungsplan.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Entwicklung ergeben sich geringfügige Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Eingriffe in das Schutzgut Landschaft können verringert werden, wenn die linienhaften landschaftsbildprägenden Strukturen erhalten bleiben. Maßgebliche Strukturen in diesem Sinne sind die Knicks, die das Plangebiet umgrenzen und durchziehen. Mit der Umsetzung der Planung geht keine Rodung der im Plangebiet gelegenen Knickstrukturen einher. Zudem wird der Bestand an Knicks durch die Festsetzungen von Knickschutzstreifen gesichert.

Mit der Umsetzung der Planung geht die Errichtung von Photovoltaikanlagen in der Sonderbaufläche einher, die insgesamt eine Fläche von rd. 1,75 ha in Anspruch nehmen. Die Anlage, die aus maximal 3,5 m hohen Photovoltaikmodulen besteht, wird von Süden und Westen durch Knicks und im Norden durch einen Pionierwald eingegrünt. Um die bestehenden Sichtbeziehungen, ausgehend von der Geländeskulptur, auf die geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlagen zu vermeiden, wird der bestehende Knick südlich der Sonderbaufläche durch die Pflanzung eines Überhälters ergänzt.

Im Osten grenzt die Bahnlinie Lübeck-Travemünde an das Plangebiet, hinter welcher sich der Skandinavienkai anschließt. Da potentielle Blendeffekte aufgrund der aufgeständerten, geneigten Photovoltaik-Module für den Schienenverkehr nicht von vornherein ausgeschlossen werden konnten, wurde das Blendrisiko mithilfe eines eigens zu diesem Zweck erstellten Gutachtens der SolPEG GmbH überprüft.

Dieses kommt zum Schluss, dass relevante Blendwirkungen der Solarmodule auf die angrenzende Bahnstrecke nicht gegeben sind. Somit sind keine Sichtschutzmaßnahmen erforderlich bzw. angeraten.

Unter der Berücksichtigung der begrenzten Modulhöhe und der geringen flächenhaften Größe der Photovoltaikanlage, sowie der vorhandenen Sichtverschattungen durch vorhandene und geplante Gehölzstrukturen, ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen.

Auch ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen für die Sichtbeziehungen auf die UNESCO Welterbestätte "Lübecker Altstadt", da das Plangebiet außerhalb der im Managementplan definierten Sichtachsen liegt.

Insgesamt sind die Topografie, die umfangreich vorhandenen Eingrünungen durch Bäume und Sträucher und die Ausrichtung der Solarmodule geeignet, eine Einsehbarkeit des Plangebietes aus Richtung des historischen Ortskerns von Travemünde zu vermeiden.

Es kann festgehalten werden, dass aufgrund der vorhergenannten Punkte durch die Umsetzung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild / Landschaft entstehen.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Antireflexbeschichtung Solarmodule

Die Solarmodule in der Sonderbaufläche sind zur Entspiegelung mit einer Antireflexbeschichtung oder einer Antireflex Glasveredelung zu versehen.

Anpflanzung von Bäumen

Die Eingrünung des Plangebiets ist an der südlichen Plangebietsgrenze durch die Anpflanzung von einem Baum zu ergänzen.

d) Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild / Landschaft sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, weshalb keine Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut notwendig werden.

7.2.9 Schutzgüter kulturelles Erbe

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um teilweise noch ungestörte Landschaftsteile, in denen archäologische Kulturdenkmale, vor allem aus der Vor- und Frühgeschichte bekannt sind. Es ist die Nähe zu bekannten slavischen Fundstellen im Bereich des Pommernzentrums und an der Bahnlinie zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei der überplanten Fläche gemäß § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung der oberen Denkmalschutzbehörde.

Denkmale sind gemäß § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Managementplan definierten Sichtachsen auf die Lübecker Altstadt.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Teilversiegelung von Boden wird ggf. die Eigenschaft des Bodens beeinträchtigt, der Kulturgeschichte in seiner Archivfunktion zu dienen. Im Zuge der Baumaßnahmen kann ein Auffinden schutzgutrelevanter Elemente nicht ausgeschlossen werden, weshalb Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen notwendig werden.

Die Module werden mittels einer bodenschonenden Methode im Erdboden befestigt. In Abstimmung mit der Oberen Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Lübeck bestehen keine Bedenken für die Durchführung der Maßnahme.

Rodungen, der im Plangeltungsbereich vorhandenen Knicks, gehen mit der Umsetzung der Planung nicht einher.

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Managementplan definierten Sichtachsen auf die Lübecker Altstadt. Somit ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Sichtbeziehung auf die UNESCO Welterbestätte "Lübecker Altstadt".

Nach eingehender Prüfung ist aus Sicht der Welterbekoordination der Hansestadt Lübeck keine beeinträchtigende Störung zu erwarten.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Archäologischer Denkmalschutz

Im Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Eingriffen in den Boden ist die obere Denkmalschutzbehörde (Abt. Archäologie) frühzeitig über den beabsichtigten Beginn der Erdarbeiten zu informieren. Funde sind gemäß § 15 des Denkmalschutzgesetztes umgehend zu melden.

Zur Verhinderung nachteiliger Auswirkungen des Vorhabens auf ein archäologisches Denkmal, sind die Module über kubische Alu-Gestelle auf dem Boden zu platzieren, die jeweils mit zwei 1,2 m tiefen Pflöcken im Boden verankert werden, sodass sich der Eingriff auf den Oberbodenhorizont beschränkt.

Nach einem eventuellen Rückbau der Solar-Freiflächenanlagen darf kein Tiefpflügen zur Wiederherstellung einer landwirtschaftlich nutzbaren Fläche erfolgen.

Ausgleichsmaßnahmen sind bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht erforderlich.

7.2.10 Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes

Bei der Beurteilung der Bestandssituation des Schutzgutes Menschen werden in erster Linie die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen im Sinne der Grunddaseinsfunktion betrachtet.

Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Das Plangebiet weist keine Wohn- und Wohnumfeldfunktion auf. Die dem Plangeltungsbereich am nächsten gelegene Wohnbebauung ist die nördlich, in einer Entfernung von rd. 80 m gelegene Gemeinschaftsunterkunft Travemünde und die rd. 100 m entfernt liegenden Ferienwohnungen in der Ostseestraße.

Erholung

Auf das Erholungspotential der Landschaft wird unter dem Schutzgut Orts- und Landschaftsbild eingegangen.

Immissionen

Die Empfindlichkeit des Schutzgutes gegenüber Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche) ist abhängig von der Anzahl der Personen sowie ihrer Tätigkeiten, die durch Emissionen gestört werden können. Da im Plangebiet bisher keine Erholung möglich und keine Bebauung vorhanden ist und im nahen Umfeld des Plangebietes keine schutzwürdigen Nutzungen bestehen, ist die Empfindlichkeit des Schutzgutes gegenüber Emissionen als sehr gering einzustufen.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Das Plangebiet weist auch nach Umsetzung der Planung keine Wohnfunktion auf. Eine Auswirkung auf die Wohnumfeldfunktion ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Erholung

Durch die Umsetzung der Planung wird keine Einschränkung des Erholungspotenzials des Plangebietes hervorgerufen. Die Erlebbarkeit der Landschaft, ausgehend von vorhandenen Wegen, wird nicht verschlechtert. Die Zugänglichkeit der Landschaft südlich des Plangebiets bleibt in vollem Umfang erhalten.

Durch bestehende und geplante Eingrünungen entlang der Photovoltaik-Freiflächenanlage werden Sichtbeziehungen auf die Photovoltaik-Freiflächenanlage, von den umliegenden Rad- und Wanderwegen vermieden.

Immissionen

Durch die geplante Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage ergeben sich keine immissionsschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf die nördlich gelegenen Wohnnutzungen.

Es ist davon auszugehen, dass die Emissionen von der östlich verlaufenden Bahnstrecke Lübeck-Travemünde (Lärm, Staub, Erschütterungen) keine nachteiligen Auswirkungen auf die Solarenergie-Freiflächenanlage haben werden.

Westlich zum Plangebiet gelegen, grenzen aktuell landwirtschaftliche Flächen an die Ivendorfer Landstraße. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf die Sonderbaufläche einwirken. Nachteilige Auswirkungen auf die Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie sind nicht zu erwarten.

Da im Vorwege Blendeffekte aufgrund der aufgeständerten und geneigten Photovoltaik-Module für den Schienenverkehr im Bereich der östlich gelegenen Bahnstrecke Lübeck-Travemünde nicht von vornherein ausgeschlossen werden konnten, wurde das Blendrisiko mithilfe eines eigens zu diesem Zweck erstellten Gutachtens der SolPEG GmbH überprüft.

Dieses kommt zum Schluss, dass relevante Blendwirkungen der Solarmodule auf die umgrenzende Wohnbebauung und auf die Bahnstrecke nicht gegeben sind. Somit sind keine Sichtschutzmaßnahmen erforderlich bzw. angeraten.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Antireflexbeschichtung Solarmodule

Die Solarmodule in der Sonderbaufläche sind zur Entspiegelung mit einer Antireflexbeschichtung oder einer Antireflex Glasveredelung zu versehen.

Anpflanzung von Bäumen

Die Eingrünung des Plangebiets ist an der südlichen Plangebietsgrenze durch die Anpflanzung von einem Baum zu ergänzen.

d) Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit werden durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht hervorgerufen, weshalb keine Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen notwendig werden.

7.2.11 Wechselwirkungen

Die für das Vorhaben relevanten Wechselwirkungen und funktionalen Beziehungen innerhalb von Schutzgütern und zwischen Schutzgütern sind jeweils bei der Darstellung der Auswirkungen berücksichtigt worden. Voraussichtlich resultieren keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen aus den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzierung von Auswirkungen.

7.2.12 Kumulierende Wirkungen

Gemäß Anlage 1 Ziffer 2. Abs. b) Ziffern ff) zu § 2 Abs. 4 BauGB und den §§ 2a und 4c BauGB sind die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Baumaßnahmen im Plangebiet auf die o.g. Schutzgüter zu beschreiben, unter anderem infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete.

Der Begriff "Kumulierung" ist in Anlage 1 zum BauGB nicht definiert. Infolgedessen wird hierzu auf § 10 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 22.03.2023 zurückgegriffen.

Nach § 10 Absatz 4 UVPG liegen kumulierende Vorhaben vor, wenn mehrere Vorhaben derselben Art von einem oder mehreren Vorhabenträgern durchgeführt werden und in einem engen Zusammenhang stehen. Ein enger Zusammenhang liegt vor, wenn

1. sich der Einwirkungsbereich der Vorhaben überschneidet und

2. die Vorhaben funktional und wirtschaftlich aufeinander bezogen sind.

Technische und sonstige Anlagen müssen zusätzlich mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sein.

Kumulierende Wirkungen aus dem Zusammenwirken mit umweltrelevanten Auswirkungen anderer geplanter oder vorhandener Vorhaben sind nicht gegeben, da keine Vorhaben im Umfeld des Plangebiets bestehen.

7.3 Beschreibung erheblich nachteiliger Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu dem östlich des Plangebietes gelegenen Gleis der Bahnstrecke Lübeck-Travemünde besteht ein generelles Risiko für Unfälle durch eine Entgleisung von Zügen. Durch die überwiegende Lage der Bahntrasse im bis zu 6,0 m tiefen Einschnitt sowie der Entfernung zwischen den Standorten der Photovoltaikmodule und der Gleisanlage können erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Solarmodule bei einer potenziell möglichen Entgleisung ausgeschlossen werden.

Unbeschadet des § 50 Satz 1 BImSchG sind durch die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage im Plangebiet jedoch keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten:

- Im Umfeld des Plangebiets befinden sich weder Industrie- oder Gewerbeanlagen noch landwirtschaftliche Großbetriebe, die bei Unfällen nachteilige Auswirkungen auf das Plangebiet bewirken könnten. Östlich grenzt rückwärtig zur Bahnlinie der Skandinavienkai an das Plangebiet. Es ist jedoch nicht mit einem erhöhten Unfallrisiko, ausgehend von dem Hafenterminal und den Betrieben im Hafengebiet, auf die geplante Bebauung zu rechnen.
- Es befinden sich keine derartig erhöhten Geländeformen im Umfeld des Plangebietes, sodass infolge von Erdrutschen nachteilige Auswirkungen auf die Solar-Freiflächenanlage entstehen könnten.
- Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine größeren Oberflächengewässer, welche bei Starkregen- und Hochwasserereignissen nachteilige Auswirkungen auf die Solar-Freiflächenanlage hervorrufen können.
- Im Plangebiet sind keine Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 5a BImSchG geplant, so dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle auf schutzbedürftige Gebiete in der Nachbarschaft zu erwarten sind.

7.4 Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen

7.4.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Fläche ist mit rund 2,8 ha deutlich kleiner als die definierte Schwelle für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen.

Das Plangebiet liegt zwischen der Bahntrasse Lübeck Hbf. – Lübeck-Travemünde, der Kreisstraße 2 (Ivendorfer Landstraße) sowie dem Hafenareal des Skandinavienkais und ist damit von mehreren großräumigen Infrastrukturen umgeben. Aufgrund dieser infrastrukturellen Umgebungsbedingungen ist von einer erheblichen Vorbelastung des Standortes im Hinblick auf Natur und Landschaft auszugehen.

Gemäß Landschaftsplan kommt dem Landschaftsbild im Bereich zwischen Ivendorf und Travemünde/Rönnau lediglich eine geringe Wertigkeit zu. Auch die Erholungseignung des Plangebietes ist als gering zu bewerten. Es bestehen kaum Sichtbeziehungen zur vorgesehenen Fläche; zudem ist diese durch vorhandenen Knick- und Gehölzstrukturen landschaftlich gut eingebunden.

Das Plangebiet weist durch seinen Zuschnitt, die umgebenden Nutzungen und die kleinteilige Struktur eine eingeschränkte Nutzbarkeit für die Landwirtschaft auf. Gleichzeitig handelt es sich um einen besonders sonnenreichen Standort innerhalb der Hansestadt Lübeck, sodass sich die Fläche für eine Nutzung zur Gewinnung von Solarenergie aufdrängt.

Die Nähe zu Travemünde/Rönnau, Lübeck-Ivendorf und dem Skandinavienkai schafft eine unmittelbare räumliche Verbindung zu potenziellen Endverbrauchern des erzeugten Stroms. Damit können Transportverluste reduziert sowie Eingriffe durch erforderliche Leitungstrassen minimiert werden.

Naturschutzfachliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten und erfüllt keine Kriterien mit fachrechtlicher Ausschlusswirkung oder besonderem Abwägungsbedarf im Sinne des gemeinsamen Beratungserlasses.

Sowohl formelle als auch informelle Planungen der Hansestadt Lübeck (z. B. Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Klimaschutzkonzept) stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Unter Berücksichtigung des in § 2 EEG festgestellten überragenden öffentlichen Interesses an der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der oben genannten Standortqualitäten ist die Fläche aus fachlicher Sicht für die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage geeignet. Daher wird eine gesamtstädtische Alternativenprüfung im Sinne des „Gemeinsamen Beratungserlasses“ aufgrund der geringen Flächenausdehnung sowie der vorhandenen Vorbelastungen für entbehrlich gehalten.

7.4.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet bestehen bleiben. Es käme nicht zu einer Umsetzung der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage und der damit verbundenen Versiegelung, Überdeckung und Umnutzung der Fläche. Vermutlich würde die intensive ackerbauliche Nutzung im nördlichen Teil des Plangeltungsbereichs beibehalten und demzufolge würden keine Veränderungen des derzeitigen Umweltzustandes eintreten.

7.5 Zusätzliche Angaben

7.5.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Einzelne technische Verfahren, die bei der Umweltprüfung der jeweiligen Schutzgüter genutzt wurden, sind dem Kapitel der Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes sowie der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung zu entnehmen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Die vollständige Auflistung der Gutachten ist der Begründung unter Kap. 7.1.4 zu entnehmen. Die ansonsten in den herangezogenen Fachgutachten verwendeten technischen Verfahren sind in den jeweiligen Gutachten aufgeführt.

7.5.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sollen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Mit Umsetzung der in diesem Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen werden die durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu erwartenden Umweltauswirkungen vermieden, verringert und im Falle der Erheblichkeit ausgeglichen.

Die Maßnahmen zur Überwachung des Umweltzustandes werden in der verbindlichen Bauleitplanung formuliert.

7.5.3 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Ziel der 148. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes 31.09.00 - Ivendorfer Landstraße / Solarpark ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage.

Das Plangebiet liegt am Standort Travemünde, östlich der Ivendorfer Landstraße und westlich der Bahntrasse der Bahnlinie Lübeck – Travemünde und hat eine Fläche von rd. 2,8 ha.

Derzeit wird die Fläche innerhalb des Plangebiets im nördlichen Teil als Acker intensiv bewirtschaftet. In den südlichen Bereichen besteht eine Nutzung als Wirtschaftsgrünland. Zu der westlich gelegenen Ivendorfer Landstraße ist eine Abgrenzung durch einen Knick und eine Allee gegeben. Im Norden wird das Plangebiet durch einen Pionierwald beschränkt. Östlich grenzt das Plangebiet an die Gleisanlage der Bahnstrecke Lübeck-Travemünde mit zugehöriger Böschung. Im Süden schließt eine Grünfläche an das Plangebiet, die von Wanderwegen gequert wird.

In der 148. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Flächen, auf denen Solarmodule errichtet werden sollen, als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik“ dargestellt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Ivendorfer Landstraße über Feldzufahrten.

Grundsätzlich hat die Nutzung erneuerbarer Energien und die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen einen positiven Einfluss auf das Klima; sie ist insbesondere durch die Umstellung von der Nutzung fossiler Brennstoffe auf erneuerbare Energien ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung des Klimas.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs sind keine Fließgewässer, wie Flüsse oder Bäche vorhanden. Bei dem im nordöstlichen Teil des Plangebietes gelegenen Kleingewässer handelt es sich um einen Flatterbinsen-Sumpf.

Durch die Teilversiegelungen für u.a. die Erschließung der PV-Anlage kommt es teilweise zu einem veränderten Oberflächenwasserabfluss: Es findet eine geringere Versickerung des Niederschlagswassers auf den teilversiegelten Flächen statt, welches wiederum auf den seitlich benachbarten Flächen versickern kann.

Für das Schutzgut Boden sind erheblich nachteilige Auswirkungen in Folge der Errichtung der Freiflächenanlage für Photovoltaik und der notwendigen Nebenanlagen festzustellen. Sie bestehen in Form von Überdeckung und Versiegelung. Dadurch werden sowohl Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen als auch Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen notwendig.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es insgesamt zu einer Überdeckung und Neuversiegelung von Fläche in einem Umfang von 9.713 m². Somit lassen sich erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche feststellen, die unter Vorsorgegesichtspunkten zu beachten und auszugleichen sind.

Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden beläuft sich auf einen Betrag von 1.797 m² und wird multifunktional mit dem Schutzgut Fläche vollständig über das Ökokonto Ovendorfer Hof kompensiert.

Durch die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage wird eine intensiv ackerbaulich genutzte Fläche und mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland überplant. Die im Plangeltungsbereich vorhandenen Knick- und Gehölzstrukturen werden durch Festsetzungen zum Erhalt und zu vorgelagerten Schutzstreifen planungsrechtlich gesichert. Eine Rodung von Gehölzen ist nicht erforderlich.

Die Maßnahmen zum Ausgleich der durch das Vorhaben hervorgerufenen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften) werden multifunktional mit den Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen auf das

Schutzgut Boden bilanziert. Ausgenommen hiervon sind die Beeinträchtigungen der bestehenden Knickstrukturen, durch die Befestigung der Zufahrten. Diese werden durch das Schließen einer Knicklücke im weiteren Umfeld des Plangebietes kompensiert.

Durch die Umsetzung der Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt gegeben. So ist durch die extensive Grünflächennutzung sowie dem Wechsel von trockenen und feuchten Bereichen zwischen und unter den Solarmodulen von einer Zunahme der Lebensraumvielfalt auszugehen. Weiterhin bleibt die Verbundstruktur zwischen besiedeltem Raum und Offenland erhalten.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes eines FFH-Gebietes sowie von streng und national geschützten Arten durch die geplanten Veränderungen der Habitatausstattung im Plangebiet ist nicht ableitbar.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb von bestehenden Gehölzstrukturen und der geplanten Anpflanzungen eines Baumes durch die Umsetzung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild / Landschaft entstehen.

Durch die Teilversiegelung von Boden wird ggf. die langfristige Eigenschaft des Bodens beeinträchtigt, der Kulturgeschichte in seiner Archivfunktion zu dienen. Im Zuge der Baumaßnahmen kann ein Auffinden schutzgutrelevanter Elemente nicht ausgeschlossen werden, weshalb Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für das Schutzgut kulturelles Erbe notwendig werden. Es ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf eine Sichtbeziehung auf die UNESCO Welterbestätte "Lübecker Altstadt".

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den östlich des Plangebietes gelegenen Gleisen der Bahnstrecke Lübeck-Travemünde besteht ein generelles Risiko für Unfälle durch eine Entgleisung von Zügen. Dadurch, dass die Bahntrasse überwiegend im bis zu 6,0 m tiefen Einschnitt liegt und die Entfernung zwischen der Baugrenze und der Gleisanlage mindestens 8,0 m beträgt, können erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Solarmodule bei einer potenziellen Entgleisung ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet weist auch nach Umsetzung der Planung keine Wohnfunktion auf. Eine Auswirkung auf eine bestehende Wohnumfeldfunktion und damit auf das Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Es wird weiterhin keine Einschränkung des Erholungspotenzials des Plangebietes hervorgerufen. Ebenso bestehen keine immissionsschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf die nördlich, in einer Entfernung von mindestens 80,0 m zum Plangebiet gelegenen Wohnnutzungen.

Eine Blendwirkung der Solarmodule auf die entfernt liegende Wohnbebauung und erholungsrelevante Flächen sowie auf die Bahnstrecke ist nicht gegeben.

Es bestehen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen, die in Folge der Kumulation von anderen Planungsvorhaben innerhalb des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs auftreten könnten. Weiterhin sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen absehbar.

Es ist festzustellen, dass mit Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die nachteiligen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter vermieden, verringert und im Falle der Erheblichkeit ausgeglichen werden.

8. Wesentliche Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen

Ziel der 148. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes 31.09.00 – Ivendorfer Landstraße / Solarpark ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage eines privaten Vorhabenträgers.

Die Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage dient keiner bestimmten Bevölkerungsgruppe. Spezifische Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen sind demnach nicht abzuleiten.

8.2 Verkehrliche Auswirkungen

Im Rahmen der Realisierung der Planung ist mit keiner Zunahme der Verkehrsbelastung im Bereich des Ivendorfer Landstraße und den umliegenden Straßen zu rechnen.

8.3 Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur

Mit der Aufstellung der Planung entstehen der Hansestadt Lübeck keine zusätzlichen Bedarfe für technische Infrastruktur.

8.4 Auswirkungen auf die Umwelt

8.4.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

<u>Auswirkungen auf das Schutzgut Boden</u>

Die naturschutzfachliche Eingriffsbewertung und -bilanzierung erfolgt für die Sonderbaufläche gemäß Gemeinsamem Beratungserlass „Grundsätze zur Planung von großflächigen Solar-Freiflächenanlagen im Außenbereich“ vom 09.09.2024.

Durch die Einhaltung wesentlicher Planungsempfehlungen des Erlasses ergibt sich für Eingriffe in das Schutzgut Boden ein Kompensationserfordernis von rd. 1.797 m².

<u>Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen</u>

Im Zusammenhang mit der Errichtung einer PV-Freiflächenanlage im Plangebiet ist die Ertüchtigung und kleinflächige Ausweitung der Zufahrt in der Mitte des Plangebietes erforderlich. Damit gehen Beeinträchtigungen der angrenzenden Knickstrukturen einher. In Abstimmung mit der uNB werden zur Kompensation im weiteren Umfeld des Plangebietes 3,0 lfd. m Knicklücken nachgepflanzt.

<u>Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere</u>

Um artenschutzrechtliche Betroffenheiten (Tötungen, Verletzungen oder Störungen) durch das geplante Vorhaben zu vermeiden, werden Maßnahmen wie etwa Bauzeitenregelungen oder bauzeitliche Schutzzäune erforderlich. Betroffen sind Amphibien, Reptilien sowie Brutvögel. Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind in der Begründung sowie im Text – Teil B unter Hinweise dargelegt

Ein artenschutzrechtliches Ausgleichserfordernis ergibt sich durch die Planung nicht.

8.4.2 Sonstige Umweltauswirkungen

Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Durch die geplante Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage ergeben sich keine immissionsschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf angrenzende sensible Wohnnutzungen nördlich des Plangebietes.

Es ist davon auszugehen, dass die Emissionen des Bahnverkehrs auf der östlich verlaufenden Bahnstrecke Lübeck-Travemünde (Lärm, Staub, Erschütterungen) keine nachteiligen Auswirkungen auf die Solar-Freiflächenanlage haben werden.

Westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf die Solar-Freiflächenanlage einwirken. Nachteilige Auswirkungen durch die Immissionen der Landwirtschaft auf die Photovoltaik-Freiflächenanlage sind nicht zu erwarten.

Nachteilige Auswirkungen durch die Immissionen des Verkehrs auf der Ivendorfer Landstraße auf die Photovoltaik-Freiflächenanlage sind nicht zu erwarten.

8.5 Auswirkungen auf das UNESCO Welterbe

Das Plangebiet liegt weder auf noch neben einer im Managementplan UNESCO-Welterbestätte "Lübecker Altstadt" definierten Sichtachse auf die Lübecker Altstadt.

8.6 Auswirkungen auf die Archäologie

Gemäß Aussage der Oberen Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Lübeck handelt es sich im Plangebiet um teilweise noch ungestörte Landschaftsteile, in denen archäologische Kulturdenkmale, vor allem aus der Vor- und Frühgeschichte bekannt sind. So ist auf die Nähe zu bekannten slawischen Fundstellen im Bereich des Pommernzentrums und an der Bahnlinie hinzuweisen. Auch auf dem überplanten Gelände ist daher mit archäologisch relevanten Fundstellen zu rechnen.

Damit handelt es sich bei der überplanten Fläche gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 6 DSchG Schleswig-Holstein um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung der oberen Denkmalschutzbehörde.

Die Verankerung der Modulgestelle wurde frühzeitig mit der Oberen Denkmalschutzbehörde der Hansestadt abgestimmt.

Auf Grundlage der abgestimmten technischen Durchführung der Befestigung der Modulgestelle im Boden sieht die Obere Denkmalschutzbehörde keine Bedenken, für diese Maßnahme eine Genehmigung zu erteilen. Bei der abgestimmten Ausführung ohne nennenswerte Bodeneingriffe besteht aus Sicht der Oberen Denkmalschutzbehörde keine Notwendigkeit einer vorherigen Sachverhaltsermittlung (archäologische Voruntersuchungen durch Baggersondagen). Für die Kabelverlegungen ist eine Baubegleitung ausreichend.

9. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

Bodenordnung

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im privaten Eigentum. Die Flächen werden von dem Eigentümer an den Betreiber des Solarparks verpachtet.

10. Finanzielle Auswirkungen

10.1 Ausgaben (Kosten und Finanzierung)

a) unmittelbare Kosten

Durch die 148. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes 31.09.00 - Ivendorfer Landstraße / Solarpark entstehen der Hansestadt Lübeck Kosten (in Form von Personalkosten) für die Begleitung der beiden Aufstellungsverfahren. Die Übernahme der Kosten für die eigentliche Erarbeitung der Bauleitpläne sowie der zugehörigen Fachgutachten ist über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Hansestadt Lübeck geregelt und sichert eine Kostenneutralität gegenüber der Hansestadt.

b) mittelbare Kosten

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen geplant, so dass sich hieraus keine Herstellungskosten und/oder Unterhaltungs- und Folgekosten für die Hansestadt Lübeck ergeben.

10.2 Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe)

a) Bodenwertsteigerungen städtischer Flächen

Es ergeben sich keine Bodenwertsteigerungen städtischer Flächen.

b) Verkäufe städtischer Flächen im Zuge der Umsetzung der Planung

Es ist kein Verkauf städtischer Flächen geplant.

11. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

11.1 Verfahrensübersicht

<u>Aufstellungsbeschluss</u>

Die Aufstellungsbeschlüsse für die Aufstellung des Bebauungsplanes 31.09.00 – Ivendorfer Landstraße / Solarpark und die zugehörige 148. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden am 20.03.2023 durch den Bauausschuss der Hansestadt Lübeck gefasst.

<u>Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren</u>

Die Festsetzung zweier Sondergebiete (SO1 und SO2) im Bebauungsplan 31.09.00 - Ivendorfer Landstraße / Solarpark kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, so dass der Flächennutzungsplan einer Änderung bedarf.

<u>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB</u>

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 25.09.2023 bis einschließlich 11.10.2023 durch Bereitstellung der Unterlagen auf der Homepage der Hansestadt Lübeck über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen informiert. Es bestand die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Planungsanzeige gemäß § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz

Der Abteilung Landesplanung des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein wurde die Planung mit Schreiben vom 15.11.2023 angezeigt. In der landesplanerischen Stellungnahme vom 27.12.2023 werden keine Bedenken gegenüber der Planung vorgebracht und die Übereinstimmung mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und der Landesplanung festgestellt.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 25.09.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15.12.2023 aufgefordert worden.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 14.04.2025 bis einschließlich 19.05.2023 durch Bereitstellung der Unterlagen auf der Homepage der Hansestadt Lübeck über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen informiert. Es bestand die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 14.04.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 19.05.2023 aufgefordert worden.

Abschließender Beschluss

Im Ergebnis der Veröffentlichung haben sich keine weiteren Änderungsbedarfe ergeben, sodass der Entwurf der 148. Änderung des Flächennutzungsplanes in der ausgelegten Fassung abschließend beschlossen werden kann

11.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323),
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.07.2024 (GVOBl. 2024, 504),
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG S-H) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetztes vom 30.09.2024 (GVOBl. S. 734).

11.3 Vorhandene Fachgutachten und umweltbezogene Informationen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 31.09.00 - Ivendorfer Landstraße / Solarpark und der 148. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden erarbeitet:

- BBS-Umwelt (2024): Bebauungsplan 31.09.00 „Ivendorfer Landstraße / Solarpark“ – Artenschutzrechtliche Prüfung, Kiel, 12.12.2024
- LLUR Hrsg. (2021) Kartieranleitung und erläuterte Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holstein, Version 2.2, Stand: April 2023
- MEKUN SH; Umweltportal Schleswig-Holstein, Kiel, abgerufen am 18.06.2023
- MELUND SH (2021): Kurs Natur 2030 - Strategie zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Schleswig-Holstein, Kiel, 2. überarbeitete Auflage 12/ 2021
- MELUR (2013): Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung, Kiel, 09.12.2013
- MELUR (2013): Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Kiel, 09.12.2013
- MIKWS und MEKUN (2024): Grundsätze zur Planung von großflächigen Solar-Freiflächenanlagen im Außenbereich, Kiel, 09.09.2024
- MWVATT SH; MUNL SH (2004): Orientierungsrahmen zur Bestandserfassung, -bewertung und Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen im Rahmen Landschaftspflegerischer Begleitplanungen für Straßenbauvorhaben (Kompensationsermittlung Straßenbau), Kiel, Stand: August 2004.
- NOHL, W. (1993): Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch mastenartige Eingriffe, Kirchheim b. München, 1993
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH 2024: Bebauungsplan 31.09.00 – Ivendorfer Landstraße / Solarpark, Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 08.08.2024
- SolPEG GmbH 2023: Blendgutachten Solarpark Ivendorf. Analyse der potentiellen Blendwirkung einer geplanten PV Anlage in Lübeck-Ivendorf in Schleswig-Holstein. Stand: 27.01.2023

Lübeck, den 13.06.2025

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

5.610.4 / LL

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

31.09.00 TEIL A - PLANZEICHNUNG

Anlage 4



Datengrundlage: Vermessungsbüro Kummer, Bernsteindreherweg 3, 23556 Lübeck, Stand 19.10.2022

672 von 1092 in Zusammenstellung

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

I. FESTSETZUNGEN

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

SO1 — Sondergebiet mit Nummerierung
Zweckbestimmung: Solare Strahlungsenergie, Photovoltaik-Freiflächenanlage (kurz: SO1 Solaranlage)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 bis 21a BauNVO)

GHmax = 3,50m — Oberkante baulicher Anlagen über der natürlichen Geländeoberfläche als Höchstmaß
Als Bezugspunkte für die natürliche Geländeoberfläche sind die vermessungstechnisch ermittelten Höhenpunkte im Plangeltungsbereich maßgebend, die sich auf das Höhenbezugssystem DHHN 2016 beziehen und in der Planzeichnung dargestellt sind

GRZ 0,6 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

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

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Zufahrt

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche
Zweckbestimmung:

- K — Knick, gesetzlich geschützt
- LE — Landschaftseingrünung
- KS — Knickschutzstreifen
- WG — Wirtschaftsgrünland
- AG — Abstandsgrün

WASSERFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserfläche
hier: gesetzlich geschütztes Kleingewässer

FLÄCHEN FÜR WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für Wald

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- KS — Knickschutzstreifen
- AG — Abstandsgrün

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Apflanzung von Bäumen

BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bindung für die Erhaltung von Bäumen

- BS — Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- R — Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung einer Ruderalflur
- W — Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung eines Gewässers
- K — Knick, gesetzlich geschützt

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

5.0 — Bemaßung von Festsetzungen in Metern

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- K — Gesetzlich geschützter Knick § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG
- W — Sonstiges Kleingewässer § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG

15 m Anbauverbotszone zur Kreisstraße 2 § 29 Abs. 1 StrWG

30 m Waldschutzstreifen § 24 Abs. 1 LWaldG

III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

22,31 — vorhandene Höhen in Metern über NHN

10,0 m Abstandslinie zur Kreisstraße 2

IV. PLANUNTERLAGE

Flurstücksgrenze

149 — Flurstücksnummer

TEIL B - TEXT

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Die Sondergebiete SO1 und SO2 mit der Zweckbestimmung „Solare Strahlungsenergie, Photovoltaik-Freiflächenanlage" (kurz: SO Solaranlage) dienen der Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie. In den Sondergebieten ist die Errichtung von baulichen Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie einschließlich untergeordneter Nebenanlagen und notwendigen Betriebseinrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, wie z.B. Wechselrichter, Trafostationen, Zuwegungen, Leitungen und Einfriedungen zulässig. Landwirtschaftliche Nutzungen und artenschutzrechtliche Anlagen und Maßnahmen sind in den Sondergebieten ebenfalls zulässig.

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

2.1 In den Sondergebieten SO1 und SO2 muss der Abstand der Unterkante der Solarmodule zur natürlichen Geländeoberfläche mindestens 0,8 m betragen. Zudem darf die Oberkante der Kollektorfläche maximal 3,50 m bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche betragen.
Als Bezugspunkte für die natürliche Geländeoberfläche sind die vermessungstechnisch ermittelten Höhen im Plangeltungsbereich maßgebend, die sich auf das Höhensystem DHHN 2016 beziehen und in der Planzeichnung dargestellt sind.

2.2 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen ist in den Sondergebieten SO1 und SO2 nicht zulässig.

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

In den Sondergebieten SO1 und SO2 sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Dazu zählen notwendige Betriebseinrichtungen, wie z.B. Trafostationen, Wechselrichter, Batteriecontainer, Verkabelungen, Leitungen, Zaunanlagen und Wege.

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

4.1 Nicht verdunstetes und nicht verwendetes, gering verschmutztes Oberflächenwasser im Plangebiet, einschließlich das von den Oberflächen der Solarmodule ablaufende Regenwasser, ist im Plangebiet zu versickern.

4.2 In den Sondergebieten SO1 und SO2 sind Zuwegungen bzw. befestigte Fahrwege nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasengittersteinen, Rasenfugensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) auszubilden. Wasser- und luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Verguss von Fugen, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

4.3 Die unversiegelten Flächen in den Sondergebieten SO1 und SO2 (Flächen zwischen den Solarmodulen, von Solarmodulen überschirmte Flächen, nicht befestigte Fahrwege) sind als extensiv gepflegte Grünflächen zu entwickeln, durch Mahd oder Schafbeweidung zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Flächen sind mit standortheimischem Saatgut (Regiosaatgut) aus dem Herkunftsbereich 3 mit einem Kräuteranteil von 30% einzusäen. Eine Mahd ist nach Inbetriebnahme der Photovoltaik-Freiflächenanlage maximal zweimal jährlich mit Abtransport des Mähgutes durchzuführen; frühester Mahdtermin ist der 1. Juli. Weiterhin ist nach Inbetriebnahme der Photovoltaik-Freiflächenanlage eine Schafbeweidung bis zu 12 Monate im Jahr in einer maximalen Besatzstärke von 1,0 Großvieheinheiten/ha zulässig.

4.4 Die Knickschutzstreifen, die die zu schützenden Kronentraufbereiche der Bäume einschließen, sind als naturnahe, feldrainartige Wildkrautstreifen zu entwickeln, durch Mahd zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Knickschutzstreifen sind nach Inbetriebnahme der Photovoltaik-Freiflächenanlage nur einmal jährlich mit Abtransport des Mähgutes zu mähen; frühester Mahdtermin ist der 1. Juli.
Bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie gärtnerische oder sonstige Nutzungen sind dort nicht zulässig.
Die Knickschutzstreifen sind bereits vor Beginn der Bauphase mit einer Einfriedung von den Baugrundstücken zu trennen.

4.5 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abstandsgrün" sind die Flächen als naturnahe, feldrainartige Wildkrautstreifen zu entwickeln, durch Mahd zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Grünfläche ist nach Inbetriebnahme der Photovoltaik-Freiflächenanlage nur einmal jährlich mit Abtransport des Mähgutes zu mähen; frühester Mahdtermin ist der 1. Juli.
Bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie gärtnerische oder sonstige Nutzungen sind dort nicht zulässig.

4.6 Der in der Planzeichnung zum Anpflanzen festgesetzte Einzelbaum ist als standortgerechter, gebietseigener Baum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen standortgerechten, gebietseigenen Baum zu ersetzen. Es ist eine der Arten der Pflanzenliste 1 in mindestens der vorgegebenen Pflanzqualität zu verwenden.

II BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBO)

5. Gestaltung baulicher Anlagen

Die Solarmodule in den Sondergebieten SO1 und SO2 sind zur Entspiegelung mit einer Antireflexbeschichtung oder einer Antireflex Glasveredelung zu versehen.

6. Einfriedung

6.1 Die Sondergebiete SO1 und SO2 sind mit einer blickdurchlässigen Zaunanlage (z.B. Stabgitterzaun ohne Blickschutz, Maschendrahtzaun) einzufrieden. Die Zaunanlage ist im Bereich zwischen der Baugrenze und der Grenze des Sondergebietes ohne Sockelmauern zu errichten. Die Zaunanlage ist einschließlich Übersteigschutz mit einer Maximalhöhe von 2,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche (senkrecht gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche) herzustellen. Weidezäune und Wildschutzzäune sind von der Festsetzung ausgenommen.

6.2 In den Sondergebieten SO1 und SO2 ist die Zaununterkante der Einfriedungen erst ab 0,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche (senkrecht gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche) zu beginnen. Der Abstand zur natürlichen Geländeoberfläche ist von Stacheldraht freizuhalten. Weidezäune und Wildschutzzäune sind von der Festsetzung ausgenommen.

III HINWEISE

A Darstellung der Artenschutzmaßnahmen - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (AV)

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-01: Bauzeitenregelung Amphibien

Im Umkreis von 100 m um das Gewässer erfolgen Bauarbeiten nur dann, wenn Kammmolche sich in ihren Winterquartieren befinden, d.h. zwischen Oktober und Mitte Februar.

Alternativ, sofern die Baumaßnahmen in die Wanderzeit der Tiere fallen (Mitte Februar bis September):
Amphibienschutzzaun - Anlage eines bauzeitlichen Amphibienzauns im Norden, der die Tiere vom Knick entlang des Waldrands zum Gewässer führt (Länge ca. 250 m). Der Zaun wird alle 50 m mit einer Überwanderungsmöglichkeit errichtet, dass er für Tiere aus dem Baufeld passierbar ist.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-02: Bauzeitenregelung Zauneidechse

Die Bauarbeiten erfolgen außerhalb der Aktivitätsphase der Zauneidechse zwischen Oktober und März.

Alternativ, sofern die Baumaßnahmen in die o.g. Aktivitätszeit der Tiere fallen:
Ökologische Baubegleitung - Für die Bauarbeiten während der Aktivitätszeit wird eine ökologische Baubegleitung vorgesehen, die die Baufelder an der Bahnböschung auf Besatz prüft und ggf. Tiere umsetzt.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AV-03: Bauzeitenregelung Brutvögel

Die Bauarbeiten erfolgen außerhalb der Brutperiode, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar oder setzen rechtzeitig vor der Brutperiode ein und werden ohne Unterbrechung fortgeführt, damit sich die Brutvögel hinsichtlich ihrer Brutplatzwahl an die Störwirkungen anpassen können.

Alternativ, sofern die Baumaßnahmen in die o.g. Aktivitätszeit der Vögel fallen oder Teilbereich bis zu einem Baubeginn in der Brutperiode längere Zeit brachliegen:
Ökologische Baubegleitung - Für Bauarbeiten innerhalb der Brutperiode werden Besatzkontrollen durch eine ökologische Baubegleitung durchgeführt. Über Negativnachweise und einen daran angepassten Baublauf sind in Abstimmung mit der uNB Bauarbeiten in Teilbereich auch innerhalb der Brutperiode möglich.

B Für die Einsaat der unversiegelten Flächen in den Sondergebieten SO1 und SO2 ist Regiosaatgut für das Ursprungsgebiet 3 (UG 3) "Nordostdeutsches Tiefland" mit einem Krautanteil von mindestens 30 % zu verwenden.

C Auf den unbefestigten Flächen in den Sondergebieten SO1 und SO2 sowie auf den privaten Grünflächen im Plangeltungsbereich ist der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln unzulässig.

D Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Extensive Grünlandnutzung" ist eine Bodenbearbeitung nur nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde der Hansestadt Lübeck zulässig.

E Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 des Bundesnaturschutzgesetzes nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden.

F 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.

G Zur Sicherung der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen sowie von sonstigen Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes hat die Hansestadt Lübeck folgende städtebauliche Verträge mit dem Vorhabenträger geschlossen:
- Vertrag über die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen und das Monitoring vom .....
- Vertrag über die Rückbauverpflichtung vom .....

H Mit dem Boden als endlicher Ressource ist sparsam umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB), der Mutterboden ist zu schützen (§ 202 BauGB). Der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück ist nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) dazu verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 2 Abs. 3 BBodSchG zu treffen. Bei Baumaßnahmen sind Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen zum Schutz des Bodens gemäß DIN 19639 zu berücksichtigen.

I Im Plangebiet des Bebauungsplanes können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Eingriffen in den Boden ist die obere Denkmalschutzbehörde (Abt. Archäologie) frühzeitig über den beabsichtigten Beginn der Erdarbeiten zu informieren. Funde sind gemäß § 15 des Denkmalschutzgesetzes umgehend zu melden. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse, wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.
Funde und Befunde (Gruben, Verfärbungen, Holz- und Steineinbauten etc.) sind gemäß § 15 DSchG Schleswig-Holstein unverzüglich der Oberen Denkmalschutzbehörde (Bereich Archäologie) anzuzeigen und die Bauarbeiten zu unterbrechen. 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.
Nach einem eventuellen Rückbau der Solar-Freiflächenanlagen darf kein Tiefpflügen zur Wiederherstellung einer landwirtschaftlich nutzbaren Fläche erfolgen.

J Wasserrechtliche Anforderungen an Solarkollektoren werden in § 35 AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017) geregelt. Diese sind bei der Errichtung und dem Betrieb des Solarparks einzuhalten.

K Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Hansestadt in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.
Zudem sind die Anforderungen der DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (Fassung 02/2024) zu beachten.

L Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne und blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtende Flächen sichtbar sein.

M Die Bundesnetzagentur stellt das Marktstammdatenregister (MaStR) als behördliches Register für den Strom- und Gasmarkt auf der Basis von § 111e und § 111f EnWG sowie der Verordnung über die Registrierung energiewirtschaftlicher Daten (MaStRV) zur Verfügung. Die Registrierung ist für alle Solaranlagen verpflichtend, die unmittelbar oder mittelbar an ein Strom- bzw. Gasnetz angeschlossen sind oder werden sollen.

N Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, Normen und Richtlinien liegen zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann, zur Einsicht bereit.

ANLAGE (zur textlichen Festsetzung in der Ziffer 4.6)

Pflanzenliste 1:

Bäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 18/20 cm): Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Winter-Linde (Tilia cordata), Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 20.03.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 00.00.2023 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB ist vom 25.09.2023 bis einschließlich 11.10.2023 durchgeführt worden.

3. Der Bauausschuss hat am 00.00.0000 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses beschlossen und den Entwurf des Bebauungsplanes 31.09.00 - Ivendorfer Landstraße / Solarpark - mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 00.00.2025 bis zum 00.00.2025 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 00.00.2025 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.stadtentwicklung.luebeck.de/stadtplanung/oeffentlichkeitsbeteiligung.html ins Internet eingestellt.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 00.00.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lübeck, ...

L. S. Joanna Hagen, Bauseniatorin — Karsten Schröder, Bereichsleiter

6. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom ..... in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Lübeck, ...

L. S. öffentl. best. Vermessungsingenieurin

7. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Lübeck, ...
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung | Bauordnung
Im Auftrag

8. Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

L. S. Karsten Schröder, Bereichsleiter

9. (Ausfertigung.)
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Lübeck, ...

L. S. Jan Lindenau, Der Bürgermeister

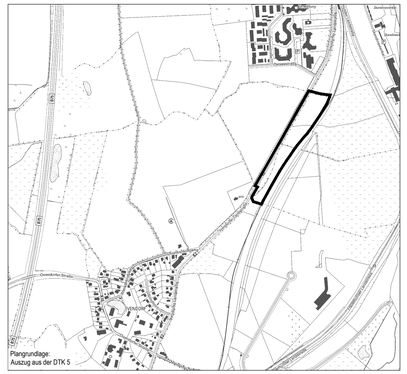
10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Lübeck, ...
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung | Bauordnung
Im Auftrag

L. S. Karsten Schröder, Bereichsleiter

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 9 Abs. 4 BauGB sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 00.00.2024 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31.09.00 - Ivendorfer Landstrasse / Solarpark, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 31.09.00 IVENDORFER LANDSTRASSE / SOLARPARK



Fassung zum Satzungsbeschluss

Hansestadt LÜBECK
Bereich 5.610 Stadtplanung und Bauordnung



M 1:2.000

Datengrundlage: Vermessungsbüro Kummer, Bernsteindreherweg 3, 23556 Lübeck, Stand 19.10.2022

BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen
- BS — Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- R — Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung einer Ruderalflur
- W — Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung eines Gewässers
- K — Knick, gesetzlich geschützt

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 5.0 — Bemaßung von Festsetzungen in Metern

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- K — Gesetzlich geschützter Knick § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG
- W — Sonstiges Kleingewässer § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG
- 15 m Anbauverbotszone zur Kreisstraße 2 § 29 Abs. 1 StrWG
- 30 m Waldschutzstreifen § 24 Abs. 1 LWaldG

III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- 22,21 — vorhandene Höhen in Metern über NHN
- 10,0 m Abstandslinie zur Kreisstraße 2

IV. PLANUNTERLAGE

- Flurstücksgrenze
- 149 — Flurstücksnummer

31.09.00

Anlage 5

TEIL A - PLANZEICHNUNG

TEIL B - SIEHE ANLAGE

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

I. FESTSETZUNGEN

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

- SO1 — Sondergebiet mit Nummerierung
  Zweckbestimmung: Solare Strahlungsenergie, Photovoltaik-Freiflächenanlage (kurz: SO1 Solaranlage)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 bis 21a BauNVO)

- GHmax = 3,50m — Oberkante baulicher Anlagen über der natürlichen Geländeoberfläche als Höchstmaß
  Als Bezugspunkte für die natürliche Geländeoberfläche sind die vermessungstechnisch ermittelten Höhenpunkte im Plangeltungsbereich maßgebend, die sich auf das Höhenbezugssystem DHHN 2016 beziehen und in der Planzeichnung dargestellt sind
- GRZ 0,6 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

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

- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Zufahrt

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private Grünfläche
  Zweckbestimmung:
  - K — Knick, gesetzlich geschützt
  - KS — Knickschutzstreifen
  - AG — Abstandsgrün
  - LE — Landschaftseingrünung
  - WG — Wirtschaftsgrünland

WASSERFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserfläche
  hier: gesetzlich geschütztes Kleingewässer

FLÄCHEN FÜR WALD
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Flächen für Wald

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- KS — Knickschutzstreifen
- AG — Abstandsgrün

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Apflanzung von Bäumen

Hansestadt LÜBECK
Bereich 5.610 Stadtplanung und Bauordnung

Bebauungsplan 31.09.00
Ivendorfer Landstraße / Solarpark
Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 05.06.2025

Anlage 6

Bebauungsplan 31.09.00
- Ivendorfer Landstraße / Solarpark -

TEIL B - Text (Auszug aus dem Planoriginal)

Fassung zum Satzungsbeschluss
Stand: 13.06.2025

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Die Sondergebiete SO1 und SO2 mit der Zweckbestimmung „Solare Strahlungsenergie, Photovoltaik-Freiflächenanlage" (kurz: SO Solaranlage) dienen der Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie. In den Sondergebieten ist die Errichtung von baulichen Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie einschließlich untergeordneter Nebenanlagen und notwendigen Betriebseinrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, wie z.B. Wechselrichter, Trafostationen, Zuwegungen, Leitungen und Einfriedungen zulässig. Landwirtschaftliche Nutzungen und artenschutzrechtliche Anlagen und Maßnahmen sind in den Sondergebieten ebenfalls zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

2.1 In den Sondergebieten SO1 und SO2 muss der Abstand der Unterkante der Solarmodule zur natürlichen Geländeoberfläche mindestens 0,8 m betragen. Zudem darf die Oberkante der Kollektorfläche maximal 3,50 m bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche betragen.

Als Bezugspunkte für die natürliche Geländeoberfläche sind die vermessungstechnisch ermittelten Höhen im Plangeltungsbereich maßgebend, die sich auf das Höhensystem DHHN 2016 beziehen und in der Planzeichnung dargestellt sind.

2.2 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen ist in den Sondergebieten SO1 und SO2 nicht zulässig.

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

In den Sondergebieten SO1 und SO2 sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Dazu zählen notwendige Betriebseinrichtungen, wie z.B. Trafostationen, Wechselrichter, Batteriecontainer, Verkabelungen, Leitungen, Zaunanlagen und Wege.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

4.1 Nicht verdunstetes und nicht verwendetes, gering verschmutztes Oberflächenwasser im Plangebiet, einschließlich das von den Oberflächen der Solarmodule ablaufende Regenwasser, ist im Plangebiet zu versickern.

4.2 In den Sondergebieten SO1 und SO2 sind Zuwegungen bzw. befestigte Fahrwege nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasengittersteinen, Rasenfugensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) auszubilden. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Verguss von Fugen, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

4.3 Die unversiegelten Flächen in den Sondergebieten SO1 und SO2 (Flächen zwischen den Solarmodulen, von Solarmodulen überschirmte Flächen, nicht befestigte Fahrwege) sind als extensiv gepflegte Grünflächen zu entwickeln, durch Mahd oder Schafbeweidung zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Flächen sind mit standortheimischem Saatgut (Regiosaatgut) aus dem Herkunftsbereich 3 mit einem Kräuteranteil von 30% einzusäen. Eine Mahd ist nach Inbetriebnahme der Photovoltaik-Freiflächenanlage maximal zweimal jährlich mit Abtransport des Mähgutes durchzuführen; frühester Mahdtermin ist der 1. Juli. Weiterhin ist nach Inbetriebnahme der Photovoltaik-Freiflächenanlage eine Schafbeweidung bis zu 12 Monate im Jahr in einer maximalen Besatzstärke von 1,0 Großvieheinheiten/ha zulässig.

4.4 Die Knickschutzstreifen, die die zu schützenden Kronentraufbereiche der Bäume einschließen, sind als naturnahe, feldrainartige Wildkrautstreifen zu entwickeln, durch Mahd zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Knickschutzstreifen sind nach Inbetriebnahme der Photovoltaik-Freiflächenanlage nur einmal jährlich mit Abtransport des Mähgutes zu mähen; frühester Mahdtermin ist der 1. Juli.
Bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie gärtnerische oder sonstige Nutzungen sind dort nicht zulässig.
Die Knickschutzstreifen sind bereits vor Beginn der Bauphase mit einer Einfriedung von den Baugrundstücken zu trennen.

4.5 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abstandsgrün" sind die Flächen als naturnahe, feldrainartige Wildkrautstreifen zu entwickeln, durch Mahd zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Grünfläche ist nach Inbetriebnahme der Photovoltaik-Freiflächenanlage nur einmal jährlich mit Abtransport des Mähgutes zu mähen; frühester Mahdtermin ist der 1. Juli.
Bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie gärtnerische oder sonstige Nutzungen sind dort nicht zulässig.

4.6 Der in der Planzeichnung zum Anpflanzen festgesetzte Einzelbaum ist als standortgerechter, gebietseigener Baum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen standortgerechten, gebietseigenen Baum zu ersetzen. Es ist eine der Arten der Pflanzenliste 1 in mindestens der vorgegebenen Pflanzqualität zu verwenden.

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

5. Gestaltung baulicher Anlagen

Die Solarmodule in den Sondergebieten SO1 und SO2 sind zur Entspiegelung mit einer Antireflexbeschichtung oder einer Antireflex Glasveredelung zu versehen.

6. Einfriedung

6.1 Die Sondergebiete SO1 und SO2 sind mit einer blickdurchlässigen Zaunanlage (z.B. Stabgitterzaun ohne Blickschutz, Maschendrahtzaun) einzufrieden. Die Zaunanlage ist im Bereich zwischen der Baugrenze und der Grenze des Sondergebietes ohne Sockelmauern zu errichten. Die Zaunanlage ist einschließlich Übersteigschutz mit einer Maximalhöhe von 2,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche (senkrecht gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche) herzustellen.
Weidezäune und Wildschutzzäune sind von der Festsetzung ausgenommen.

6.2 In den Sondergebieten SO1 und SO2 ist die Zaununterkante der Einfriedungen erst ab 0,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche (senkrecht gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche) zu beginnen. Der Abstand zur natürlichen Geländeoberfläche ist von Stacheldraht freizuhalten.
Weidezäune und Wildschutzzäune sind von der Festsetzung ausgenommen.

III HINWEISE

A Darstellung der Artenschutzmaßnahmen - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (AV)

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-01: Bauzeitenregelung Amphibien
Im Umkreis von 100 m um das Gewässer erfolgen Bauarbeiten nur dann, wenn Kammmolche sich in ihren Winterquartieren befinden, d.h. zwischen Oktober und Mitte Februar.
Alternativ, sofern die Baumaßnahmen in die Wanderzeit der Tiere fallen (Mitte Februar bis September): Amphibienschutzzaun - Anlage eines bauzeitlichen Amphibienzauns im Norden, der die Tiere vom Knick entlang des Waldrands zum Gewässer führt (Länge ca. 250 m). Der Zaun wird alle 50 m mit einer Überwanderungsmöglichkeit errichtet, dass er für Tiere aus dem Baufeld passierbar ist.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-02: Bauzeitenregelung Zauneidechse
Die Bauarbeiten erfolgen außerhalb der Aktivitätsphase der Zauneidechse zwischen Oktober und März.
Alternativ, sofern die Baumaßnahmen in die o.g. Aktivitätszeit der Tiere fallen: Ökologische Baubegleitung - Für die Bauarbeiten während der Aktivitätszeit wird eine ökologische Baubegleitung vorgesehen, die die Baufelder an der Bahnböschung auf Besatz prüft und ggf. Tiere umsetzt.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AV-03: Bauzeitenregelung Brutvögel
Die Bauarbeiten erfolgen außerhalb der Brutperiode, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar oder setzen rechtzeitig vor der Brutperiode ein und werden ohne Unterbrechung fortgeführt, damit sich die Brutvögel hinsichtlich ihrer Brutplatzwahl an die Störwirkungen anpassen können.
Alternativ, sofern die Baumaßnahmen in die o.g. Aktivitätszeit der Vögel fallen oder Teilbereich bis zu einem Baubeginn in der Brutperiode längere Zeit brachliegen: Ökologische Baubegleitung - Für Bauarbeiten innerhalb der Brutperiode werden Besatzkontrollen durch eine ökologische Baubegleitung durchgeführt. Über Negativnachweise und einen daran angepassten Bauablauf sind in Abstimmung mit der uNB Bauarbeiten in Teilbereich auch innerhalb der Brutperiode möglich.

B Für die Einsaat der unversiegelten Flächen in den Sondergebieten SO1 und SO2 ist Regiosaatgut für das Ursprungsgebiet 3 (UG 3) "Nordostdeutsches Tiefland" mit einem Krautanteil von mindestens 30 % zu verwenden.

C Auf den unbefestigten Flächen in den Sondergebieten SO1 und SO2 sowie auf den privaten Grünflächen im Plangeltungsbereich ist der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln unzulässig.

D Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Extensive Grünlandnutzung" ist eine Bodenbearbeitung nur nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde der Hansestadt Lübeck zulässig.

E Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 des Bundesnaturschutzgesetzes nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden.

F 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.

G Zur Sicherung der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen sowie von sonstigen Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes hat die Hansestadt Lübeck folgende städtebauliche Verträge mit dem Vorhabenträger geschlossen:

- Vertrag über die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen und das Monitoring vom ……
- Vertrag über die Rückbauverpflichtung vom …….

H Mit dem Boden als endlicher Ressource ist sparsam umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB), der Mutterboden ist zu schützen (§ 202 BauGB). Der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück ist nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) dazu verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 2 Abs. 3 BBodSchG zu treffen. Bei Baumaßnahmen sind Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen zum Schutz des Bodens gemäß DIN 19639 zu berücksichtigen. Diese Norm

sieht eine bodenkundliche Baubegleitung vor. Durch diese ist ein mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmtes Bodenschutzkonzept zu erstellen und während der Baumaßnahme dessen Umsetzung zu überwachen und zu dokumentieren.

I Im Plangebiet des Bebauungsplanes können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Eingriffen in den Boden ist die obere Denkmalschutzbehörde (Abt. Archäologie) frühzeitig über den beabsichtigten Beginn der Erdarbeiten zu informieren. Funde sind gemäß § 15 des Denkmalschutzgesetztes umgehend zu melden. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse, wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Funde und Befunde (Gruben, Verfärbungen, Holz- und Steineinbauten etc.) sind gemäß § 15 DSchG Schleswig-Holstein unverzüglich der Oberen Denkmalschutzbehörde (Bereich Archäologie) anzuzeigen und die Bauarbeiten zu unterbrechen. 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.

Nach einem eventuellen Rückbau der Solar-Freiflächenanlagen darf kein Tiefpflügen zur Wiederherstellung einer landwirtschaftlich nutzbaren Fläche erfolgen.

J Wasserrechtliche Anforderungen an Solarkollektoren werden in § 35 AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017) geregelt. Diese sind bei der Errichtung und dem Betrieb des Solarparks einzuhalten.

K Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Hansestadt in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.
Zudem sind die Anforderungen der DIN 14090 – Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (Fassung 02/2024) zu beachten.

L Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) weder durch Ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne und blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtende Flächen sichtbar sein.

M Die Bundesnetzagentur stellt das Marktstammdatenregister (MaStR) als behördliches Register für den Strom- und Gasmarkt auf der Basis von § 111e und § 111f EnWG sowie der Verordnung über die Registrierung energiewirtschaftlicher Daten (MaStRV) zur Verfügung. Die Registrierung ist für alle Solaranlagen verpflichtend, die unmittelbar oder mittelbar an ein Strom- bzw. Gasnetz angeschlossen sind oder werden sollen.

N Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, Normen und Richtlinien liegen zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann, zur Einsicht bereit.

ANLAGE (zur textlichen Festsetzung in der Ziffer 4.6)

Pflanzenliste 1:

Bäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 18/20 cm): Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Winter-Linde (Tilia cordata), Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)

Anlage 7

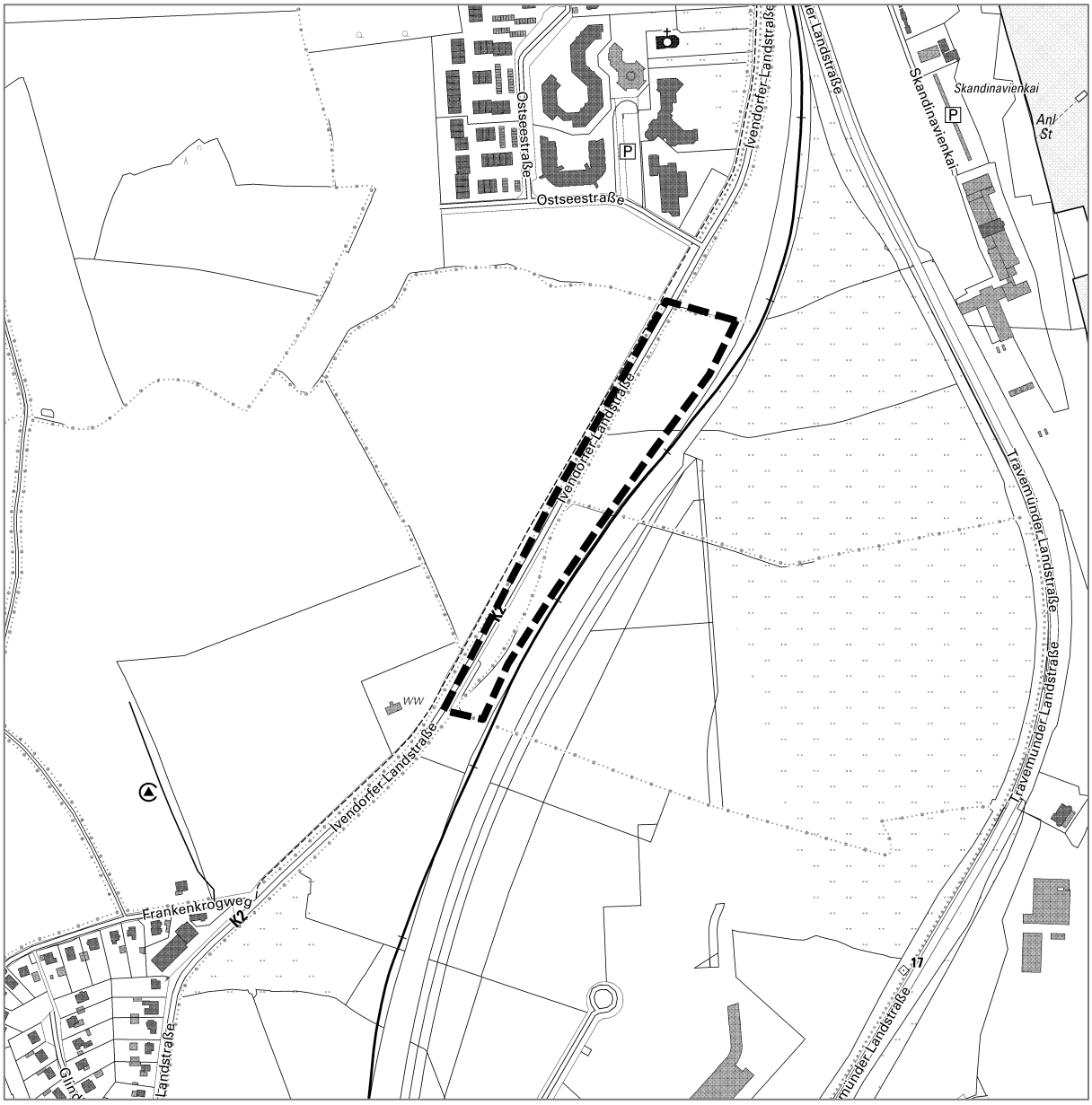
BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan 31.09.00
- Ivendorfer Landstraße / Solarpark -

Fassung zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 13.06.2025



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

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	5
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	5
2.	Ausgangssituation	6
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	6
2.2	Natur und Umwelt	7
2.2.1	Topografie	7
2.2.2	Bodenversiegelung	7
2.2.3	Vegetationsbestand	7
2.2.4	Bestand Tiere	9
2.2.5	Naturschutz	11
2.2.6	Landschaftsbild und Erholung	11
2.2.7	Altlasten	12
2.2.8	Kampfmittelbelastung	12
2.2.9	Potenzielles Vorkommen archäologischer Denkmale	12
2.2.10	Baudenkmalschutz	13
2.2.11	Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes	13
2.3	Standorteignung nach Klimaschutzkriterien	13
2.4	Eigentumsverhältnisse	15
2.5	Bisheriges Planungsrecht	15
3.	Übergeordnete Planungen	16
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	16
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	16
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	16
3.4	Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030	17
3.5	Hafenentwicklungsplan der Hansestadt Lübeck 2030	17
3.6	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	17
3.7	UNESCO-Welterbe-Managementplan	17
4.	Ziele und Zwecke der Planung	17
5.	Inhalt der Planung	18
5.1	Flächenbilanz	18
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	18
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	18
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung	19
5.3	Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen	20
5.4	Gestaltung	20
5.5	Erschließung	21
5.5.1	Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	21

5.5.2	Ver- und Entsorgung	22
5.6	Grün, Natur und Landschaft	24
5.6.1	Sondergebiete SO Solaranlage	24
5.6.2	Pflanz- und Erhaltungsbindung	24
5.6.3	Grünflächen	25
5.6.4	Wald	25
5.6.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
5.6.6	Artenschutz	26
5.6.7	Wasserflächen	27
5.6.8	Waldflächen	28
5.6.9	Boden- und Grundwasserschutz	28
5.6.10	Altlasten	29
5.7	Immissionsschutz	29
5.7.1	Reflexion / Blendung	29
5.7.2	Lärm / Geruch / Staub	29
5.7.3	Licht	30
5.8	Störfallbetriebe	30
5.9	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	30
6.	Umweltbericht	31
6.1	Vorbemerkungen	31
6.1.1	Kurzbeschreibung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	31
6.1.2	Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	32
6.1.3	Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes	32
6.1.4	Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen	37
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	37
6.2.1	Schutzgüter Klima und Luft	37
6.2.2	Schutzgut Wasser	39
6.2.3	Schutzgut Fläche	40
6.2.4	Schutzgut Boden	41
6.2.5	Schutzgut Tiere	46
6.2.6	Schutzgut Pflanzen	56
6.2.7	Schutzgut Biologische Vielfalt	64
6.2.8	Schutzgut Ortsbild / Landschaft	65
6.2.9	Schutzgut kulturelles Erbe	68
6.2.10	Schutzgut Menschen, einschließlich menschlicher Gesundheit	69
6.2.11	Wechselwirkungen	71
6.2.12	Kumulierende Wirkungen	71
6.3	Ökologische Bilanzierung	72
6.4	Beschreibung erheblich nachteiliger Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen	72
6.5	Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen	73
6.5.1	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	73
6.5.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	73

6.6	Zusätzliche Angaben	73
6.6.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	73
6.6.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	74
6.6.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	75
7.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	77
7.1	Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen	77
7.2	Verkehrliche Auswirkungen	77
7.3	Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur	77
7.4	Auswirkungen auf die Umwelt	77
7.4.1	Sonstige Umweltauswirkungen	78
7.5	Auswirkungen auf das UNESCO Welterbe	79
7.6	Auswirkungen auf die Archäologie	79
8.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	79
8.1	Bodenordnung	79
8.2	Städtebauliche Verträge	79
9.	Finanzielle Auswirkungen	80
9.1	Ausgaben (Kosten und Finanzierung)	80
9.2	Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe)	80
10.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	81
10.1	Verfahrensübersicht	81
10.2	Rechtsgrundlagen	82
10.3	Vorhandene Fachgutachten und umweltbezogene Informationen	83

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 31.09.00 liegt im Stadtteil Travemünde, Stadtbezirk Ivendorf und umfasst die Flurstücke 149, 152, 175 und 177 sowie Teile des Flurstücks 66 auf der Flur 2 der Gemarkung Ivendorf.

Begrenzt wird das ca. 2,9 ha große Plangebiet:

- im Westen durch die Ivendorfer Landstraße,
- im Osten durch die Gleisanlagen der Bahnstrecke Lübeck Hbf. – Lübeck-Travemünde Strand,
- im Norden und Süden jeweils durch eine Kompensationsfläche.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Anlage zu entnehmen.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes 31.09.00 – Ivendorfer Landstraße / Solarpark - ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage.

Mit der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage möchte der Vorhabenträger einen Teil zur Produktion von klimafreundlichem Solarstrom in der Hansestadt beitragen. Die Fläche im Ortsteil Ivendorf eignet sich für diesen Zweck besonders gut, da hier um die 1.000 Sonnenstunden im Jahr zu erwarten sind. Damit ist Ivendorf mit der "sonnenreichste" Stadtteil der Hansestadt. Zukünftig sollen zwischen 700 und 800 Haushalte mit dem klimaneutral erzeugten Strom versorgt werden.

Das Vorhaben trägt dazu bei, dass die Hansestadt Lübeck insgesamt den Zielen beim Klimaschutz näherkommt. Basierend auf den drei Leitsätzen: Energie einsparen, Effizienz erhöhen und Erneuerbare Energien ausbauen will die Hansestadt bis zum Jahr 2040 weitestgehend klimaneutral sein. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der regionalen Produktion von „grünem“ Strom durch Sonnenenergie und Windkraft. Diese Umstellung in der Energieproduktion ist notwendig, da in vielen Lebensbereichen auch eine Technologienwende von fossilen Energieträgern hin zu Strom stattfindet. Um den Strombedarf auch zukünftig zu decken, ist der Ausbau der erneuerbaren Energien zwingend notwendig.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Das derzeit unbebaute Plangebiet liegt westlich der Bahnstrecke Lübeck Hbf. – Lübeck-Travemünde Strand im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, so dass eine Genehmigung der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage derzeit nicht möglich ist. Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck stellt die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als Flächen für die Landwirtschaft dar. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung sind daher die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 31.09.00 – Ivendorfer Landstraße / Solarpark - erfolgt in einem Normalverfahren. Dieses Verfahren beinhaltet gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB die Durchführung einer

Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Die Darlegung der Belange erfolgt innerhalb des Umweltberichtes, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes wird.

Die 148. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes

Die Flächen innerhalb des Plangebiets werden derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

Bebauungs- und Nutzungsstruktur außerhalb des Plangebietes

Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes ist von verschiedenen Nutzungen geprägt. Östlich des Plangebietes verläuft zunächst die eingleisige Bahntrasse zwischen dem Lübecker Hauptbahnhof und der Endhaltestelle Lübeck-Travemünde Strand. Weiter östlich befindet sich das großflächige Hafenareal des Skandinavienkais. Hier sind diverse Logistikhallen, Stellplätze, Aufstellflächen für Container und die Schiffsanleger für verschiedene Fähren nach Nordeuropa verortet.

Südlich des Plangebietes befindet sich für Erholungssuchende ein Panoramaweg. Dabei handelt es sich um eine Aufschüttung aus Abraum, der bei der Erweiterung des Skandinavienkais anfiel. Die Aufschüttung wurde bepflanzt und auf dessen Kamm ein Weg entlangführt. Dieser Weg und die angrenzenden Flächen sind ein beliebtes Naherholungsgebiet am Rand der Orte Ivendorf und Travemünde. Ferner befinden sich in südlicher Richtung landwirtschaftliche Flächen sowie die Ortschaft Ivendorf. Das Ortsbild ist geprägt durch Einfamilienhäuser und Ferienhäuser, aber auch vereinzelte Hofstellen und Gewerbebetriebe.

Westlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Ivendorfer Landstraße befindet sich ein Campingplatz, eingebettet in landwirtschaftlich genutzte Flächen.

In nördliche Richtung vom Plangebiet aus, setzen sich zunächst Kompensationsflächen fort, bis die südlichen Siedlungsränder des Ortsteils Travemünde erreicht sind.

Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ivendorfer Landstraße. Die Ivendorfer Landstraße ist eine Kreisstraße (K 2) und damit als Hauptverkehrsstraße klassifiziert. Sie verbindet Ivendorf mit Rönnau und Travemünde. Die Kreisstraße hat auf der Höhe Wilhelmshof einen Anschluss an die B 75.

ÖPNV-Anbindung

In rd. 160 m Entfernung von der nordwestlichen Ecke des Plangebietes befindet sich in Travemünde, in der Ostseestraße, die Haltestelle „Ostseestraße“ der Buslinie 33 der Lübeck-Travemünder Verkehrsgesellschaft (LVG). In rd. 360 m Entfernung von der südwestlichen Ecke des Plangebietes befindet sich in Ivendorf, an der Ivendorfer Landstraße, ebenfalls eine Haltestelle (Lübeck – Grüner Jäger) der Buslinie 33 der LVG.

Neben der Anbindung an den Busverkehr besteht vom Plangebiet aus auch Anschluss an den schienengebundenen Nahverkehr. So liegt die Haltestelle Lübeck-Travemünde Skandinavienkai in rund 400 m Entfernung von der nordwestlichen Spitze des Plangebietes. Von hier aus besteht Anschluss an den Hauptbahnhof in Lübeck sowie die weiteren Haltestellen in Travemünde.

Fuß- und Radverkehr

Entlang der Ivendorfer Landstraße, vom Plangebiet aus gesehen auf der gegenüberliegenden Straßenseite, verläuft ein kombinierter Fuß- und Radweg, der Ivendorf mit Travemünde verbindet.

Zudem verläuft mit dem Panoramaweg auf dem Kamm der Aufschüttung südlich des Plangebietes eine attraktive Kurzwanderroute.

Ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt, somit bestehen hier keine Park- bzw. Stellplätze. Entlang der Ivendorfer Landstraße sind ebenfalls keine Parkplätze angelegt.

2.2 Natur und Umwelt

2.2.1 Topografie

Das Gelände steigt von 16,0 m ü. NHN im Norden des Plangebietes stetig bis auf 26,0 m ü. NHN im Süden an. Das Plangebiet liegt damit gemäß der Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten des Landes Schleswig-Holstein nicht in einem gefährdeten Bereich.

2.2.2 Bodenversiegelung

Das Plangebiet umfasst Acker- und Grünlandflächen, in den Randbereichen Knicks und einen Pionierwald sowie eine Baumreihe an der Ivendorfer Landstraße. Bodenversiegelungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.2.3 Vegetationsbestand

Bestand

Das Plangebiet umfasst eine weitläufige Ackerfläche und eine Grünlandfläche sowie deren Randstrukturen, wie Knicks und ruderale Saumvegetation.

Die Ivendorfer Landstraße wird durch eine Allee und einen Knick vom Plangebiet getrennt. Nördlich wird das Plangebiet durch einen sonstigen Pionierwald beschränkt und östlich findet eine Beschränkung der Fläche des Plangebietes durch die Bahntrasse und dessen mit Ruderalvegetation bewachsenen Böschungen statt. Südlich des Plangebietes befindet sich eine Grünlandfläche mit Wanderwegen, welche mit einer angelegten Baumreihe und einem reliefierten Gelände modelliert wurde.

Gehölzbestände

An Gehölzbeständen sind im Untersuchungsgebiet vor allem Knicks, jedoch auch Gehölze und Gebüsche in den Randbereichen vorhanden.

Beidseitig der Ivendorfer Landstraße befinden sich gleichartige, in Reihe angeordnete Bäume, die habituell überwiegend ähnlich ausgeprägt sind, sodass hier eine Allee aus heimischen

Laubgehölzen (HAy) (Winter-Linden) aufgenommen wurde. Die Allee ist gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG geschützt.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein sonstiger Pionierwald (WPy) aus heimischen Laubgehölzen, wie z.B. Spitz-Ahorn, Eberesche, Weiden, Schlehe, Hasel, Roter Hartriegel und Schwarzem Holunder. In einigen Bereichen werden die Gehölze durch Hopfen (*Humulus lupulus*) überdeckt.

Gehölzbestände, die nicht auf Knickwällen angeordnet sind und nur aus Sträuchern bestehen, sind im Untersuchungsgebiet als sonstige Gebüsche (HBy) aufgenommen. Diese kommen vereinzelt entlang der Bahntrasse vor. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass diese Gebüsche im Rahmen der Pflege des Gleises auch regelmäßig zurückgeschnitten werden. Weiterhin befindet sich ein sonstiges Gebüsch um ein, zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme ausgetrocknetes Kleingewässer im Nordosten des Plangebietes. Die sonstigen Gebüsche im Untersuchungsgebiet bestehen zumeist aus Weiden, Schwarzem Holunder und Brombeere.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Einen großen Flächenanteil im Plangebiet nimmt der intensiv genutzte Acker (AAy) ein. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme Ende August 2022 war der Acker mit einer Zwischenfrucht (Saat-Luzerne) bestellt. Südlich des Intensivackers grenzt der Knick Nr. 2 und daran anschließend ein mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland (GYy) an.

Ruderale Gras- und Staudenfluren

Ruderale Gras- und Staudenfluren sind im Plangebiet vor allem in den ungenutzten Randbereichen sowohl entlang des Ackers und unter den Gehölzen der Knicks als auch entlang der Bahntrasse im Untersuchungsgebiet vorhanden.

Gewässer und Binsensumpf

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein sonstiges Kleingewässer (FKy), das zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme kein Wasser führte.

Biotope der Verkehrsflächen

Das Plangebiet liegt östlich der Ivendorfer Landstraße, welche als vollversiegelte Straßenverkehrsfläche (SVs) erfasst wird. An den Straßenrändern sind unterhalb der Bäume der Allee gepflegte rasige Bereiche als Straßenbegleitgrün ohne Gehölze (SVo) vorhanden.

In den Zufahrtsbereichen von der Ivendorfer Landstraße zu den Acker- und Grünlandflächen befinden sich mit Sand und teilweise Grand teilversiegelte Flächen (SVt).

Bei der Bahntrasse schließt das Gleisbett (SVb) den Bereich der Gleise und des Schotterbettes ein.

Geschützte Landschaftselemente

Mit Ausnahme der Knicks und des Kleingewässers befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes.

Es kommen keine Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet vor. Aufgrund der speziellen Standortansprüche der Arten: Kriechender Scheiberich (*Apium repens*) (Feuchtwiesen, Ufer), Froschzunge (*Luronium natans*) (Gewässerpflanze), Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*) (Süßwasserwatten), Firnisglänzendes Sichelmoos (*Hamatocaulis vernicosus*) (Moore, Nasswiesen, Gewässerufer) ist ein Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen.

2.2.4 Bestand Tiere

Zur Beurteilung der Fauna im Gebiet und artenschutzrechtlicher Betroffenheiten durch die Planung wurde die BBS-Umwelt GmbH mit einer Potenzialanalyse und einer artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Im Folgenden werden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme zusammengefasst.

Fledermäuse

Gemäß BBS-Umwelt GmbH kommen im Betrachtungsraum der Potenzialanalyse u.a. Großer Abendsegler, Braunes Langohr, Breitflügel-, Fransen-, Mücken-, Rauhaut-, Wasser- und Zwergfledermaus potenziell vor. Die Gehölzstrukturen entlang der Bahn sowie entlang der Ivendorfer Landstraße innerhalb des Betrachtungsraums sowie der Gehölze im Norden des Betrachtungsraums bieten bei entsprechendem Stammdurchmesser der Gehölze geeignete Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse. Die Gehölze entlang der Bahnstrecke stellen keine geeignete Leitstrukturen für Fledermäuse dar, da kein ausreichender Verbund zueinander gegeben ist. Flugrouten befinden sich außerhalb des Betrachtungsraums, z.B. entlang der Ivendorfer Landstraße. Geeignete Nahrungsflächen mit höherer Bedeutung sind im Betrachtungsraum vor allem westlich der Bahnlinie und an den Bahnböschungen vorhanden. Die Flächen des Betriebsgeländes im Osten bieten keine Quartiersmöglichkeiten oder Nahrungsflächen für Fledermäuse.

Weitere Säugetiere nach Anhang IV FFH-Richtlinie

Gemäß BBS-Umwelt GmbH kommen die Haselmaus und der Fischotter potenziell im Betrachtungsraum vor. Für die weiteren Anhang IV-Säugetierarten können Vorkommen aufgrund ihres Verbreitungsgebietes (Birkenmaus, Biber etc.) ausgeschlossen werden.

Gemäß BBS-Umwelt GmbH sind keine Nachweise der Haselmaus innerhalb des Plangebietes belegt. Sie wurde außerhalb des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 10 km westlich des Plangebietes nachgewiesen. Gemäß BBS-Umwelt GmbH wird im Plangebiet ein Vorkommen der Haselmaus in den Knicks nicht ausgeschlossen.

Ein Vorkommen des Fischotters wird aufgrund der Strukturarmut und fehlender Fließgewässer ausgeschlossen.

Amphibien und Reptilien

Gemäß BBS-Umwelt GmbH können der Kammmolch der Laubfrosch und der Moorfrosch sowie die Zauneidechse potenziell im Betrachtungsraum vorkommen. Es existieren Nachweise der genannten Arten südlich des Betrachtungsraums in einer Entfernung von mindestens 700 m.

Westlich der Bahnstrecke ist ein Laichgewässer mit Verbindung zu geeigneten terrestrischen Landlebensräumen für den Kammmolch vorhanden. Das Gewässer fällt temporär trocken. Knicks und andere lineare Gehölzstrukturen entlang der Ivendorfer Landstraße fungieren als terrestrische Habitate. Eine Habitateignung für Laubfrosch und Moorfrosch wird nicht festgestellt. Die letztgenannten Arten werden daher im Betrachtungsraum ausgeschlossen.

Die Zauneidechse wird aufgrund fehlender Habitateignung und aufgrund fehlender Nachweise durch die Daten des Landes Schleswig-Holstein im übrigen Plangebiet ausgeschlossen.

Für die weiteren Anhang IV Amphiben und Reptilien können Vorkommen aufgrund ihres Verbreitungsgebietes oder aufgrund fehlender Habitatbedingungen (Kreuzkröte, Wechselkröte etc.) ausgeschlossen werden.

Sonstige Anhang IV-Arten

Gemäß BBS-Umwelt GmbH sind im Betrachtungsraum keine Käfer nach Anhang IV FFH-RL anzunehmen.

Ein Vorkommen von Libellen nach Anhang IV FFH-RL wird aufgrund der aktuellen Verbreitung ausgeschlossen. Die Große Moosjungfer und die Grüne Mosaikjungfer werden aufgrund fehlender Habitateignung im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Der Nachtkerzenschwärmer kann aufgrund seiner aktuellen Verbreitung innerhalb des Plangebietes ebenfalls ausgeschlossen werden.

Nachweise weiterer Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht vorhanden.

Europäische Vogelarten

Brutvögel

Das Plangebiet bietet einer Vielzahl heimischer Brutvögel Lebens- und Fortpflanzungsstätten. Neben typischen Arten der Siedlungsbiotope ist v. a. mit Gehölzbrütern zu rechnen. Die Gehölze entlang der Bahnstrecke, die Baumreihen entlang der Ivendorfer Landstraße, der Wald im Norden des Betrachtungsraumes sowie sämtliche Knicks und Feldhecken und -gehölze können als Brut- und Lebensstätte für eine Vielzahl typischer, auch anspruchsvollerer Gehölzbrüter dienen; so sind neben verschiedenen Spechten (z.B. Bunt- und Grünspecht) und Meisen (Kohl-, Blau-, Sumpf-, und Schwanzmeise) auch Greifvögel (Mäusebussard etc.), diverse Singvögel (z.B. Gartenrotschwanz, Mönchsgrasmücke, Stieglitz, Grünfink etc.) zu erwarten.

Auch typische Arten der bodennahen Staudenfluren wie Rotkehlchen, Zaunkönig, Zilpzalp etc. finden in den diversen Gebüschen und Staudenfluren entlang der Bahn, der Ivendorfer Landstraße und auf dem Betriebsgelände der Lübeck-Port-Authority im Osten günstige Brutbedingungen.

Die Lagerhallen auf dem Betriebsgelände der Lübeck-Port-Authority innerhalb des Plangebietes bieten Brutmöglichkeiten für in und an Gebäuden brütende Vogelarten, wie z. B. Hausrotschwanz, Bachstelze, verschiedene Meisenarten, Feld- und Haussperling etc.

Westlich der Ivendorfer Landstraße können Feldlerche und Wiesenschafstelze auf den weiträumigen Ackerflächen vorkommen.

Brutvögel der Binnengewässer und Röhrichtbrüter können am Stillgewässer im Norden westlich der Bahnstrecke vorkommen. Hier sind Stockente sowie Sumpf- und Teichrohrsänger möglich.

Rastvögel

Von einer landesweiten Bedeutung ist auszugehen, wenn in einem Gebiet regelmäßig 2% des landesweiten Rastbestandes einer jeweiligen Art in Schleswig-Holstein rasten. Es liegen keine aktuellen Hinweise vor, dass innerhalb des Plangebietes Rastbestände vorkommen, die diese Kriterien erfüllen. Eine Bedeutung des Plangebietes für Rastvögel ist somit nicht gegeben.

Weitere National geschützte oder nicht geschützte Arten(-gruppen)

Amphibien und Reptilien

Ein temporär trockenfallendes Laichgewässer ist im definierten Wirkraum im Norden westlich der vorhandenen Bahnstrecke vorhanden. Hier sind z.B. Grasfrosch, Erdkröte und Teichmolch nicht gänzlich ausgeschlossen. Innerhalb des indirekten Wirkraums ist im Bereich von Gehölzstrukturen auch mit terrestrischen Teilhabitaten national geschützter Arten wie Erdkröte, Teich-

molch und Grasfrosch zu rechnen. Im Bereich der Flächeninanspruchnahme sind keine Landlebensräume jedoch migrierende Einzelindividuen während der Wanderzeit zu erwarten. Für Amphibien wird eine allgemeine Bedeutung festgestellt.

Es können Waldeidechse und Blindschleiche entlang der Bahnstrecke und den Böschungen östlich des Plangebietes potenziell vorkommen. Auch auf der südlichen Grünlandfläche sind Tiere entlang des Knicks und innerhalb von Saumbereichen zu erwarten. Es wird eine allgemeine Bedeutung für Reptilien festgestellt.

Säugetiere

Es sind Vorkommen teilweise national geschützter (Klein)Säuger, wie etwa Eichhörnchen oder Igel, sowohl in Gehölzen im Plangebiet als auch im nahen Umfeld vorauszusetzen. Das Plangebiet hat insgesamt keine besondere Bedeutung für Säugetiere.

Insekten

Das Plangebiet stellt potenziell geeignete Habitate für u.a. Laufkäfer dar. Auch in umliegenden Bäumen können euryöke Arten vorkommen. Innerhalb des Plangebietes sind in blütenreicheren Teilbereichen entlang von Saumstrukturen verschiedene Heuschrecken, Wildbienen und Schmetterlinge vorauszusetzen. Es ist eine allgemeine Bedeutung des Plangebietes für Insekten festzustellen. Besondere Standortbedingungen, wie sandige magere und trockenwarme Flächen sind entlang der Bahntrasse in den Böschungen vorhanden. Hier ist eine mittlere Bedeutung für Insekten festzustellen.

Weichtiere

Im Plangebiet ist das Vorkommen verschiedener Schnecken, z.B. der Weinbergschnecke anzunehmen. Der Bereich der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage hat jedoch keine besondere Bedeutung für Weichtiere.

2.2.5 Naturschutz

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet. Jenseits der Ivendorfer Landstraße (K 2) beginnt das Landschaftsschutzgebiet "Travemünder Winkel", das 1996 durch Stadtverordnung zum Landschaftsschutzgebiet festgesetzt wurde.

Die Gehölzfläche nördlich und das extensive Grünland südlich des Plangebietes, sind gemäß Planfeststellungsbeschluss festgesetzte Kompensationsflächen.

2.2.6 Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet ist durch Knicks in Richtung Ivendorfer Landstraße / K 2 sehr gut in die Landschaft eingebunden. Der Rad- und Fußweg von Ivendorf nach Travemünde verläuft auf der gegenüberliegenden Straßenseite, so dass zur Photovoltaik-Freiflächenanlage keine Sichtbeziehung besteht.

Die Gleise der Bahnstrecke Lübeck-Travemünde liegen überwiegend in einem rd. 6,0 m tiefen Einschnitt. Im nördlichen Teil des Plangebietes verlaufen die Gleise auf einer Länge von 70,0 m auf gleicher Höhe wie das Gelände im Plangebiet, so dass im nördlichen Teil des Plangebietes die PV-Freiflächenanlage aus dem Zug sichtbar ist.

Jenseits der Bahnstrecke beginnt das Gelände des Skandinavienkais.

Das Plangebiet weist aufgrund der Lage zwischen der K 2 und der Bahnstrecke Lübeck-Travemünde sowie des benachbarten Geländes des Skandinavienkais keine eigenständige Erholungseignung auf. Im landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept Erholung des Bereichs

Naturschutz der Hansestadt Lübeck ist das Plangebiet weder als Erholungsgebiet (Teilflächen außerhalb des Stadtgebietes) noch als Grünzug dargestellt.

Gemäß Landschaftsrahmenplan liegt das Plangebiet in keinem Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

2.2.7 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Hinweise auf altlastenrelevante Nutzungen, Altablagerungen oder sonstige Verunreinigungen des Untergrundes im Plangebiet vor.

2.2.8 Kampfmittelbelastung

Der Kampfmittelräumdienst des Landeskriminalamtes Schleswig-Holstein hat das Plangebiet des Bebauungsplans auf Kampfmittelbelastung überprüft.

Ergebnis der Auswertung historischer Daten gemäß Schreiben vom 16.12.2022

Es können keine Zerstörungen durch Abwurfmunition (Bombentrichter bzw. Gebäudeschäden) festgestellt werden. Hinweise auf eine militärische Nutzung konnten ebenfalls nicht erlangt werden. Munitionsfunde in diesem Bereich sind dem Kampfmittelräumdienst nicht bekannt.

Bewertung

Entsprechend der o.g. Auswertung handelt es sich bei der angefragten Fläche um keine Kampfmittelverdachtsfläche. Somit besteht für die durchzuführenden Arbeiten aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes kein weiterer Handlungsbedarf.

2.2.9 Potenzielles Vorkommen archäologischer Denkmale

Gemäß Aussage des Bereiches Denkmalpflege und Archäologie – Abt. Denkmalschutz der Hansestadt Lübeck handelt es sich im Plangebiet um teilweise noch ungestörte Landschaftsteile, in denen archäologische Kulturdenkmale, vor allem aus der Vor- und Frühgeschichte bekannt sind. So ist auf die Nähe zu bekannten slawischen Fundstellen im Bereich des Pommernzentrums und an der Bahnlinie hinzuweisen. Auch auf dem überplanten Gelände ist daher mit archäologisch relevanten Fundstellen zu rechnen.

Damit handelt es sich bei der überplanten Fläche gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 6 DSchG Schleswig-Holstein um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung der oberen Denkmalschutzbehörde. Denkmale sind gem. § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Die Verankerung der Modulgestelle wurde frühzeitig mit dem Bereich Denkmalpflege und Archäologie der Hansestadt abgestimmt. Demnach werden auf dem Boden kubische Alu-Gestelle platziert, die jeweils mit 2 Pflöcken im Boden verankert werden. Die Pflöcke werden etwa 1,2 m in den Boden gepresst.

Auf Grundlage dieser technischen Durchführung sieht die Obere Denkmalschutzbehörde keine Bedenken, für diese Maßnahme eine Genehmigung zu erteilen. Bei der dargelegten Ausführung ohne nennenswerte Bodeneingriffe besteht aus Sicht der Oberen Denkmalschutzbehörde keine Notwendigkeit einer vorherigen Sachverhaltsermittlung (archäologische Voruntersuchungen durch Baggersondagen). Für die Kabelverlegungen ist eine Baubegleitung ausreichend.

Zudem wurden zwischenzeitlich von der Abteilung Archäologie Oberflächenbegehungen durchgeführt, die weder eine massive Fundkonzentration noch weitere Hinweise auf gefährdete Kulturdenkmal ergab. Daher ist nicht in größerem Umfang mit archäologischen Untersuchungen zu rechnen. Archäologische Voruntersuchungen sind nicht notwendig. Im Bereich größerer Bodeneingriffen für Trafo- bzw. Übergabestationen und Kabelgräben sind baubegleitende Untersuchungen vorzusehen. Nach bisherigem Kenntnisstand sollen sich die Eingriffe bei dieser Maßnahme aber auf ein Minimum beschränken.

2.2.10 Baudenkmalschutz

Im Plangebiet sowie in der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine erkannten Baudenkmale gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein. Das Plangebiet liegt rd. 1,3 km nordöstlich des historischen Ortskerns von Travemünde, ein historischer Stadtkern von besonderem Zeugniswert. Die Wertigkeit der Gesamtanlage begründet sich nicht nur allein aus der überkommenen Substanz und Struktur, sondern auch aus dem erhaltenen Ortsbild in seinen prägenden Ansichten.

Der historische Ortskern von Travemünde liegt auf einer Höhe von 1,0 bis 2,0 m über NHN. Das Plangebiet steigt von 16,0 m ü. NHN im Norden des Plangebietes stetig bis auf 26,0 m ü. NHN im Süden an. Vom Bahn-Haltepunkt Travemünde-Skandinavienkai bis zum Plangebiet steigt das Gelände auf einer Strecke von 350 m von 9,0 m ü. NHN auf 19,0 m ü. NHN steil an. Auf dieser Strecke hat sich ein Pionierwald gut in die Höhe entwickelt.

Die Troglage der Bahnstrecke Lübeck nach Travemünde ist auf der Ostseite durch Sträucher und Bäume eingegrünt. Die Solarmodule sind nach Süden ausgerichtet, d.h. die Front der Solarmodule zeigt nicht in Richtung Ortskern Travemünde.

Insgesamt sind die Topografie und die umfangreich vorhandenen Eingrünungen durch Bäume und Sträucher und die Ausrichtung der Solarmodule geeignet, eine Einsehbarkeit des Plangebietes aus Richtung des historischen Ortskerns von Travemünde zu vermeiden.

2.2.11 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Innerhalb und im nahen Umfeld des Plangebietes der in Aufstellung befindlichen Bauleitpläne sind keine schutzwürdigen Nutzungen, wie z.B. Wohnen, vorhanden oder geplant. Die nächstliegenden sensiblen Nutzungen sind die rd. 100 m entfernt liegende Gemeinschaftsunterkunft Travemünde und die rd. 120 m entfernt liegenden Wohnungen und Ferienwohnungen in der Ostseestraße.

Durch die geplante Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage sind keine immissionsschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf die schutzwürdigen Nutzungen in der Ostseestraße zu erwarten.

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. Für die Bewertung wird die Photovoltaik-Freiflächenanlage in die Kategorie Gewerbefläche einsortiert, da Solar-Freiflächenanlagen auch in einem Gewerbegebiet errichtet werden können.

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

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

Die Eignung des Standortes an der Ivendorfer Landstraße unter Berücksichtigung einer klimaschutzbezogenen Bewertung für die beabsichtigte Nutzung mit einer Photovoltaik-Freiflächenanlage, ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Klimaschutzkriterium	**Eignung**	**Erläuterung**
Flächenrecycling / -aufwertung *Je geringer der Eingriff in ökologisch / landwirtschaftlich wertvolle Flächen, desto besser die Standorteignung*	+	Der Solarpark wird auf einer intensiv genutzten Ackerfläche und einer Teilfläche eines intensiv genutzten Grünlandes errichtet; mit der Grundflächenzahl von 0,6 bzw. 0,45 liegt der Solarpark an der Ivendorfer Landstraße deutlich unterhalb der im "Gemeinsamen Beratungserlass" genannten Obergrenze von 0,8; die Befestigung der Modul-Gestelle erfolgt ohne Veränderung der Bodenstruktur; die von den Modulen überdeckten Flächen werden nicht versiegelt. Der Boden weist durch die Veränderungen der Bodenhorizonte im Zuge des Baus des Skandinavienkais aktuell keinen natürlichen Zustand auf.
Verkehrsvermeidende Lage *Je mehr Infrastruktur in der Nähe (z.B. Nahversorgung, Schule, Kita, Naherholung), desto besser die Standorteignung*	++	Für den Solarpark sind keine Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen erforderlich. Die PV-Freiflächenanlage ist für Personen kein verkehrliches Ziel.
Verkehrsreduzierende Lage *Je besser die Anbindung an den Umweltverbund (z. B. ÖPNV, Fuß- und Radwegenetz), desto besser die Standorteignung*	++	Für den Solarpark ist keine Anbindung an den Umweltverbund erforderlich. Die PV-Freiflächenanlage ist für Personen kein verkehrliches Ziel.
Gefährdung gegenüber Starkregen *Je geeigneter die Fläche für die Pufferung von Starkregenereignissen (insb. hinsichtlich Versickerung), desto besser die Standorteignung*	+	Der Niederschlag kann vollständig auf der Fläche versickern. Die Verteilung des Niederschlags auf der Bodenoberfläche ist gegenüber der bestehenden Situation kleinräumig verändert.

Klimaschutzkriterium	Eignung	Erläuterung
Stadtklimatische Verhältnisse *Je weniger bedeutsam die Fläche für das (lokale) Stadtklima, desto besser die Standorteignung*	+	Gemäß Klimaanpassungskonzept Lübeck 2020 haben die Acker- und die Grünlandfläche eine hohe Bedeutung für das Bioklima der besiedelten Flächen und sind bei Bedarf schonend zu entwickeln. Die PV-Freiflächenanlage ist als schonende Entwicklung zu bewerten; die Flächen werden nicht versiegelt; die Verschattung des Bodens durch die Solarmodule verhindert im Sommer eine starke Aufheizung des Bodens; bodennahe Luftströmungen werden nicht verändert; die Troglage der östlich angrenzenden Bahnstrecke verhindert positive Auswirkungen der bioklimatischen Funktionen im Plangebiet auf die versiegelten Flächen im Skandinavienkai.
Wärmeversorgungspotenziale *Je größer die Potenziale für den Einsatz erneuerbarer Energien (z.B. Wärmenetze, Geothermie), desto besser die Standorteignung*	++	Der Solarpark nutzt die Sonnenenergie zur Erzeugung von Strom. in der PV-Freiflächenanlage wird keine Wärmeversorgung benötigt.
Besitzverhältnisse *Je besser der Zugriff auf die Flächen durch die Stadt, desto besser die Standorteignung*	o	Das Plangebiet verbleibt in privater Hand. Durch den Bebauungsplan und den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan hat die Hansestadt Lübeck einen gewissen Einfluss auf die Nutzung der Fläche.

Fazit: Der Standort an der Ivendorfer Landstraße ist, bezogen auf den Klimaschutz, für die Errichtung einer Photovoltaik Freiflächenanlage sehr gut geeignet.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet verbleibt in privater Hand. Die Vorhabenträgerin hat sich die Flächen durch einen Pachtvertrag gesichert.

Ausgenommen hiervon sind die Flächen der Ivendorfer Landstraße, die teilweise Bestandteil des Plangebietes sind (Flurstück 66), die sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck befinden.

2.5 Bisheriges Planungsrecht

Das unbebaute Plangebiet befindet sich außerhalb der Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne und ist als Außenbereichsfläche gemäß § 35 BauGB einzuordnen. Zur Umsetzung der geplanten Entwicklung ist die Erarbeitung der planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Das Plangebiet liegt gemäß Landesentwicklungsplan 2021 im Verdichtungsraum um Lübeck und im 10 km-Umkreis um das Oberzentrum Lübeck, aber außerhalb des Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung.

Im Landesentwicklungsplan 2021 heißt es in Ziffer 4.5.2: "Solar-Freiflächenanlagen ab einer Größenordnung von vier Hektar sind grundsätzlich als raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen nach § 3 Absatz 1 Nummer 6 Raumordnungsgesetz einzustufen. Im Einzelfall können jedoch bereits deutlich kleinere Anlagen raumbedeutsam sein. Solar-Freiflächenanlagen sollen vorrangig auf Flächen errichtet werden, auf denen bereits eine Vorbelastung von Natur und Landschaft durch die Nutzung auf der Fläche selbst (zum Beispiel bauliche Vorprägung durch Gebäude und Anlagen) oder durch die Zerschneidungswirkung und Lärmbelastung von Verkehrswegen besteht."

Die Größe des Plangebietes mit rd. 2,9 ha - wobei die Sondergebietsfläche nur eine Größe von rd. 1,8 ha aufweist - liegt deutlich unter 4 ha. Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage zwischen der Ivendorfer Landstraße und der Bahnstrecke Lübeck-Travemünde sowie gegenüber des Hafengebietes Skandinavienkai eine Vorbelastung von Natur und Landschaft auf.

Das Plangebiet liegt gemäß Regionalplan 2004 auf der Grenze des Achsenraumes Lübeck-Travemünde und im "Baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet Lübeck-Travemünde".

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Plangebiet als "Flächen für die Landwirtschaft" dar.

Nördlich und südlich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan jeweils eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Die östlich des Plangebiets verlaufende Bahntrasse ist entsprechend als Bahnanlage im Flächennutzungsplan verzeichnet. Östlich der Bahntrasse schließen sich eine gewerbliche Baufläche sowie eine Sonderbaufläche "Hafen" an. Auf der westlichen Seite wird der Plangeltungsbereich durch die Ivendorfer Landstraße begrenzt. Sie ist als sonstige überörtliche/örtliche Hauptverkehrsstraße verzeichnet. Die landwirtschaftlichen Flächen zwischen Ivendorf und Travemünde sind entsprechend ihrer Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Zudem befindet sich westlich der Ivendorfer Landstraße, in Richtung Ivendorf, eine Trinkwasser-Pumpstation. Diese ist als Fläche für Versorgungseinrichtung mit der Zweckbestimmung „Wasser" dargestellt. Am Ortseingang Ivendorf, aus Travemünde kommend, befindet sich darüber hinaus ein Campingplatz. Dieser ist als Sonderbaufläche „Camping“ dargestellt. Die nördlich und östlich an den Campingplatz angrenzenden Flächen sind als Sonderbauflächen mit hohem Grünanteil dargestellt.

Die 148. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 31.09.00 Ivendorfer Landstraße / Solarpark.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 31.09.00 Ivendorfer Landstraße / Solarpark soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage schaffen. Eine wohnbauliche oder gewerbliche Entwicklung (im Sinne von Produktion oder Dienstleistung) ist nicht geplant.

3.4 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030

In dem im März 2015 von der Bürgerschaft beschlossenen Konzept "Zukunftsorientierte Stadtentwicklung Lübeck 2030" ist im Plangebiet weder ein Suchraum für Wohnbauflächen noch ein Suchraum für Gewerbeflächen dargestellt.

3.5 Hafenentwicklungsplan der Hansestadt Lübeck 2030

Das Plangebiet des Bebauungsplans 31.09.00 Ivendorfer Landstraße / Solarpark ist nicht Bestandteil des Bearbeitungsgebietes des Hafenentwicklungsplans. Es sind keine Auswirkungen auf die Hafenentwicklung zu erwarten.

3.6 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Im Landschaftsplan 2008 ist der Landschaftsbildtyp zwischen Ivendorf und Travemünde/Rönnau mit gering bewertet. Das Plangebiet gehört zu keinem im Leitbild des Landschaftsplans gebildeten Schwerpunktraum.

Das Plangebiet liegt in keinem im Schutzgebietskonzept des Landschaftsplans geplanten Entwicklungsraum.

In der Karte "Agrarlandschaft und Wald" zum Landschaftsplan ist das Plangebiet dargestellt als "Flächen, auf denen landwirtschaftliche Nutzung / landschaftspflegerische Dienstleistung gegenwärtig oder in absehbarer Zeit möglich ist".

3.7 UNESCO-Welterbe-Managementplan

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Managementplan ausgewiesenen Pufferzone für die UNESCO-Welterbestätte "Lübecker Altstadt" und weit außerhalb von Sichtachsen auf die Altstadtsilhouette.

Die geplante PV-Freiflächenanlage hat daher keine Auswirkungen auf die UNESCO-Welterbestätte "Lübecker Altstadt".

4. Ziele und Zwecke der Planung

Im Jahr 2019 wurde von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck der Klimanotstand beschlossen. Anhand des Klimanotstands und den begleitenden Beschlüssen hat sich die Lübecker Bürgerschaft verpflichtet, den bisherigen Beitrag zum Klimaschutz deutlich zu verstärken: Es ist erklärtes Ziel, alle kommunalen Möglichkeiten zu nutzen, die dazu beitragen, die globale Erderwärmung auf 1,5 Grad Celsius zu beschränken.

Ausgehend vom Beschluss der Bürgerschaft wurde für die Hansestadt Lübeck ein Masterplan Klimaschutz (MAKS) aufgestellt. Der Masterplan Klimaschutz ist der gesamtstädtische Fahrplan zum Klimaschutz für die Hansestadt Lübeck. Durch ihn wird das große Klimaziel Treibhausgasneutralität 2040 und das Zwischenziel Halbierung der Treibhausgasemissionen bis 2030, im Vergleich zu den Treibhausgasemissionen von 2019, in Arbeitspakete heruntergebrochen.

Um dem Ziel näher zu kommen wurde das Konzept der Ausweisung von Schwerpunkträumen zur Erzeugung erneuerbarer Energien aus dem Jahr 2020 in den Masterplan Klimaschutz einbezogen. Dieses Konzept bildet die Grundlage zur Ausweisung von neuen Potentialflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Große Potentiale für Photovoltaik-Anlagen werden derzeit in den Bereichen von großen Gewerbedächern, versiegelten Flächen, Mehrfamilienhäusern, großen kommunalen Liegenschaften und Freiflächen in direkter Nähe zur Autobahn und

überregionalen Bahnschienen gesehen. Diese Potentialflächen bieten zwar viel Raum für die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen, sind aber nicht ausreichend, um das Ziel der Treibhausgasneutralität der Hansestadt zu erreichen. Aus diesem Grund sollen private Gebäude- und Flächenbesitzer zum Ausbau von Photovoltaik-Anlagen verpflichtet, gefördert und unterstützt werden. Damit der Bau von Photovoltaik-Anlagen für private Gebäude- und Flächenbesitzer vereinfacht wird, sollen die Hürden für die Beantragung von Photovoltaik-Anlagen zudem abgebaut werden, sodass eine schnelle Umsetzung von Anlagen im privaten Bereich möglich ist.

Bereits 2030 soll die Strommenge, die durch erneuerbare Energien erzeugt wird, im Vergleich zum Jahr 2019 verdoppelt werden. Damit dieses Ziel erreicht werden kann, wird eine jährliche Ausbaurate von Photovoltaik-Anlagen als Maßstab festgelegt. Generell gilt aber, dass jährlich mehr als 20 % mehr Leistung aus Photovoltaik-Anlagen im Vergleich zum Vorjahr produziert werden muss. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen auch im privaten Bereich möglichst zeitnah neue PV-Anlagen entstehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 31.09.00 - Ivendorfer Landstraße / Solarpark - und der zugehörigen 148. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage geschaffen werden. Mit der Entwicklung des Sondergebietes zugunsten einer Photovoltaik-Freiflächenanlage soll der Anteil der erneuerbaren Primärenergien zur Stromerzeugung weiter gesteigert werden, um das im Masterplan Klimaschutz gesetzte Ziel einer Klimaneutralität bis 2040 in der Hansestadt Lübeck zu unterstützen.

5. Inhalt der Planung

5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	rd.	29.908 m²
davon:		
Sondergebiet "Solaranlage“	*rd.*	*17.525 m²*
private Grünfläche	*rd.*	*8.675 m²*
Straßenverkehrsfläche	*rd.*	*3.210 m²*
Wasserfläche	*rd.*	*61 m²*
Wald	*rd.*	*437 m²*

5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen, auf denen Solarkollektoren errichtet werden sollen, werden nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Solare Strahlungsenergie, Photovoltaik-Freiflächenanlage" (Kurzwort: Solaranlage) festgesetzt. Die Sondergebiete dienen der Stromerzeugung durch Solarkollektoren. Um innerhalb der unterschiedlichen Teilbereiche des Bebauungsplanes eine dezidierte Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung vornehmen zu können, erfolgt die Festsetzungen von zwei Sondergebieten (SO1 und SO2). Die Errichtung von baulichen Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenergie einschließlich der für die Hauptnutzung erforderlichen untergeordneten Nebenanlagen und notwendigen

Betriebseinrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO wie etwa Wechselrichter, Trafostationen, Zuwegungen, Leitungen und Einfriedungen sind zulässig.

Um den Einsatz unterschiedlicher Solarkollektoren zu ermöglichen, werden keine konkreten Vorgaben zur Art der Kollektoren oder deren Befestigung gemacht. Eine entsprechende Festsetzung ist aus stadtplanerischer Sicht nicht erforderlich.

Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet SO Solaranlage wird die Umsetzung eines entsprechenden Vorhabens planungsrechtlich ermöglicht. Ziel ist es, durch die Nutzung der unbegrenzt zur Verfügung stehenden und CO_2-freien Sonnenenergie einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Gleichzeitig wird dadurch den Zielsetzungen des Bundes, des Landes Schleswig-Holstein und der Hansestadt Lübeck bezüglich der Erreichung der Klimaschutzziele Rechnung getragen.

Neben der Aufstellung von Solarkollektoren sollen die Flächen im Sondergebiet auch landwirtschaftlich extensiv nutzbar sein (z.B. durch Mahd oder Schafbeweidung). Die Bodenoberflächen zwischen und unter den Solarkollektoren und die nicht überbauten Flächen im Sondergebiet, ausgenommen Wege mit einer wassergebundenen Deckschicht, sollen dauerhaft als extensiv gepflegte Grünfläche hergerichtet werden, um eine naturschutzgerechte und artenreiche Nutzung zu schaffen und um kompensationsmindernd für den durch den Solarpark verursachten Eingriff in Natur und Landschaft zu dienen.

Durch die Zulässigkeit einer landwirtschaftlichen Nutzung kann sowohl in der Betriebsphase als auch nach einem Rückbau der Photovoltaik-Freiflächenanlagen eine landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet erfolgen. Nach § 201 BauGB zählt zum Begriff der Landwirtschaft u.a. insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich der Tierhaltung.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Mindest- und Maximalhöhe sowie einer Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.

Die Solarkollektoren werden ausschließlich im Bereich, der durch die Baugrenzen eingefassten Sondergebietsfläche errichtet. Dazu sind im Vorfeld der Installation der Solarkollektoren nur geringfügige Erdarbeiten zur Regulierung des Geländes erforderlich. Der Aufstellwinkel der Solarmodule liegt zumeist zwischen 15-25°. Dabei erfolgt die Ausrichtung der Module nach Möglichkeit direkt nach Süden. Für die Verankerung der Modulgestelle werden auf dem Boden kubische Alu-Gestelle platziert, die jeweils mit 2 Pflöcken im Boden verankert werden. Die Pflöcke werden etwa 1,2 m in den Boden gepresst.

Es wird festgesetzt, dass in beiden Sondergebieten SO1 und SO2 der Mindestabstand der unteren Kante der Solarkollektoren 0,8 m zur gewachsenen Geländeoberfläche beträgt, um eine Belichtung der Vegetation sicherzustellen. Die maximale Höhe der Oberkante der Kollektorfläche beträgt ca. 3,5 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche. Als Bezugspunkte für die gewachsene Geländeoberfläche sind die vermessungstechnisch ermittelten Höhen im Plangebiet maßgebend, die sich auf das Höhensystem DHHN 2016 beziehen und in der Planzeichnung dargestellt sind.

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Sondergebiete SO1 und SO2 wird durch die zulässige Grundflächenzahl geregelt. Die Grundflächenzahl als Höchstwert gibt die maximal projizierte Fläche der Solarmodule auf den Boden (Bodenüberdeckung), die maximal zulässige Versiegelung durch die Befestigung der Gestelle der Module, die Fundamente notwendiger Nebengebäude sowie die teilversiegelten Flächen durch die notwendigen Fahrwege vor. Der Bebauungsplan setzt dabei im nördlichen Sondergebiet SO1 eine GRZ von 0,6 und im südlichen Sondergebiet SO2 eine GRZ von 0,45 fest.

Unter der Beachtung des Planungsziels, eine Photovoltaik-Freiflächenanlage zu errichten, soll die Flächenversiegelung möglichst gering gehalten werden. Entsprechend der technischen Ansprüche der Solarkollektoren werden die überbaubare Grundstücksfläche sowie Versiegelungen durch erforderliche untergeordnete Nebenanlagen auf das notwendige Maß beschränkt. Die Flächen zwischen den Reihen der Solarmodule sowie die Flächen unter den Solarmodulen, die zwar nicht versiegelt, aber einer Beschattung durch die Module unterliegen, sollen soweit möglich als extensiv gepflegte Grünflächen bewirtschaftet werden.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen, ist in den Sondergebieten SO1 und SO2 ausgeschlossen.

5.3 Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Photovoltaik-Freiflächenanlagen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Für die Errichtung der Solarmodule stehen im Plangebiet die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Sondergebietes zur Verfügung. Damit wird ausreichend Planungsspielraum für die größtmögliche Anzahl an Solarmodulen, für die Abstände der Modulreihen untereinander und für die jeweilige Ausrichtung der Module zur Verfügung gestellt.

Die Baugrenzen werden dabei maßgeblich von den umliegenden Strukturen v.a. dem Vegetationsbestand beeinflusst. Zum Schutz der Bahnanlage im Osten berücksichtigen die Baufenster beider Teilflächen des Sondergebietes einen Abstand von 3,0 m zur Böschungskante. Das Baufenster des Sondergebietes SO1 wird im Norden durch die Wald- und Grünstrukturen bestimmt. So hält das Baufenster zu den Waldflächen den gesetzlichen Waldabstand von 30,0 m ein. Die Grün- und Gewässerstrukturen im Nordosten den Plangebietes werden durch eine 3,0 m breite Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ geschützt, von denen das Baufenster einen Abstand von 1,0 m einhält. Sofern die Sondergebietsflächen an Knickschutzstreifen angrenzen, hält das Baufenster einen Abstand von 3,0 m ein. Damit soll sichergestellt werden, dass neben der Nutzung von Solaranlagen auch Flächen zur Befahrung der Anlage zwecks Unterhaltungsmaßnahmen sowie für die Feuerwehr, Polizei und Rettungsfahrzeuge freigehalten werden. Abweichend davon wird innerhalb des SO1 ein 4,0 m breiter Korridor zwischen dem westlich angrenzenden Knickschutzstreifen und der überbaubaren Grundstücksfläche freigehalten. In diesem Korridor ist die Anlage eines befestigten Weges vorgesehen.

5.4 Gestaltung

<u>Einfriedung</u>

Photovoltaik-Freiflächenanlagen erfordern erhebliche Investitionen, um die Anlagen vor Diebstahl, Vandalismus etc. zu schützen. Versicherungen fordern einen entsprechenden Schutz; die Anlage darf nicht frei zugänglich sein. Der Zaun verhindert zudem, dass Personen durch Stromschläge zu Schaden kommen.

In Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger kann die Zaunanlage auch innerhalb der Anbauverbotszone errichtet werden, wenn Sie bestimmte Bedingungen erfüllt. So ist die Zaunanlage auf eine maximale Höhe von 2,50 m inkl. Übersteigschutz begrenzt. Sie ist blickdurchlässig (z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun) und ohne Sockelmauer zu gestalten. Zudem muss die Zaunanlage mindestens 10,0 m Abstand von der äußeren Kante der Fahrbahn aufweisen.

Bei der Höhe des Freihaltebereichs zwischen natürlicher Geländeoberfläche und Unterkante des Zauns sind verschiedene Belange gegeneinander abzuwägen. Einerseits sollten Kleinsäuger, wie z.B. Füchse, das Gelände nutzen können, um vorhandene Mäuse zu fangen. Andererseits muss sichergestellt werden, dass Schafe, welche die Fläche ggf. beweiden, das Gelände nicht verlassen können. Daher wird für die Unterkante des Zauns eine Höhe von mindestens 20 cm über der gewachsenen Geländeoberfläche festgesetzt.

Die für eine Schafbeweidung oder für einen Verbissschutz bei neu gepflanzten Bäumen erforderlichen Weide- oder Wildschutzzäune sind von den Vorgaben für den Sicherheitszaun ausgenommen.

Antireflexbeschichtung

Zur Vermeidung von Spiegelungen bei niedrigem Sonnenstand, sind die Solarmodule in den Sondergebieten SO1 und SO2 zur Entspiegelung mit einer Antireflexbeschichtung oder einer Antireflex Glasveredelung zu versehen.

5.5 Erschließung

5.5.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen

Äußere Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch Anbindung an die Ivendorfer Landstraße (Kreisstraße 2), die parallel zum Plangebiet verläuft. Dabei soll die bestehende landwirtschaftliche Zufahrt in der Mitte des Plangebietes an der Grenze der Flurstücke 149 und 177 genutzt werden. Von hier sind sowohl das nördliche SO1, als auch das südliche SO2 erreichbar. Zudem wird damit die, für die Erstellung einer Zufahrt erforderlichen Fläche zwischen den einzelnen Alleebäumen auf ein Minimum reduziert und damit der Baumbestand geschont. Die Zufahrt wird in der Planzeichnung entsprechend dargestellt und festgesetzt.

Im Rahmen der Planaufstellung fand bereits eine erste Prüfung der vorhandenen Breiten der Zufahrt statt. Im Zuge dieser Prüfung stellte sich heraus, dass die Zufahrt für den Betrieb einer PV-Anlage geringfügig zu verbreitern und weiter zu befestigen ist. Mit der Ertüchtigung der Zufahrt geht eine begrenzte Beeinträchtigung der angrenzenden Knickstrukturen einher. In Abstimmung mit der uNB wurden für diese Beeinträchtigungen Ausgleichsmaßnahmen in Form von Knickneupflanzungen in einem Umfang von 3,0 lfd. m abgestimmt. Detaillierte Angaben bezüglich des Knickausgleichs sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Innere Erschließung

Für die innere Erschließung der nördlichen Teilfläche ist auf den Flächen des SO1 ein befestigter Weg parallel zum geplanten Knickschutzstreifen vorgesehen. Insbesondere in Abstimmung mit der Feuerwehr und um das Wenden innerhalb der Teilfläche zu ermöglichen, ist im Norden eine Wendeanlage vorgesehen. Diese befindet sich zwischen der Baugrenze und der Maßnahmenfläche „Abstandsgrün“ innerhalb des 30,0 m breiten Waldschutzkorridors. Zudem wird durch die festgesetzte GRZ sichergestellt, dass zwischen den Modulen ausreichende unbefestigte Zuwegungen für Unterhaltungsmaßnahmen freigehalten werden.

Für die südliche Fläche SO2 ist in Abstimmung mit der Feuerwehr kein Wirtschaftsweg erforderlich. Auch hier stehen jedoch die seitlichen Bereiche sowie die Flächen zwischen den Modulen für Wartungszwecke zur Verfügung.

Anbauverbot

Gemäß § 29 Abs. 1 StrWG dürfen Hochbauten jeder Art an Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Der Träger der Straßenbaulast kann Ausnahmen von dem Anbauverbot zulassen, wenn es im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung vom Anbauverbot mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern. Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden. Die Sicherheit des Verkehrs und die Sichtverhältnisse dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entspricht, der außerdem mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist, kann auf eine Ausnahmegenehmigung verzichtet werden.

In Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger sind Festsetzungen und Darstellung in den Bebauungsplan mit aufgenommen worden, die eine Befreiung von der Anbauverbotszone ermöglichen. Sofern die Voraussetzungen erfüllt werden, kann die geplante Zaunanlage eine Entfernung von 15,0 m gemessen von dem äußeren Rand der Fahrbahnkante um maximal 5,0 m unterschreiten, sodass ein Abstand von 10,0 m zwingend gewährleistet ist.

Um eine Unterschreitung des Anbauverbotes zu erreichen sind Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden, die die Gestaltung der Zaunanlage regeln. So darf diese eine Höhe von 2,50 einschließlich Übersteigschutz nicht überschreiten und ist blickdurchlässig (z.B. als Stabgitterzaun ohne Blickschutz oder Maschendrahtzaun) zu gestalten. Zudem stellt der Bebauungsplan die Anbauverbotszone nachrichtlich dar. Da der Zaun auf der Grenze des Knickschutzstreifens und des SO1 errichtet werden soll und der betroffenen Knickschutzstreifen im Laufe des Verfahrens von 3,0 auf 5,0 m erweitert wurde, hält die Zaunanlage zudem automatisch mindestens 10,0 m von dem äußeren Rand der Fahrbahnkante ein.

Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

Der Anschluss des Plangebietes an den öffentlichen Nahverkehr ist gesichert. Sowohl eine Bushaltestelle wie auch ein Bahnhaltepunkt befinden sich in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Die nächste Bushaltestelle liegt rund 160 m nordwestlich und die nächste Bahnhaltestelle rund 450 m nordwestlich des Plangebietes.

Die Anbindung an den ÖPNV entspricht den Standards des aktuellen regionalen Nahverkehrsplanes (RNVP) der Hansestadt Lübeck.

5.5.2 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung ist das eigentliche Plangebiet derzeit nicht an das Ver- und Entsorgungsnetz angebunden.

Strom

Als notwendige Infrastruktur sind Verkabelungen erforderlich, die entlang der Reihen an der Unterseite der Module, im Übrigen unterirdisch verlegt werden. Die Verlegung von Erdkabeln ist im gesamten Sondergebiet zulässig.

Der im Sondergebiet produzierte Strom kann in das Mittelspannungsnetz, das direkt in der Ivendorfer Landstraße liegt, eingespeist werden.

Trinkwasserversorgung

Ein Anschluss an die Trinkwasserversorgung ist nicht erforderlich.

Schmutzwasserentsorgung

Ein Anschluss an die Abwasserentsorgung ist nicht erforderlich. Im Plangebiet fällt kein Abwasser an.

Müllentsorgung

Ein Anschluss an die Müllentsorgung ist nicht erforderlich. Im Plangebiet fällt nach Beendigung der Bauphase kein Müll an.

Grundsätzlich sind Abfälle, die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallen gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz und den nach diesem Gesetz erlassenen Rechtsverordnungen ordnungsgemäß zu entsorgen. Fällt belastetes Bodenmaterial zur Entsorgung an, werden zusätzliche Anforderungen gestellt. Ab dem 01.08.2023 gelten die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung im Hinblick auf die Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken.

Regenwasserbehandlung

Anfallendes Niederschlagswasser kann unmittelbar im Plangebiet unter den Solarkollektoren versickern. Zwischen den Modulreihen sind ausreichend breite Abstände vorgesehen, innerhalb derer das anfallende Niederschlagswasser auf den Flächen natürlich versickern kann. Da sich auch unter den Solarmodulen versickerungsfähiger unverdichteter Boden befindet, wird der Wasserabfluss gegenüber der Ausgangssituation kaum verändert; es sind keine erhöhten Abflüsse auf benachbarte Flurstücke zu befürchten.

Insgesamt wird das im gesamten Plangebiet anfallende Niederschlagswasser weiterhin dem örtlichen Boden- und Wasserhaushalt zugeführt und somit auch der natürliche Wasserkreislauf nicht beeinträchtigt.

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Straßenverkehrsflächen bestehen bereits. Ein Regenwasserabfluss ist entsprechend vorhanden.

Flächen für die Feuerwehr und Löschwasserversorgung

Photovoltaik-Freiflächenanlagen haben nur eine sehr geringe Brandlast und sind nicht zu vergleichen mit Aufdachanlagen, bei denen die Trägerkonstruktion (Hausdach) oft aus brennbaren Materialien besteht. Photovoltaik-Freiflächenanlagen bestehen in der Regel aus nichtbrennbaren Gestellen, den Solarmodulen und Kabelverbindungen.

Da die stromführenden Leitungen von Solarmodulen erdverlegt sind, geht von ihnen nur eine geringe Gefahr der Brandweiterleitung aus. Über die Wege zwischen den Modultischen sowie den Abständen der Modultische untereinander sind Brandschneisen gegeben, die einer eventuellen Brandweiterleitung entgegenwirken. Relativ gefährdete Komponenten von Photovoltaikanlagen sind Wechselrichter und Transformatoren.

In Absprache mit der Feuerwehr erfolgt die Erschließung für die Einsatzfahrzeuge des nördlichen Sondergebietes SO 1 über die mittig geplante Zufahrt, die als Zu- bzw. Abfahrt genutzt werden kann. Dafür soll ein ca. 3,5 bis 4,0 m befestigter Wirtschaftsweg zwischen dem Knickschutzstreifen und den PV-Modulen angelegt werden. Durch die unbebauten Flächen innerhalb des Waldabstandes sind im Norden des Plangebietes ausreichend Flächen vorhanden,

die als Wendeanlage ausgebildet werden können, sodass das Plangebiet auch über die mittlere Zufahrt wieder verlassen werden kann. Für die sehr schmale südliche Teilfläche 2 wird keine Feuerwehrzufahrt entlang des Solarfeldes gefordert.

Alle Flächen, die für die Feuerwehr vorzuhalten sind, insbesondere die Grundstückszuwegungen, Bewirtschaftungswege und Wendeanlagen müssen entsprechend der DIN 14090 (Stand Februar 2024) errichtet werden. Darüber hinaus stehen im Einsatzfall, neben den Flächen für die Feuerwehr innerhalb des Plangebietes, auch die Flächen der angrenzenden Ivendorfer Landstraße für die Feuerwehr zur Verfügung.

Für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung können die im öffentlichen Straßenraum der Ivendorfer Landstraße vorhandenen Hydranten angesetzt werden. Diese befinden sich im unmittelbaren Einzugsgebiet der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage. Ein erforderlicher Löschwasserbedarf von 48 m³/h über zwei Stunden wird seitens der Brandschutzdienststelle der Feuerwehr der Hansestadt Lübeck für die hier geplante Baumaßnahme als ausreichend bewertet und kann über die Hydranten in der der Ivendorfer Landstraße abgedeckt werden.

5.6 Grün, Natur und Landschaft

5.6.1 Sondergebiete SO Solaranlage

Die Flächen unter und zwischen den Modultischen der Photovoltaikanlagen in den Sondergebieten SO1 und SO2, mit Ausnahme der Wegeflächen und der Standorte der Transformatoren werden als extensive Grünflächen angelegt, mit standortheimischen Saatgut (Regiosaatgut) aus dem Herkunftsbereich 3 mit einem Kräuteranteil von 30% angesät und nach Inbetriebnahme der Photovoltaik-Freiflächenanlage durch eine maximal zweimalige Mahd im Jahr oder durch Beweidung mit Schafen bis zu 12 Monate im Jahr gepflegt. Die Pflege der Sondergebietsflächen zielt auf die Entwicklung blütenreicher Flächen, insbesondere als Lebensraum für Insekten ab. Infolgedessen kann die Mahd ab dem 01. Juli stattfinden.

Unter den Modultischen wird die Vegetationsentwicklung durch Beschattung beeinflusst. Durch die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zur Geländeoberfläche kann aber weiterhin ausreichend Streulicht einfallen, um eine Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Die Flächen können nicht der Selbstentwicklung überlassen werden, da dann die Modultische von hoher Vegetation überwuchert würden und die Funktionsfähigkeit der Solarmodule nicht mehr gewährleistet werden könnte. Die Anforderungen an die Pflege sichern die extensive Bewirtschaftung der Grünflächen im Bereich der Photovoltaik-Freiflächenanlage. Damit stehen die Flächen auch für Insekten und Kleinsäuger als Lebensraum zur Verfügung und bilden gegenüber der bestehenden intensiven Acker- und Grünlandnutzung eine Verbesserung der Lebensraumsituation.

5.6.2 Pflanz- und Erhaltungsbindung

Wie aus der Bestands- und Biotoptypenkartierung ersichtlich wird, sind innerhalb des Plangebietes diverse Grünstrukturen und Baumbestände zu finden. Diese Strukturen zu erhalten und zur Eingrünung des Plangebietes zu nutzen, ist ein wichtiges Ziel des Bebauungsplans.

Innerhalb des Plangebietes gibt es insgesamt vier Knicks, die gesetzlich geschützt und daher zu erhalten sind. Zwei Knicks verlaufen nahezu über die gesamte Länge des Plangebietes parallel zur Ivendorfer Landstraße. Dabei verläuft der südliche Knick in einem leichten östlichen Bogen und teilt die südliche Hälfte des Plangebiets in zwei Hälften. Der dritte Knick bildet den südlichen Abschluss des Plangebietes und der vierte Knick trennt die beiden Teilgebiete

des Sondergebietes voneinander. Die Knicks sind gemäß der gesetzlichen Bestimmungen zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Neben den Knicks befinden sich im nordöstlichen Teil des Sondergebietes noch kleinere Vegetationsflächen, die zum Erhalt festgesetzt sind. Dazu zählen ein sonstiges Gebüsch und eine Brombeerflur. Das sonstige Gebüsch ist dabei mit einer Erhaltungsbindung für Bäume und Sträucher festgesetzt und die Brombeerflur mit einer Erhaltungsbindung für Ruderalflur.

Um den Sichtschutz auf die PV-Freiflächenanlage von Süden zu verbessern wird der, am südlichen Ende des Plangebietes, bestehende Knick um einen Überhälter ergänzt. Darüber hinausgehende Pflanzungen würden durch die entstehende Verschattung auf Dauer zum Verlust der vorhandenen Vegetation und damit zur Beeinträchtigung des vorhandenen Knicks führen. Der standortgerechte und gebietseigenen Einzelbaum ist auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode gebietseigen zu ersetzen. Im Teil B – Text – ist eine Pflanzliste mit zu verwendenden Baumarten aufgeführt.

5.6.3 Grünflächen

Das Plangebiet ist durch seine Lage im bisher unbeplanten Außenbereich durch unterschiedliche Grünstrukturen geprägt. Der Bebauungsplan hat zum Ziel diese Grünstrukturen möglichst zu Erhalten und somit für eine verträgliche Einbindung der geplanten PV-Anlage in die Landschaft zu sorgen. Dazu werden im Bebauungsplan insbesondere die Flächen, die nicht für die PV-Anlage oder für die Erschließung genutzt werden, als private Grünflächen festgesetzt.

5.6.4 Wald

Im Norden grenzen Waldflächen an das Plangebiet an, die zu einem geringen Teil auch innerhalb des Plangebietes liegen. Diese Fläche werden entsprechend als Waldflächen festgesetzt. Ergänzend wird der nach § 24 Abs. 1 LWaldG erforderliche Waldabstand von 30,0 m nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplan übernommen.

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

<u>Pflege der Knickschutzstreifen</u>

Das Plangebiet und insbesondere die Zuschnitte der beiden Teilflächen des Sondergebietes werden maßgeblich durch die umliegenden Knickstrukturen geprägt. Damit erfüllen die Knickstrukturen eine wichtige Funktion zur Eingrünung des Plangebietes. Gleichzeitig geht durch die erforderlichen Knickschutzstreifen viel Fläche für die PV-Nutzung verloren. In einem intensiven Abstimmungsprozess mit der uNB ist daher eine Kompromisslösung gesucht worden, die beiden Zielen – einem möglichst hohen Ertrag aus Sonnenenergie bei gleichzeitigem Schutz der geschützten Biotope – gerecht wird. Im Ergebnis stimmte die uNB für die südliche Teilfläche 2 einem Knickschutzstreifen von 3,0 m breite zu. Auf die jährliche Mahd des Knickschutzstreifens kann verzichtet werden, um den Knick durch Aufasten nicht unnötig zu beeinträchtigen. Der Knick ist jedoch weiterhin im vorgeschriebenen Zeitrhythmus zu knicken. Für die verbleibenden Knicks werden 5,0 m breite Knickschutzstreifen festgesetzt. Die Knickschutzstreifen sind als naturnaher, feldrainartiger Wildkrautstreifen zu entwickeln, nur einmal jährlich durch Mähen und Abfuhr des Mähgutes zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

<u>Pflege des Abstandsgrüns</u>

Eine ähnliche Funktion wie die Knickschutzstreifen besitzen die Maßnahmenflächen für Abstandsgrün an der nördlichen Grenze des Plangebietes, denn sie dienen ebenfalls als Abstands- und Schutzstreifen für die anschließende Vegetation. Sie weisen eine Breite von 3,0 m auf, sind als naturnahe, feldrainartige Wildkrautstreifen zu entwickeln, nur einmal im Jahr durch Mähen sowie Abfuhr des Mähgutes zu pflegen und auf Dauer zu erhalten

In allen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bauliche Anlagen, Aufschüttungen oder Abgrabungen sowie sonstige gärtnerische oder andere Tätigkeiten nicht zulässig.

5.6.6 Artenschutz

Zur Beurteilung der Fauna im Gebiet und artenschutzrechtlicher Betroffenheiten durch die Planung wurde die BBS-Umwelt GmbH mit einer Potenzialanalyse und einer artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Während in Kap. 2.2.4 der Bestand skizziert wurde, sollen nachfolgend Maßnahmen zum Schutz der Fauna im Plangebiet formuliert werden.

Kammmolch

Im Norden befindet sich ein Laichgewässer in Verbindung mit Landlebensräumen im nördlich gelegenen Wald. Da der Knick an der Ivendorfer Landstraße auch als Landlebensraum fungieren kann, erfolgen Wanderungen ggf. auch über die Freifläche. Ein erhöhtes Tötungsrisiko wird angenommen, wenn Bauarbeiten während der Laichwanderung stattfinden.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme **AV-01**: Bauzeitenregelung Amphibien

Im Umkreis von 100 m um das Gewässer erfolgen Bauarbeiten nur dann, wenn Kammmolche sich in ihren Winterquartieren befinden, d.h. zwischen Oktober und Mitte Februar.

Alternativ, sofern die Baumaßnahmen in die Wanderzeit der Tiere fallen (Mitte Februar bis September:

Amphibienschutzzaun: Anlage eines bauzeitlichen Amphibienzauns im Norden, der die Tiere vom Knick entlang des Waldrands zum Gewässer führt (Länge ca. 250 m). Der Zaun wird alle 50 m mit einer Überwanderungsmöglichkeit errichtet, dass er für Tiere aus dem Baufeld passierbar ist.

Störungen (Lärm, Bewegung, Staubentwicklung) treten verstärkt während der Bauarbeiten auf. Das potenzielle Laichgewässer im Norden liegt im indirekten Wirkraum; Emissionen werden durch die Gehölze am Ufer gepuffert. Die betrieblichen Emissionen (PV-Anlage) sind als gering einzustufen.

Eingriffe in Gewässer und die gewässerumgebende Vegetation sind nicht vorgesehen. Die Landlebensräume und potenziellen Laichgewässer bleiben als Fortpflanzungs- und Ruhestätte bestehen.

Reptilien (Zauneidechse)

Zauneidechsen können oberhalb der Bahnböschung während ihrer Aktivitätszeit vorkommen. Ein Tötungsrisiko besteht, wenn Bauarbeiten während der Aktivitätszeit von Zauneidechsen stattfinden (März bis Oktober).

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme **AV-02**: Bauzeitenregelung Zauneidechse

Die Bauarbeiten erfolgen außerhalb der Aktivitätsphase der Zauneidechse zwischen Oktober und März.

Alternativ, sofern die Baumaßnahmen in die o.g. Aktivitätszeit der Tiere fallen:

Ökologische Baubegleitung: Für die Bauarbeiten während der Aktivitätszeit wird eine ökologische Baubegleitung vorgesehen, die die Baufelder an der Bahnböschung auf Besatz prüft und ggf. Tiere umsetzt.

Störungen (Lärm, Bewegung, Staubentwicklung) sowie betrieblichen Emissionen (PV-Anlage) sind für die Art nicht relevant. Die Planflächen stellen keine geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten mit dauerhaftem Vorkommen der Zauneidechse dar.

Europäische Vogelarten

Eingriffe in Gehölz oder Gewässer sind nicht vorgesehen. Tötungen können daher ausgeschlossen werden. In der Gilde der Bodenbrüter sind jedoch Tötungen möglich, wenn die Bauarbeiten in der Brutperiode stattfinden und fluchtunfähige Jungtiere oder Gelege vorhanden sind. Tötungen bzw. eine Aufgabe von Gelegen bei einem Baubeginn innerhalb der Brutperiode werden durch die Maßnahme AV-03 vermieden.

Störungen (Lärm, Bewegung, Staubentwicklung) treten verstärkt während der Bauarbeiten auf und können innerhalb der Brutperiode zu einer Aufgabe des Geleges und störungsbedingten Entwertung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen. Die betrieblichen Emissionen (PV-Anlage) sind als gering einzustufen und werden in weiten Teilen durch die Emissionen des Straßenverkehrs etc. überlagert. Es sind unter Berücksichtigung der Maßnahme AV-03 keine Störungen zu erwarten, die in den Bereich der Erheblichkeit gelangen.

Die Brutreviere der Gehölzbrüter sind auf die Knickgehölze außerhalb der Modulflächen beschränkt und nicht betroffen. Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleiben innerhalb des Geltungsbereichs nach der Bauphase vollständig erhalten. In der Gilde der Bodenbrüter werden geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten bau- und anlagebedingt überplant. Durch die Nutzungsänderung entstehen nach der Bauphase für die betrachtete Brutvogelgilde jedoch wieder geeignete Habitatbedingungen. Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleiben damit innerhalb des Geltungsbereichs auch nach der Bauphase erhalten. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Gilde der Brutvögel der Binnengewässer werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Für alle betrachteten Vogelgilden erfolgte eine störungsbedingte Entwertung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei einer Bauausführung in der Brutperiode. Beeinträchtigungen werden jedoch durch die Maßnahme AV-03 vermieden. Ebenso wird der Silhouetteneffekt der PV-Anlagen für die Arten aller betrachteten Brutvogelgilden als unerheblich eingestuft.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme **AV-03**: Bauzeitenregelung Brutvögel

Die Bauarbeiten erfolgen außerhalb der Brutperiode, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar oder setzen rechtzeitig vor der Brutperiode ein und werden ohne Unterbrechung fortgeführt, damit sich die Brutvögel hinsichtlich ihrer Brutplatzwahl an die Störwirkungen anpassen können.

Alternativ, sofern die Baumaßnahmen in die o.g. Aktivitätszeit der Vögel fallen oder Teilbereich bis zu einem Baubeginn in der Brutperiode längere Zeit brachliegen:

Ökologische Baubegleitung: Für Bauarbeiten innerhalb der Brutperiode werden Besatzkontrollen durch eine ökologische Baubegleitung durchgeführt. Über Negativnachweise und einen daran angepassten Bauablauf sind in Abstimmung mit der uNB Bauarbeiten in Teilbereich auch innerhalb der Brutperiode möglich.

5.6.7 Wasserflächen

Im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich ein kleines, temporäres Kleingewässer, in dem in den letzten Jahren nur sehr selten Wasser stand. Dieses Kleingewässer

ist nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG gesetzlich geschützt. Es wird im vorliegenden Bebauungsplan als Wasserfläche festgesetzt und soll als solche entsprechend erhalten werden.

5.6.8 Waldflächen

Im Norden grenzen die Flächen eines Pionierwaldes an die geplante PV-Freiflächenanlage an. In Teilen ragt dieser sonstige Pionierwald bis in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinein. Diese Flächen werden entsprechend als Flächen für den Wald festgesetzt. Darüber hinaus wird der gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG erforderlich Waldabstand von 30,0 m nachrichtlich dargestellt.

5.6.9 Boden- und Grundwasserschutz

Anfallendes Niederschlagswasser kann unmittelbar im Plangebiet unter den Photovoltaikmodulen versickern. Zwischen den Modulreihen und zwischen den Modulen sind ausreichend breite Abstände vorgesehen, innerhalb derer das anfallende Niederschlagswasser auf den Flächen natürlich versickern kann. Da sich auch unter den Modulen versickerungsfähiger unverdichteter Boden befindet, wird der Wasserabfluss gegenüber der Ausgangssituation kaum verändert; es sind keine erhöhten Abflüsse auf benachbarte Flurstücke zu befürchten.

Darüber hinaus ist das Regenaufkommen durch Windeinflüsse in einem gewissen Winkel zu erwarten, sodass auch unter den Modultischen zusätzlich zu den Tropfkanten Regenwasser versickern kann. An den geplanten baulichen Anlagen, wie z.B. Transformatoren, besteht keine Erosionsgefahr, da das Regenwasser abtropft und im Boden versickern kann. Wege werden dauerhaft diffusionsoffen gestaltet, sodass Regenwasser auch hier versickern kann. Insgesamt ist in der Anlagen- und Betriebsphase der Photovoltaik-Freiflächenanlage von einem weitgehend natürlichen Bodenwasserhaushalt auszugehen.

Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind einer unbedenklichen oder tolerierbaren qualitativen Bewertung zuzuordnen. Der Gehalt an Belastungsstoffen ist aufgrund des Aufbaus der Solarmodule und der Gestelle aus Aluminium, Stahl und Glas äußerst gering.

Insgesamt wird das im gesamten Plangebiet anfallende Niederschlagswasser weiterhin dem örtlichen Boden- und Wasserhaushalt in einer unbedenklichen bis tolerierbaren Qualität zugeführt und somit auch der natürliche Wasserkreislauf nicht beeinträchtigt.

Schutz des Bodens vor baubedingten Beeinträchtigungen

Der im Geltungsbereich von Baumaßnahmen betroffene Oberboden ist durch Ausbau und sachgemäße Zwischenlagerung gemäß DIN 18300 vor Beeinträchtigungen zu schützen und im Gebiet wiederzuverwenden (z.B. im Bereich vorgesehener Gehölzanpflanzungen) bzw. zur Wiederverwendung im Bereich anderer Flächen abzutransportieren. Auf allen Flächen, die nicht für eine Befestigung bzw. Überbauung vorgesehen sind, ist der Boden nach Abschluss der Bauphase wieder zu lockern.

Versickerungsfähige Oberflächenmaterialien

Innerhalb des Plangebietes sind Wegeflächen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen oder mit Pflastersteinen mit dränfähigen Pflasterfugen herzustellen.

Minimierung von Erosionseffekten

Bei der Anlagenerrichtung sollen, wie von der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz empfohlen, zwischen den einzelnen Modulplatten ca. 2 cm breite Lücken vorgesehen werden,

die ein Abtropfen auch an den seitlichen Tropfkanten der Modulplatten ermöglichen. Somit tropft das Regenwasser nicht gebündelt an der Unterkante der Module ab. Das Regenwasser kann verteilt über die einzelnen Kanten abtropfen.

Weiterhin werden die Flächen im nördlichen SO1 vor Errichtung der Photovoltaik-Module angesät, so dass die günstige Wirkung einer dichten Pflanzendecke und des Wurzelwerks im Hinblick auf die Minimierung von Erosionseffekten mit Errichtung der Photovoltaik-Module bereits gegeben ist. Die Flächen im südlichen SO2 haben bereits eine geschlossene Grasnarbe.

Rekultivierung der Bodenschicht

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

Schutz des Bodens und des Grundwassers

Grundsätzlich sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, um eine nachteilige Beeinträchtigung von Boden und Grundwasser durch austretende Betriebsstoffe zu vermeiden.

5.6.10 Altlasten

Im Plangebiet sind weder Altlasten, Altablagerungen noch Altstandorte bekannt.

5.7 Immissionsschutz

Immissionskonflikte mit anderen umliegenden Nutzungen sind nicht zu erwarten.

5.7.1 Reflexion / Blendung

Um die potenzielle Blendwirkung der Photovoltaik-Freiflächenanlage beurteilen zu können, wurde von SolPEG 2023 ein Blendgutachten angefertigt. Das Gutachten kommt zu der Einschätzung, dass die potenzielle Blendwirkung der Photovoltaik-Freiflächenanlage insgesamt als geringfügig klassifiziert werden kann. Unter Berücksichtigung diverser Faktoren (z.B. Geländestruktur, lokale Wetterbedingungen) kann die Wahrscheinlichkeit für das Auftreten von Reflexion durch die Photovoltaik-Freiflächenanlage als gering eingestuft werden. Zumal bei den verwendeten Solarmodulen Techniken zur Reduzierung von potenziellen Reflexionen zum Einsatz kommen. Sowohl für den Verkehr auf der Ivendorfer Landstraße als auch für den Bahnverkehr sind keine Beeinträchtigungen zu befürchten.

Vor dem Hintergrund der Ergebnisse des Blendgutachtens sind keine speziellen Sichtschutzmaßnahmen erforderlich bzw. von den Gutachtern angeraten.

5.7.2 Lärm / Geruch / Staub

Die Anlage funktioniert praktisch geräuschlos und ohne stoffliche Emissionen.

Auftreffender Schall, z.B. von der Bahnstrecke, wird im gleichen Winkel des Einfalls abgestrahlt. Hier ist jedoch nicht mit einer Absorption der Oberfläche zu rechnen, weil lediglich eine weiche Oberfläche die Energie der Reflexion abbauen könnte. Durch die Neigung der Solarmodule wird eine Reflexion des auftretenden Schalls grundsätzlich nach oben oder von der Unterseite nach unten (in den Boden) reflektiert. Nach oben reflektierter Schall findet eine

schadlose Ausbreitung ohne Auswirkung auf lärmempfindliche Nutzungen. Nach unten reflektierter Schall wird im Boden schadlos absorbiert.

5.7.3 Licht

Eine dauerhafte Beleuchtung des Anlagengeländes ist nicht vorgesehen.

5.8 Störfallbetriebe

Zur Begrenzung von Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen fordert der Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie, angemessene Abstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung langfristig sicherzustellen. Zwar ist die Seveso-II-Richtlinie mit Wirkung zum 01.06.2015 durch Art. 32 der am 13.08.2012 in Kraft getretenen Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) aufgehoben worden. Der Inhalt des Art. 12 Abs. 1 Seveso-II-Richtlinie entspricht aber bis auf einige redaktionelle Änderungen dem Art. 13 Abs. 1 und 2 der Seveso-III-Richtlinie.

Die Überwachung der Ansiedlung betrifft nach Art. 12 Abs. 1 Satz 2 der Seveso-II-Richtlinie die Ansiedlung neuer Betriebe, Änderungen bestehender Betriebe im Sinne des Art. 10 und neue Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe, wie beispielsweise Wohngebiete, wenn diese das Risiko eines schweren Unfalls vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können.

In einer Entfernung von ca. 500 m Luftlinie von der nördlichen Plangebietsgrenze befindet sich die Bunkerstation Hillenberg. Das Tanklager befindet sich auf dem Gelände der Lübecker Hafengesellschaft am Skandinavienkai und dient vor allem der Versorgung der dort vor Anker liegenden Fährschiffe. Der Betriebsbereich der Bunkerstation unterliegt der Störfallverordnung.

Nach derzeitigem Kenntnistand wird davon ausgegangen, dass von dem Betriebsbereich keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet ausgehen. Durch die beabsichtigte Nutzung des Plangebietes als Photovoltaik-Freiflächenanlage, sind selbst im Falle einer Havarie der Bunkerstation, keine negativen Folgen für schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebietes zu erkennen.

Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes im Plangebiet ist mit der vorliegenden Planung nicht gegeben.

5.9 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

<u>Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG</u>

Die Knicks innerhalb bzw. in den Randbereichen des Plangebiets fallen unter den Knickschutz nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG und werden daher als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Allee an der Ivendorfer Landstraße ist gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG geschützt.

Das "Sonstige Kleingewässer" in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes ist gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG geschützt.

<u>Anbauverbot gemäß § 29 StrWG</u>

Gemäß § 29 Abs. 1 StrWG besteht an der Kreisstraße 2 (Ivendorfer Landstraße) in einer Breite von 15 m eine Anbauverbotszone.

Waldabstand nach § 24 Abs. 1 LWaldG

Der Bebauungsplan grenzt unmittelbar an Waldflächen an. Daher ist das Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (Landeswaldgesetz - LWaldG) zu beachten. Gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG ist zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen gegenüber den Waldflächen ein Abstand von 30,0 m einzuhalten. Der Waldabstand ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

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 Bebauungsplans im Anschluss an die textlichen Festsetzungen hingewiesen.

6. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2 a in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB beschrieben werden.

6.1 Vorbemerkungen

6.1.1 Kurzbeschreibung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Ziel der Erarbeitung der 148. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes 31.09.00 – Ivendorfer Landstraße / Solarpark ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage.

Das Plangebiet des Bebauungsplans 31.09.00 - Ivendorfer Landstraße / Solarpark liegt am Standort Travemünde, östlich der Ivendorfer Landstraße und westlich der Bahnlinie Lübeck – Travemünde und hat eine Fläche von rd. 2,9 ha. Der räumliche Geltungsbereich der 148. Änderung des Flächennutzungsplans entspricht nahezu dem Plangebiet des Bebauungsplans 31.09.00 - Ivendorfer Landstraße / Solarpark.

Derzeit wird die Fläche innerhalb des Plangebiets im nördlichen Teil als Acker intensiv bewirtschaftet. Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland. Zu der westlich gelegenen Ivendorfer Landstraße ist eine Abgrenzung durch einen Knick und eine gesetzlich geschützte Allee gegeben. Im Norden wird der Plangeltungsbereich durch einen Pionierwald beschränkt. Östlich grenzt das Plangebiet an die Gleisanlage der Bahnstrecke Lübeck-Travemünde mit zugehöriger Böschung und im Süden an eine Grünfläche, die von einem Wanderweg gequert wird.

Die Unterkante der Module hat von der natürlichen Geländeoberfläche einen Abstand von mindestens 0,8 m; die Gesamthöhe der Module beträgt 3,5 m. Die Grundflächenzahl ist im nördlichen Sondergebiet SO1 auf 0,6 und im südlichen Sondergebiet SO2 auf 0,45 festgesetzt.

Die Knicks, die entlang der westlichen Kante sowie innerhalb des Plangebiets verlaufen, werden durch (Knick-) Schutzstreifen zu den Sondergebieten abgegrenzt. Zudem ist ein Abstandsgrün geplant, das ein, im Nordosten des Plangebiets gelegenes, kleines und sehr selten wasserführendes Gewässer von dem umliegenden Sondergebiet abschirmt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Ivendorfer Landstraße über eine vorhandene Feldzufahrt in der Mitte des Plangebietes.

6.1.2 Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Durch die Umsetzung der Planung kommt es innerhalb des rd. 2,9 ha großen Plangebietes zu einer Umnutzung landwirtschaftlicher Fläche in der Größe von 17.525 m² (SO1: 12.175 m² + SO2: 5.350 m²). Es kommt auf dieser Fläche insgesamt zu einer Überdeckung und Teilversiegelung in einem Umfang von 9.713 m². Entlang der westlichen Grenze des Plangebiets wird eine 3.210 m^2 große Teilfläche der bestehenden Ivendorfer Landstraße als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die restlichen Festsetzungen im Plangebiet umfassen insgesamt 9.173 m^2 und setzen sich zusammen aus Knicks mit Knickschutzstreifen, Landschaftseingrünung, Abstandsgrün, einer Waldfläche und einem sehr selten wasserführenden Kleingewässer.

6.1.3 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes

Schutzgut / Thema	Fachgesetz / Fachplanung	Art der Berücksichtigung
Verkehrslärm	--	Keine Betroffenheit
Gewerbelärm	--	Keine Betroffenheit
Sportlärm	--	Keine Betroffenheit
Klima	--	Keine Betroffenheit
Luft	--	Keine Betroffenheit
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen. Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut.
Boden	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) Baugesetzbuch (BauGB) MELUR (2013): Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung, Kiel, 09.12.2013 MELUR (2013): Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Kiel, 09.12.2013 MIKWS und MEKUN (2024): Grundsätze zur Planung von großflächigen Solar-Freiflächenanlagen im Außenbereich, Kiel, 09.09.2024	Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Das Kompensationserfordernis wird über das Ökokonto *KWL I / Ovendorfer Hof* erbracht.

Schutzgut / Thema	Fachgesetz / Fachplanung	Art der Berücksichtigung
Landschaft / Ortsbild	NOHL, W. (1993): Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch mastenartige Eingriffe, Kirchheim b. München, 1993	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen. Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut.
Tiere	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) BBS-Umwelt (2024): Bebauungsplan 31.09.00 „Ivendorfer Landstraße / Solarpark“ – Artenschutzrechtliche Prüfung, Kiel, 12.12.2024	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen. Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut.
Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) PROKOM (2024): Biotop- und Nutzungstypenkartierung, Lübeck, 08.08.2024	Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Das Ausgleichserfordernis für das Schutzgut Pflanzen wird über die Nachpflanzung einer Knicklücke sichergestellt. Die Maßnahme wird mittels städtebaulichem Vertrag abgesichert.
Mensch	--	Keine Betroffenheit

Tab. 1: Übersicht der Fachgesetze und Fachplanungen und deren Berücksichtigung im Umweltbericht

Umweltschutz

§ 1 Abs. 5 sowie § 1a Baugesetzbuch (BauGB): Bauleitpläne sollen u.a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen.

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

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden in der vorliegenden Umweltprüfung untersucht und bewertet.

§§ 1, 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

§ 30 BNatSchG Abs. 2 i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG Schleswig-Holstein: Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von in § 30 Abs. 2 BNatSchG und in § 21 Abs. 1 LNatSchG genannten Biotope führen können, sind verboten.

§ 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG): Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern. Hierzu sind u.a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen

nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

§ 1 LBodSchG: Die Funktionen des Bodens sind auf der Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), dieses Gesetzes sowie der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Verordnungen zu schützen, zu bewahren und wiederherzustellen. Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens und seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sollen im Rahmen der Gesetze so weit wie möglich vermieden und die Inanspruchnahme von Flächen auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden in dem vorliegenden Umweltbericht beschrieben und durch geeignete Maßnahmen vermieden und vermindert und im Falle der Erheblichkeit ausgeglichen.

§ 6 Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Die Gewässer sind als Bestandteile des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch die, in diesem Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen vermieden bzw. vermindert. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind durch die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht abzusehen.

§ 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG): Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

§ 50 BImSchG: Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebiete, so weit wie möglich vermieden werden.

Durch die geplante Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage ergeben sich keine immissionsschutzrechtlich relevanten Auswirkungen.

Eingriffsregelung

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

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

Nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden in dem vorliegenden Umweltbericht beschrieben und durch geeignete Maßnahmen vermieden und vermindert und im Falle der Erheblichkeit ausgeglichen.

Artenschutz

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

Zur Ermittlung der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, ausgehend von der geplanten baulichen Entwicklung im Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse und Maßnahmen dieser Prüfung werden in dem vorliegenden Umweltbericht dargestellt.

Baumschutzsatzung

Gemäß der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck (18.12.2006) sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm (gemessen auf einer Höhe von 1,30 m) geschützt. Bei Bäumen in Reihen (mindestens drei Bäume) oder in Gruppen (mindestens fünf Bäume) sowie bei mehrstämmig ausgebildeten Bäumen gilt der Schutz bei einem Stammumfang von jeweils mindestens 50 cm. Ausgenommen von dem Schutz sind u.a. Bäume in Gärten mit Ausnahme von Bäumen in Vorgärten, Bäume, deren Stämme in 1,30 m Höhe maximal 6,0 m von einem zulässigerweise errichteten Gebäude entfernt sind, sowie Obstbäume, die dem Ernteertrag dienen. Ersatzpflanzungen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen in Baumschulqualität und einem Stammumfang von 12/14 cm vorzunehmen. Die Anzahl der Ersatzbäume richtet sich nach dem Stammumfang des zu fällenden Baumes. Bis 100 cm Stammumfang (gemessen in 1,30 m Höhe) des zu fällenden Baumes ist ein Ersatzbaum mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Danach ist für jede weitere begonnene 50 cm Stammumfang des zu fällenden Baumes je ein weiterer Ersatzbaum gleicher Qualität vorzusehen.

Landesentwicklungsplan

Gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP) liegt das Plangebiet im Verdichtungsraum um Lübeck und im 10 km-Umkreis um das Oberzentrum Lübeck. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schwerpunkt – und Entwicklungsräumen für Tourismus und Erholung.

Regionalplan (2004)

Im Regionalplan 2004 für den Planungsraum II wird der Bereich des Plangebiets als Grenze für den Achsenraum Lübeck-Travemünde und als „Baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet Lübeck-Travemünde“ dargestellt.

Landschaftsrahmenplan (2020)

Der Landschaftsrahmenplan stellt das Plangebiet des Bebauungsplans 31.09.00 - Ivendorfer Landstraße / Solarpark als Trinkwassergewinnungsgebiet dar.

Gemäß den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans beginnt westlich der Ivendorfer Landstraße ein Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG.

Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck (2008)

Der 2008 durch die Bürgerschaft beschlossene Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck stellt für das Plangebiet keine spezifischen Entwicklungsziele dar. Das Landschafts- und Ortsbild des Plangebiets und der unmittelbar angrenzenden Fläche wird überwiegend als gering bewertet.

Das Plangebiet ist im Bestand als Ackerfläche mit einem Feldgehölz und westlich angrenzenden Knicks und Baumreihen dargestellt. Nördlich und südlich grenzen Flächen mit festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an.

Das Plangebiet liegt im Schutzgebietskonzept des Landschaftsplanes in keinem geplanten Entwicklungsraum.

Gemäß der Bestandskarte der Oberflächengewässer befinden sich westlich des Plangebietes zwei Kleingewässer. Beide Gewässer grenzen westlich in unmittelbarer Nähe an die Ivendorfer Landstraße (Nr. 147 und 150).

Die Luftqualität innerhalb des Plangebietes wurde aufgrund der Lage abseits von Siedlungsflächen mit „mittlere Qualität 1,3-1,5“ bewertet.

Da es für den Bereich des Plangebiets im Landschaftsplan kein Entwicklungskonzept für Maßnahmen gibt, stellt die Planung des Bebauungsplans 31.09.00 - Ivendorfer Landstraße / Solarpark keinen Widerspruch dar.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen im Plangebiet größtenteils als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Die im Westen des Plangebietes verlaufende Ivendorfer Landstraße wird als „sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Die 148. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 31.09.00 - Ivendorfer Landstraße / Solarpark.

UNESCO-Welterbe-Managementplan

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Managementplan definierten Sichtachsen. Von den maximal 3,50 m hohen Solarmodulen ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Sichtbeziehung zur UNESCO Welterbestätte "Lübecker Altstadt".

Um eine reflektierende Wirkung von den Anlagenteilen der Solar-Freiflächenanlage gänzlich zu vermeiden, sind die Solarmodule in dem Sondergebiet zur Entspiegelung mit einer Antireflexbeschichtung oder einer Antireflex Glasveredelung zu versehen.

Lübecker Masterplan Klimaschutz

Durch den Masterplan Klimaschutz wird das große Klimaziel Treibhausgasneutralität 2040 und das Zwischenziel Halbierung der Treibhausgasemissionen bis 2030, im Vergleich zu den Treibhausgasemissionen von 2019, in Arbeitspakete heruntergebrochen.

Bereits 2030 soll die Strommenge, die durch erneuerbare Energien erzeugt wird, im Vergleich zum Jahr 2019 verdoppelt werden. Damit dieses Ziel erreicht werden kann, wird eine jährliche Ausbaurate von Photovoltaik-Anlagen als Maßstab festgelegt. Generell gilt aber, dass jährlich mehr als 20 % mehr Leistung aus Photovoltaik-Anlagen im Vergleich zum Vorjahr produziert werden muss.

Mit der Entwicklung des Sondergebietes zugunsten einer Photovoltaik-Freiflächenanlage soll der Anteil der erneuerbaren Primärenergien zur Stromerzeugung weiter gesteigert werden, um

das im Masterplan Klimaschutz gesetzte Ziel einer Klimaneutralität bis 2040 in der Hansestadt Lübeck zu unterstützen.

Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck (2020)

Das Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck stellt für das Plangebiet Maßnahmen der Klimaanpassung dar. So handelt es sich bei den Flächen im Plangebiet größtenteils um klimatische Ausgleichs- und Wirkräume sowie Luftaustauschbahnen, die erhalten und klimaangepasst entwickelt werden sollen (Maßnahmennummer M14).

Insgesamt kann festgestellt werden, dass durch die Planung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage der Zielstellung im Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck, „klimatische Ausgleichs- und Wirkräume sowie Luftaustauschbahnen zu erhalten“ Rechnung getragen wird. Zudem wird durch die Umstellung von der Nutzung fossiler Brennstoffe auf erneuerbare Energien ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung des globalen Klimas geleistet.

6.1.4 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen

BBS-Umwelt (2024): Bebauungsplan 31.09.00 „Ivendorfer Landstraße / Solarpark“ – Artenschutzrechtliche Prüfung, Kiel, 12.12.2024

PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH (2024): Bebauungsplan 31.09.00 – Ivendorfer Landstraße / Solarpark, Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 08.08.2024

SolPEG GmbH (2023): Blendgutachten Solarpark Ivendorf. Analyse der potentiellen Blendwirkung einer geplanten PV Anlage in Lübeck-Ivendorf in Schleswig-Holstein. Stand: 27.01.2023

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Schutzgüter Klima und Luft

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes

Das maritime Klima der Hansestadt Lübeck zeichnet sich durch geringe Tag-/Nachtunterschiede aus, da Nord- und Ostsee aufgrund ihrer großen Wassermassen als Temperaturpuffer wirken. Die langjährige Durchschnittstemperatur beträgt 8,8°C bei einem jährlichen Niederschlag von 712 mm.

Die Luftqualität innerhalb des Plangebietes ist gemäß Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck 2008 aufgrund der Lage abseits von Siedlungsflächen mit einer „mittlere Qualität 1,3-1,5“ zu bewerten.

Durch die vorhandenen Acker- und Grünlandflächen kommt es zu der Entstehung von Kaltluft. Es gibt jedoch keinen relevanten Kaltluft-Abfluss in Richtung der Siedlungsflächen von Travemünde, da die westlich angrenzenden Knickstrukturen und die Ivendorfer Landstraße, der nördlich angrenzende Pionierwald und die östlich verlaufende Bahnlinie Travemünde-Lübeck den Abfluss, der auf den Acker- und Grünlandflächen entstehenden Kaltluft blockieren. Das Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck stellt für das Plangebiet Maßnahmen der Klimaanpassung dar. So handelt es sich bei den Flächen im Plangebiet größtenteils um klimatische Ausgleichs- und Wirkräume sowie Luftaustauschbahnen, die erhalten und klimaangepasst entwickelt werden sollen (Maßnahmennummer M14).

Frischluftquellgebiete in Form von Wäldern, die eine klimahygienische Funktion aufweisen, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die nächstgelegene Waldfläche mit mindestens 200 m

Flächenausdehnung in jede Richtung ist östlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 650 m vorhanden und liegt im Naturschutzgebiet südlicher Priwall.

Die Knicks und Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes weisen ebenso, wenn auch in geringem Umfang, eine Bedeutung für die klimahygienische Funktion auf.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Grundsätzlich hat die Nutzung erneuerbarer Energien und die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen positive Einflüsse auf das Klima; Photovoltaik stellt insbesondere durch die Umstellung von der Nutzung fossiler Brennstoffe auf erneuerbare Energien ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung des Klimas dar.

Mikroklima

Im Plangebiet, dessen Flächen bislang als Acker und Grünland genutzt werden, beeinflusst die Aufstellung der Solarmodule die Situation des Mikroklimas wie folgt:

- Konstantere und geringere Durchschnittstemperatur unter den Solarmodule als zwischen den Modulen;
- Höhere Durchschnittstemperaturen der Flächen unter den Solarmodule im Verlauf der Nacht als zwischen den Modulen;
- Reduzierung der Anteile verdunstungswirksamer Fläche im Plangebiet durch Überdeckung und Versiegelung;
- Konzentration der Versickerung des Niederschlagswassers auf die Flächen zwischen den Solarmodulen;
- Konzentration der Verdunstung auf die Flächen zwischen den Solarmodulen;
- Erhöhter Schattenwurf durch die Solarmodule auf den Boden, dadurch geringere Verdunstung.

Die Auswirkungen der Solarmodule auf das Mikroklima im Plangebiet lassen sich nicht abschließend bewerten. Es wird davon ausgegangen, dass positive Effekte auf die Schutzgüter Klima und Luft überwiegen, da die Fläche allgemein strukturreicher und die Verdunstung geringer und konstanter ausfallen wird.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass durch die Planung der Zielstellung im Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck, „klimatische Ausgleichs- und Wirkräume sowie Luftaustauschbahnen erhalten und klimaangepasst zu entwickeln“ Rechnung getragen wird, da die Planung positive Auswirkungen auf das Mikroklima hervorruft. Insbesondere durch die Umstellung von der Nutzung fossiler Brennstoffe auf erneuerbare Energien wird auch ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung des globalen Klimas geleistet.

Rodung

Mit der Umsetzung der Planung geht keine Rodung einher. Somit sind keine erheblich nachteilige Auswirkung auf die Schutzgüter Klima und Luft aufgrund von Rodung zu erwarten.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Schutz von Gehölzstrukturen vor Beeinträchtigungen während der Bauphase

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.

d) Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind durch die Umsetzung der Planung nicht absehbar, weshalb keine Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen notwendig werden.

6.2.2 Schutzgut Wasser

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes

Gemäß der Bodenübersichtskarte (BÜK250) sind im Plangebiet verbreitet Parabraunerde mit Pseudogley-Parabraunerde sowie Kolluvisol und Pseudogley vorhanden

Fließende Oberflächengewässer, wie Flüsse und Bäche sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Bei dem nächstgelegenen Oberflächengewässer, wie Kleingewässer, handelt es sich um einen Flatterbinsen Sumpf, der sich nordöstlich innerhalb des Plangebietes befindet.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Das im Nordosten des Plangebiets vorhandene, sehr selten wasserführende Kleingewässer/Flatterbinsensumpf wird im Bebauungsplan 31.09.00 - Ivendorfer Landstraße / Solarpark als Wasserfläche mit umliegender Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Bei Umsetzung der Planung sind keine negativen Auswirkungen auf das bestehende Oberflächengewässer zu erwarten.

In den unversiegelten Abstandsflächen zwischen den Solarmodulen kann Niederschlagswasser ungehindert versickern. Aufgrund der schräg aufgestellten Solarmodule kann auch das, auf den Moduloberflächen auftreffende Niederschlagswasser ablaufen und versickern.

Durch die Teilversiegelungen für u.a. die Erschließung in den Sondergebieten kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss. Dadurch findet eine geringere Versickerung des Niederschlagswassers auf den Flächen statt, welches jedoch auf den benachbarten Flächen versickern kann.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

<u>Versickerung von Oberflächenwasser</u>

Nicht verdunstetes und nicht verwendetes, gering verschmutztes Oberflächenwasser im Plangebiet, einschließlich das von den Oberflächen der Solarmodule ablaufende Regenwasser, ist im Plangebiet zu versickern.

<u>Versickerungsfähige Oberflächenmaterialien</u>

Im Plangebiet sind befestigte Fahrwege wasserdurchlässig auszubilden. Der Oberbau ist gleichfalls wasserdurchlässig auszubilden.

<u>Schutz des Grundwassers im Baubetrieb</u>
Grundsätzlich sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, um eine nachteilige Beeinträchtigung des Grundwassers durch austretende Betriebsstoffe zu vermeiden.

d) Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind durch die Umsetzung der Planung nicht absehbar, weshalb keine Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen notwendig werden.

6.2.3 Schutzgut Fläche

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich im Stadtteil Travemünde der Hansestadt Lübeck und umfasst eine Fläche von rd. 2,9 ha. Der räumliche Geltungsbereich der 148. Änderung des Flächennutzungsplans entspricht nahezu dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 31.09.00 - Ivendorfer Landstraße / Solarpark.

Das Plangebiet wird derzeit intensiv als Acker und Grünland genutzt; Versiegelungen sind in Form der Ivendorfer Landstraße und den teilversiegelten Feldzufahrten vorhanden, welche das Plangebiet von Westen aus erschließen.

Da es sich bei dem Plangebiet primär um eine unversiegelte landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt, kommt dem Schutzgut Fläche als natürlichem Medium eine hohe umweltrelevante Bedeutung zu.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Umnutzung des Plangebietes hin zu einer Nutzung als Sondergebiet „Solare Strahlungsenergie, Photovoltaik-Freiflächenanlage“, findet ein Flächenverbrauch einer zuvor für die Landwirtschaft nutzbaren Fläche in Folge der Festsetzung der Sondergebiete statt. Weiterhin werden diverse private Grünflächen, Waldflächen und eine Wasserfläche festgesetzt sowie bestehende Grünstrukturen durch Festsetzungen gesichert. Auch die im Bestand bereits vorhandene und für die Erschließung notwendige Straßenverkehrsfläche der Ivendorfer Landstraße ist anteilig Bestandteil des Plangebiets.

Plangebiet	**29.908 m²**
Sondergebiet SO Solaranlage	17.525 m²
davon SO1 (nördliche Teilfläche)	*12.175 m²*
davon SO2 (südliche Teilfläche)	*5.350 m²*
Straßenverkehrsfläche	3.210 m²
Private Grünfläche	8.675 m²
davon Wirtschaftsgrünland	*2.767 m²*
davon Knick (gesetzlich geschützt)	*2.456 m²*
davon Landschaftseingrünung	*703 m²*
davon Knickschutzstreifen	*2.376 m²*
davon Abstandsgrün	*373 m²*
Waldflächen	437 m²
Wasserflächen (Flatterbinsensumpf)	61 m²

Tab. 2: Flächenbilanz Bebauungsplan 31.09.00 - Ivendorfer Landstraße / Solarpark

In dem Sondergebiet kommt es vor allem zu einer Überdeckung von Flächen durch die Solarmodule. Für die Befestigung der Modulgestelle werden auf dem Boden kubische Alu-Gestelle platziert, die jeweils mit 2 Pflöcken im Boden verankert werden. Die Pflöcke werden etwa 1,2 m in den Boden gepresst. Das Gebiet ist zudem durch einen Sicherheitszaun eingefasst. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 bzw. 0,45 bezieht alle Haupt- und Nebenanlagen innerhalb des umzäunten Bereiches ein.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es insgesamt zu einer Überdeckung und Teilversiegelung von Fläche in einem Umfang von 9.713 m² durch die Errichtung der Solar-Freiflächenanlagen. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass für die Errichtung der Solar-Freiflächenanlage keine Vollversiegelungen erforderlich sind, wodurch das Schutzgut Fläche erheblich nachteiliger betroffen wäre.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Rückbauverpflichtung

Nach Beendigung der Nutzungsdauer sind die baulichen Anlagen vollständig zurückzubauen (einschließlich Fundamente, Erdkabel- und Erdleitungen, etc.) und alle durch die Errichtung und den Betrieb der Anlage entstandenen nachteiligen Auswirkungen rückstandslos zu beseitigen. Der Rückbau ist durch entsprechend verpflichtende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag sicherzustellen.

Landwirtschaftliche Nutzung der Fläche

Die Möglichkeit der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen der Sondergebietes ist unter Berücksichtigung agrarstruktureller Belange bis zur Umsetzung der geplanten Nutzungen für die Sondergebiete sicherzustellen.

d) Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden multifunktional mit den Maßnahmen zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bilanziert.

6.2.4 Schutzgut Boden

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes

Das Plangebiet befindet sich im Bereich von glazigener Ablagerung, entstanden aus der Weichsel-Kaltzeit. Das Gelände innerhalb des Plangebiets ist durch ein Gefälle von Süden nach Norden geprägt, das sich in einer Variation der Höhen zwischen 16,0 – 25,0 m ü.NHN darlegt. Gemäß der Bodenübersichtskarte (BÜK250) sind im Plangebiet verbreitet Parabraunerde mit Pseudogley-Parabraunerde sowie Kolluvisol und Pseudogley vorhanden.

Bodenfunktionen

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (§1 BBodSchG). Das BBodSchG unterscheidet in § 2 Absatz 2 folgende wichtige Funktionen des Bodens (A-C):

Natürliche Bodenfunktionen (A)

Der Boden nimmt eine Funktion als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen ein, die sich über besondere Standorteigenschaften und die Ertragsfähigkeit (Bodenfruchtbarkeit) definieren. Für Teile des Plangebietes ist gemäß MEKUN SH (2023) eine mittlere (südlich) bis sehr hohe (nördlich) Ertragsfähigkeit dargestellt. Für den Rest des Plangebietes, bei dem keine Werte vorliegen, wird nachfolgend von den gleichen Wertigkeiten ausgegangen.

Der Boden ist Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen und nimmt dadurch eine Regelungsfunktion im Wasser- und Stoffhaushalt ein.

Die Funktion wird über das Wasserrückhaltevermögen (Feldkapazität im Effektiven Wurzelraum FKWe) des Bodens beschrieben. Je niedriger die Feldkapazität ist, desto weniger Wasser kann durch den Boden in niederschlagsreichen Zeiten zurückgehalten und in niederschlagsarmen Zeiten teilweise wieder bereitgestellt werden und desto schneller kommt es in niederschlagsreichen Zeiten zur Versickerung, d.h. zur Grundwasserneubildung. Für das Plangebiet ist gemäß MEKUN SH (2023) eine mittlere (südlich) bis hohe (nördlich) Feldkapazität ermittelt worden. Für den Rest des Plangebietes, bei dem keine Werte vorliegen, wird nachfolgend von dem gleichen Wert ausgegangen.

Der Boden ist Abbau- und Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter- , Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften und trägt so insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers bei. Der Boden filtert beispielsweise Schwermetalle, organische Schadstoffe und versauernd wirkende Einträge. Maßgeblich zur Erfüllung dieser Funktion sind die Kationenaustauschkapazität und die Luftkapazität des Bodens. Die Filterwirkung ist in feinkörnigem Bodenmaterial mit geringer Luftkapazität am größten, wie z.B. in der Marsch und im Östlichen Hügelland, und in grobkörnigem Bodenmaterial mit hoher Luftkapazität am geringsten, wie z.B. in der Vorgeest. Entsprechende Daten sind unter dem Begriff „Gesamtfilterwirkung“ über das Umweltportal Schleswig-Holstein abrufbar. So wird für einen Teil des Plangebietes eine mittlere Gesamtfilterwirkung angegeben. Für den Rest des Plangebietes, bei dem keine Werte vorliegen, wird nachfolgend von dem gleichen Wert ausgegangen.

Funktionen als „Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“ (B)

Der Boden im Plangebiet weist eine Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte auf. Dieser Sachverhalt wird unter dem Schutzgut „Kulturelles Erbe“ beschrieben.

Nutzungsfunktionen (C)

In seiner Nutzungsfunktion dient der Boden dem Menschen als Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen und als Fläche für den Verkehr sowie die Ver- und Entsorgung.

Der Boden im Plangebiet weist eine Nutzungsfunktion als Standort für die Landwirtschaft auf. Dieser Sachverhalt wird unter dem Schutzgut Fläche beschrieben.

Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Hinweise auf altlastenrelevanten Nutzungen, Altablagerungen oder sonstige Verunreinigungen des Untergrundes im Plangebiet vor.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Errichtung einer Freiflächenanlage für Photovoltaik, einschließlich der notwendigen Betriebseinrichtungen, wie Wechselrichter, Trafostationen und Zuwegungen, rufen bei Umsetzung erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Bodenfunktionen hervor, bspw. in Form von Überdeckung und Versiegelung. Dadurch werden sowohl Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen als auch Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen notwendig.

Sondergebiet SO1 und SO2 Solaranlage

In den Sondergebieten SO1 und SO2 mit einer Flächengröße von zusammen 17.525 m² (SO1: 12.175 m² + SO2: 5.350 m²) und einer Grundflächenzahl von 0,60 im SO1 und 0,45 im SO2 ergibt sich eine zulässige Überdeckung und Versiegelung der Fläche durch Solarmodule von

9.713 m². Durch die Grundflächenzahl werden alle Nebenanlagen, wie z.B. Transformatoren und Kabelkanäle innerhalb des umzäunten Bereiches erfasst.

Flächenart	Fläche	GRZ	Fläche Überdeckung und teilweise Neuversiegelung
Sondergebiet SO1 Solaranlage	12.175 m²	0,60	7.305 m²
Sondergebiet SO2 Solaranlage	5.350 m²	0,45	2.408 m²
	Überdeckung:		**9.713 m²**

Tab. 3 : Ermittlung der Überdeckung und Neuversiegelung Sondergebiet

Überdeckung und Neuversiegelung

Insgesamt beläuft sich die Fläche für Überdeckung und Neuversiegelung auf 9.713 m².

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Bodenkundliche Baubegleitung

Bodenkundliche Baubegleitung durch fachkundige Personen zur Überwachung der Einhaltung der DIN 19731 und DIN 18915 (Anforderungen an den Ausbau und die Zwischenlagerung von Bodenaushub) zur Verhinderung nachteiliger Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen sowie die Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Versickerungsfähige Oberflächenmaterialien

Innerhalb des Plangebiets sind Wegeflächen und Stellplätze mit ihren Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen.

Boden als endliche Ressource

Mit dem Boden als endlicher Ressource ist sparsam umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB), der Mutterboden ist zu schützen (§ 202 BauGB). Der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück ist nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) dazu verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 2 Abs. 3 BBodSchG zu treffen. Bei Baumaßnahmen sind Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen zum Schutz des Bodens gemäß DIN 19639 zu berücksichtigen. Bei PV-Anlagen ist zudem die LABO-Arbeitshilfe: Bodenschutz bei Standortauswahl, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie. Bodenschutz bei Photovoltaikanlagen (Stand 28.02.2023) zu berücksichtigen.

Rekultivierung der Bodenschicht

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

Schutz des Bodens und des Grundwassers

Grundsätzlich sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, um eine nachteilige Beeinträchtigung von Boden und Grundwasser durch austretende Betriebsstoffe zu vermeiden.

Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport Schleswig-Holstein hat das Plangebiet des Bebauungsplans mit folgendem Ergebnis auf Kampfmittelbelastung überprüft:

Ergebnis der Auswertung historischer Daten

Es können keine Zerstörungen durch Abwurfmunition (Bombentrichter bzw. Gebäudeschäden) festgestellt werden. Hinweise auf eine militärische Nutzung konnten ebenfalls nicht erlangt werden. Munitionsfunde in diesem Bereich sind dem Kampfmittelräumdienst nicht bekannt.

Bewertung

Entsprechend der o.g. Auswertung handelt es sich bei der angefragten Fläche um keine Kampfmittelverdachtsfläche. Somit besteht für die durchzuführenden Arbeiten aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes kein weiterer Handlungsbedarf.

d) Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Sondergebiete Solare Strahlungsenergie, Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO1 und SO2)

Wegen der spezifischen Auswirkungen großflächiger Solaranlagen auf die Naturgüter und das Landschaftsbild können die Regelungen des Gemeinsamen Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ bezüglich der dort angegebenen Kompensationsanforderungen nur begrenzt angewendet werden, so dass aufgrund der in der Regel geringeren Eingriffsschwere bei flächenhaften Solaranlagen abweichende Kompensationsansätze angewendet werden können. Die naturschutzfachliche Eingriffsbewertung und -bilanzierung erfolgt für die Sondergebiete daher gemäß dem Gemeinsamen Beratungserlass „Grundsätze zur Planung von großflächigen Solar-Freiflächenanlagen im Außenbereich“ vom 09.09.2024.

Für die Anlagenteile innerhalb des umzäunten Bereichs (Überschattungen, Leitungen, Module etc.) sind gemäß Erlass Kompensationsmaßnahmen zur Einbindung der Anlagen in die Landschaft und zum Ausgleich bzw. Ersatz betroffener Funktionen des Naturhaushalts maximal im Verhältnis von 1:0,25 herzustellen.

Bei vollständiger Umsetzung der im Erlass definierten naturschutzfachlichen Anforderungen an die Ausgestaltung von Solar-Freiflächenanlagen kann eine Reduzierung der Kompensationsanforderung bis auf den Faktor 1:0,1 erfolgen. Durch die Einhaltung der im Folgenden aufgelisteten Planungsempfehlungen erfolgt im nördlichen Teilbereich des Sondergebietes, das aktuell als intensiv genutzter Acker bewirtschaftet wird, eine Reduzierung des Kompensationsfaktors auf 0,18. Auf der aktuell als Wirtschaftsgrünland genutzten Fläche des südlichen Teilbereiches des Sondergebietes wird, trotz identischer Maßnahmen zum nördlichen Teilbereich, ein Kompensationsfaktor von 0,2 angesetzt, was sich durch eine höhere Wertigkeit der Fläche begründen lässt. Folgende kompensationsmindernd wirkende Maßnahmen werden bei der vorliegenden PV-Freiflächenanlage berücksichtigt:

- kompakte Anordnung der Modulreihen,
- Größe des Plangebietes unter 20 ha,

- Grundflächenzahl von 0,6 im Norden bzw. 0,45 im Süden,
- Abstand der Unterkante der Module zur Geländeoberkante mind. 0,8 m,
- Erhalt der an das Plangebiet angrenzenden Knickstrukturen durch Knickschutzstreifen,
- kein großflächiger Bodenauftrag/-abtrag,
- naturnahe Gestaltung und extensive Schafbeweidung oder extensive Mahd,
- Abstand der Zaununterkante 0,2 m zur Geländeoberkante,
- keine großflächige Nivellierung der Fläche,
- versickerungsfähige Oberflächenmaterialien,
- Verzicht auf chemische Unkrautbeseitigung und Verzicht auf Düngung der Flächen,
- Vermeidung von Tiefgründungen oder großflächige Betonfundamente für Solar-Module.

Flächenart	**Fläche**	**GRZ**	**Überdeckung, teilweise Versiegelung**	**Kompensationsfaktor**	**Ergebnis**
Sondergebiet SO Solaranlage (nördlicher Teilbereich)	12.175 m²	0,60	7.305 m²	0,18	1.315 m²
Sondergebiet SO Solaranlage (südlicher Teilbereich)	5.350 m²	0,45	2.408 m²	0,20	482 m²
			Kompensationserfordernis:		**1.797 m²**

Tab. 4: Bilanzierung Sondergebiet SO Solaranlage

Das Ausgleichserfordernis für die Sondergebiete, das durch Eingriffe in den Boden hervorgerufen wird, beläuft sich auf 1.797 m².

Ausgleich

Der Ausgleich für das Schutzgut Boden erfolgt über den Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto *KWL I / Ovendorfer Hof.* Das Kompensationserfordernis in Höhe von 1.797 m² kann über das Ökokonto vollständig erbracht werden.

Das benannte Ökokonto befindet sich in der Gemeinde Ratekau, Gemarkung Ovendorf, Flur 0, Flurstück 110/14. Das Ökokonto liegt rd. 2,0 km westlich des Plangebietes (s. Abb. 1) und befindet sich innerhalb des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems des Landes Schleswig-Holsteins.

Ausgangsnutzung

Das Flurstück 110/14 wurde vor der Aufnahme in das Ökokonto als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt.

Maßnahmen

Mit der Aufnahme in das Ökokonto wurde innerhalb der Fläche des Flurstücks 110/14 die Entwicklung einer halboffene Weidelandschaft mit 0,5-1,0 GV/ha angestrebt.

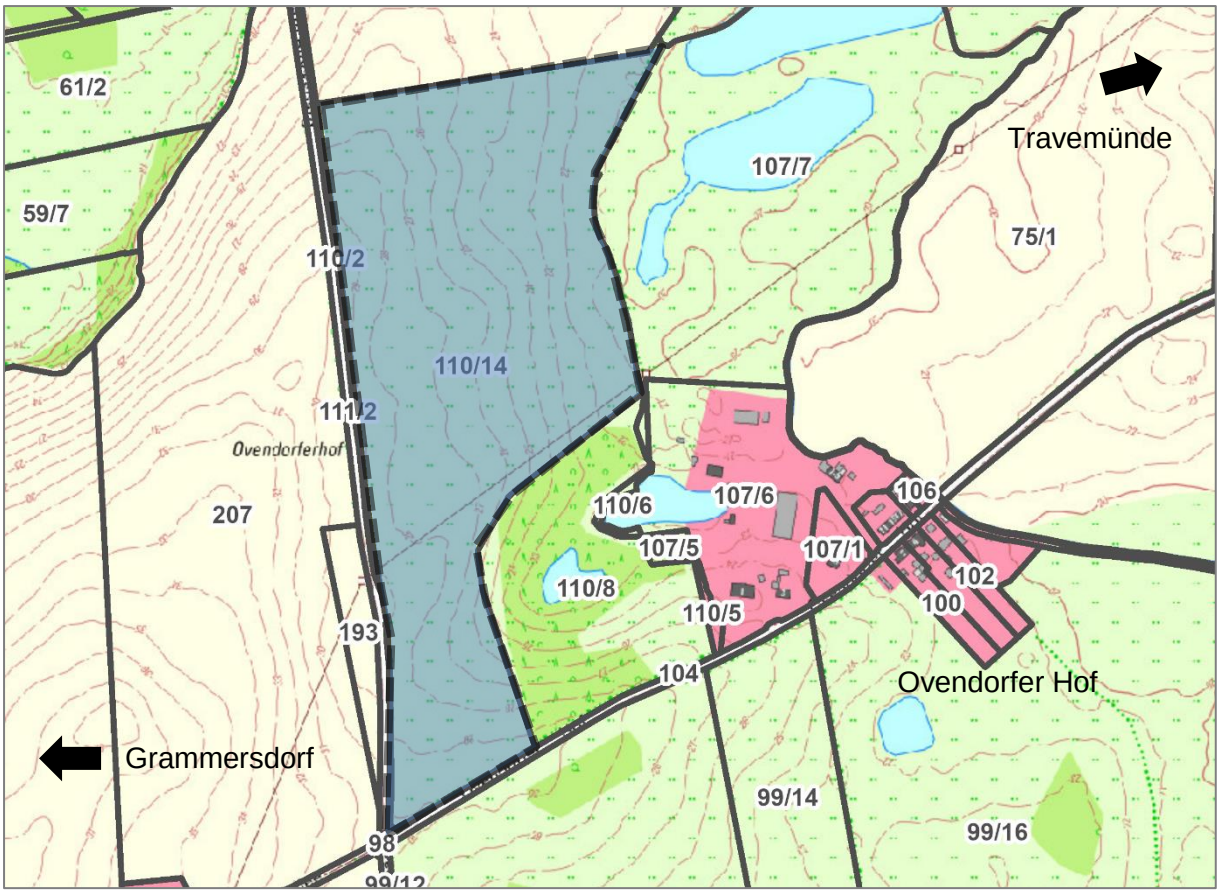


Abb. 1: Lage des Ökokontos KWL I / Ovendorfer Hof GeoBasis-DE/LVermGeoSH. BKG

6.2.5 Schutzgut Tiere

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes

Zur Ermittlung des Bestands wurde vom Büro BBS-Umwelt eine faunistische Potenzialanalyse für ausgewählten Arten(-gruppen) vorgenommen. Dies ist ein Verfahren zur Einschätzung der möglichen aktuellen faunistischen Besiedlung von Lebensräumen unter Berücksichtigung der lokalen Besonderheiten, der Umgebung und der vorhandenen Beeinträchtigungen. Es wurden insbesondere die in diesem Fall artenschutzrechtlich bedeutsamen europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie betrachtet, aber auch weitere national oder nicht geschützte Arten(-gruppen).

Die potenziell vorkommenden Tierarten wurden aus der Literatur und eigenen Kartierungen der Biologen in vergleichbaren Lebensräumen abgeleitet. Anhand der Biotopstrukturen, ihrer Vernetzung und des Bewuchses werden Rückschlüsse auf die potenziell vorkommende Fauna gezogen. Die Grundlage für die Bewertung bilden Geländebegehungen im Juni 2022.

Betrachtungs- und Wirkraum

Die Charakterisierung des Betrachtungsraums erfolgt durch Beschreibung der Landschaftselemente und dient zur Einschätzung der aktuellen faunistischen Besiedlung im Betrachtungsraum. Anhand der Landschaftselemente, der Biotopstrukturen und ihrer Vernetzung wurden Rückschlüsse auf die potenziell vorkommende Fauna gezogen. Die Grundlage für die Bewertung bilden Geländebegehungen im Juni 2022 sowie die Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan. Innerhalb des Betrachtungsraumes wird eine Abgrenzung der Wirkräume vorgenommen. Die direkten Wirkungen (Flächeninanspruchnahme) der Bauphase sind auf das

Plangebiet begrenzt. Die indirekte Wirkung (Lärm, Licht, optische Störung) können über diesen Bereich hinausreichen.



Abb. 2: Betrachtungsraum und Wirkräume der zu erwartenden Wirkfaktoren (Lärm und optische Einflüsse während der Bau- und Betriebsphase)
Rote Umgrenzung = Direkter Wirkraum (Flächeninanspruchnahme); Orange Umgrenzung = Betrachtungsraum; Gelber Pfeil = Indirekte Wirkungen ausgehend von der Flächeninanspruchnahme; Weißer Pfeil = Indirekte Wirkungen ausgehend von bestehenden Straßen & Siedlungsstrukturen (Vorbelastung) BBS-Umwelt GmbH

Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Fledermäuse

Gemäß der aktuellen Verbreitungskarte kommen die Fledermausarten *Großer Abendsegler, Braunes Langohr, Breitflügel-, Fransen-, Mücken-, Rauhaut-, Wasser- und Zwergfledermaus* potenziell im Betrachtungsraum vor. Die Gehölzstrukturen entlang der Bahntrasse sowie entlang der Ivendorfer Landstraße innerhalb des Betrachtungsraums und der Pionierwald im Norden des Betrachtungsraums bieten bei entsprechendem Stammdurchmesser der Gehölze geeignete Quartiersmöglichkeiten für *Fledermäuse*. Die Gehölze entlang der Bahnstrecke stellen keine geeigneten Leitstrukturen für *Fledermäuse* dar, da kein ausreichender Verbund zueinander gegeben ist. Flugrouten befinden sich außerhalb des Betrachtungsraums, z.B. entlang der Ivendorfer Landstraße. Geeignete Nahrungsflächen mit höherer Bedeutung sind im Betrachtungsraum vor allem westlich der Bahnlinie vorhanden. Die Flächen des Betriebsgeländes im Osten bieten keine Quartiersmöglichkeiten oder Nahrungsflächen für *Fledermäuse*.

Wirkraum

Eine Überprüfung der Quartierseignung der Gehölze erfolgte innerhalb der Flächeninanspruchnahme, innerhalb des indirekten Wirkraums jedoch nicht. Daher muss eine Quartierseignung der vorhandenen Bäume im indirekten Wirkraum bei entsprechendem Stammdurchmesser gem. LBV-SH (2020) angenommen werden:

- Eignung als Winterquartier: Gehölze mit einem Stammdurchmesser > 50 cm
- Eignung als Wochenstube: Gehölze mit einem Stammdurchmesser > 30 cm

Im Bereich der Flächeninanspruchnahme sind keine größeren Bäume vorhanden. Er weist weder höherwertige Winterquartiere noch Wochenstuben auf. In den Gehölzen sind lediglich Tagesverstecke zu erwarten. Bis auf die *Breitflügelfledermaus* können alle genannten Arten in den innerhalb des Wirkraums vorkommenden größeren Gehölzen potenzielle Quartiere (Winter- und Sommerquartiere) beziehen. Gebäude mit Quartiersmöglichkeiten sind im definierten Wirkraum nicht vorhanden. Die betroffenen Lagerhallen weisen keine Eignung für Quartiere auf.

Die Gehölze entlang der Bahnstrecke stellen keine geeigneten Leitstrukturen für *Fledermäuse* dar, da kein ausreichender Verbund nach Norden und Süden fortführt.

Jagdgebiete mit höherer Bedeutung für *Fledermäuse* sind im Wirkraum v.a. im Norden westlich der Bahnlinie im Umfeld des Kleingewässers und im Bereich des Pionierwaldes vorhanden. Auch entlang des Knicks auf dem Grünland der südlichen Fläche sind potenzielle Jagdgebiete mit höherer Bedeutung vorhanden. Der Acker auf der nördlichen Fläche hat keine Bedeutung.

Weitere Säugetiere nach Anhang IV FFH-RL

Betrachtungsraum

Gemäß der aktuellen Verbreitungskarte kommen die *Haselmaus* und der *Fischotter* potenziell im Betrachtungsraum vor. Für die weiteren Anhang IV-Säugetierarten können Vorkommen aufgrund ihres Verbreitungsgebietes (*Birkenmaus, Biber etc.*) ausgeschlossen werden.

Durch die Daten des Landes Schleswig-Holstein (Abfrage: August 2024) sind keine Nachweise der *Haselmaus* innerhalb des Betrachtungsraums belegt. Sie wurde außerhalb des Betrachtungsraums in einer Entfernung von ca. 10 km westlich des Vorhabenortes nachgewiesen. Ein Vorkommen der *Haselmaus* wird im Betrachtungsraum in Knicks nicht ausgeschlossen, im Wirkraum sind keine geeigneten Gehölze vorhanden, hier wird die Art ausgeschlossen.

Ein Vorkommen des *Fischotters* wird aufgrund der Strukturarmut und fehlender Fließgewässer ausgeschlossen. Nachweise durch die Artkataster-Daten sind ebenfalls nicht vorhanden.

Wirkraum

Arten des Anhangs IV der FFH-RL werden in den definierten Wirkräumen aufgrund fehlender Habitateignung und aufgrund fehlender Nachweise durch die Daten ausgeschlossen.

Amphibien und Reptilien

Gemäß der aktuellen Verbreitungskarten können *Kammmolch*, *Laubfrosch* und *Moorfrosch* sowie *Zauneidechse* potenziell im Betrachtungsraum vorkommen. Es existieren Nachweise der genannten Arten südlich des Betrachtungsraums in einer Entfernung von mindestens 700 m.

Westlich der Bahnstrecke ist ein Laichgewässer mit Verbindung zu geeigneten terrestrischen Landlebensräumen für den *Kammmolch* vorhanden. Das Gewässer fällt temporär trocken. Knicks und andere lineare Gehölzstrukturen entlang der Ivendorfer Landstraße können als terrestrische Habitate fungieren. Eine Habitateignung für Laubfrosch und Moorfrosch wird nicht festgestellt. Die letztgenannten Arten werden daher im Betrachtungsraum ausgeschlossen.

Im Jahr 2022 erfolgte im Rahmen eines anderen Projektes eine Kartierung der *Zauneidechse* entlang der Bahnstrecke an insgesamt vier Erfassungsterminen zwischen Mai und Ende August. Dabei konnten westlich des Gleisbetts insgesamt zwei adulte Tiere an unterschiedlichen Tagen nachgewiesen werden. Eine Reproduktion konnte durch eine Begehung Ende August nicht festgestellt werden, sodass nicht von einer sich reproduzierenden lokalen Population ausgegangen wurde. Die Art wird daher aufgrund fehlender Habitateignung und fehlender Nachweise durch die Win-Art-Daten des Landes Schleswig-Holstein im übrigen Betrachtungsraums ausgeschlossen.

Für die weiteren Anhang IV Amphiben und Reptilien können Vorkommen aufgrund ihres Verbreitungsgebietes oder aufgrund fehlender Habitatbedingungen *(Kreuzkröte, Wechselkröte etc.)* ausgeschlossen werden.

Wirkraum

Der *Kammmolch* kann im definierten Wirkraum vorkommen. Eine Habitateignung wird vor allem westlich der Bahnstrecke festgestellt, da hier ein potenzielles Laichgewässer mit Verbindung zu terrestrischen Lebensräumen im Pionierwald nördlich des Gewässers vorhanden ist. In den betroffenen Bereichen der direkten Flächeninanspruchnahme werden *Kammmolche* aufgrund fehlender Habitateignung ausgeschlossen.

Die *Zauneidechse* wurde entlang der Bahnstrecke nachgewiesen. Die nachgewiesenen Tiere befanden sich in der westlich gelegenen Böschung. Aufgrund der geringen Anzahl an Individuen sowie der fehlenden Reproduktionsnachweise sowie aufgrund fehlender Nachweise im Artkataster LfU SH entlang der vorhandenen Bahnstrecke, wird davon ausgegangen, dass es sich bei den erbrachten Nachweisen um Einzeltiere in Ausbreitung handelt und dass sich im Untersuchungsgebiet noch keine lokale Population etabliert hat.

Der übrige definierte Wirkraum weist keine Habitateignung für die Art auf. Dies gilt insbesondere für den Acker im nördlichen Teilbereich des Geltungsbereichs. *Zauneidechsen* können entlang der Bahnlinie vorkommen und zeitweise im Randbereich zur Böschung innerhalb des Geltungsbereichs vorkommen. Eine dauerhafte Besiedlung der Flächen oberhalb der Böschung wird jedoch aufgrund der Nutzung und aufgrund fehlender Versteckmöglichkeiten ausgeschlossen.

Sonstige Anhang IV-Arten

Gemäß der aktuellen Verbreitungskarten sind im Betrachtungsraum *keine Käfer nach Anhang IV FFH-RL* anzunehmen.

Ein Vorkommen von *Libellen nach Anhang IV FFH-RL* wird aufgrund der aktuellen Verbreitung ausgeschlossen. Die *Große Moosjungfer* und die *Grüne Mosaikjungfer* werden aufgrund fehlender Habitateignung im gesamten Betrachtungsraum ausgeschlossen.

Der *Nachtkerzenschwärmer* kann aufgrund seiner aktuellen Verbreitung innerhalb des betrachteten Betrachtungsraums ebenfalls ausgeschlossen werden.

Nachweise weiterer Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht vorhanden.

Wirkraum

Sonstige Arten des Anhangs IV der FFH-RL sind aufgrund ihrer Verbreitung und fehlender Habitateignung im Wirkraum auszuschließen.

Brutvögel

Der Betrachtungsraum bietet einer Vielzahl heimischer Brutvögel Lebens- und Fortpflanzungsstätten. Neben typischen Arten der Siedlungsbiotope ist v. a. mit Gehölzbrütern zu rechnen. Die Gehölze entlang der Bahnstrecke, die Baumreihen entlang der Ivendorfer Landstraße, der Wald im Norden des Betrachtungsraums sowie sämtliche Knicks und Feldhecken und -gehölze können als Brut- und Lebensstätte für eine Vielzahl typischer, auch anspruchsvollerer Gehölzbrüter dienen.

Auch typische Arten der bodennahen Staudenfluren wie Rotkehlchen, Zaunkönig, Zilpzalp etc. finden in den diversen Gebüschen und Staudenfluren entlang der Bahn, der Ivendorfer Landstraße und auf dem Betriebsgelände LPA im Osten günstige Brutbedingungen.

Die Lagerhallen auf dem Betriebsgelände LPA innerhalb des Betrachtungsraums bieten Brutmöglichkeiten für in und an Gebäuden brütende Vogelarten wie z. B. Hausrotschwanz, Bachstelze, verschiedene Meisenarten, Feld- und Haussperling etc.

Westlich der Ivendorfer Landstraße können Feldlerche und Wiesenschafstelze auf den weiträumigen Ackerflächen vorkommen.

Brutvögel der Binnengewässer und Röhrichtbrüter können am Stillgewässer im Norden westlich der Bahnstrecke vorkommen. Hier sind Stockente sowie Sumpf- und Teichrohrsänger möglich.

Wirkraum

Im direkten und indirekten Wirkraum ist vor allem mit typischen Arten der Gehölze zu rechnen. Die gebietseigenen Gehölze sowie angrenzend im indirekten Wirkraum können als Brut- und Lebensstätte für eine Vielzahl typischer Gehölzfreibrüter dienen. Aufgrund des Alters der Bäume sind im direkten Wirkraum keine Höhlenbrüter zu erwarten. Es sind diverse Singvögel (z. B. Amsel, Gartengrasmücke, Mönchsgrasmücke, Goldammer etc.) zu erwarten. Auch typische Arten der bodennahen Staudenfluren, wie Rotkehlchen, Zaunkönig, Zilpzalp etc. finden in den diversen Gebüschen und Staudenfluren innerhalb des gesamten Wirkraums günstige Brutbedingungen.

Die Ackerfläche sowie die Grünlandfläche weisen keine Habitateignung für Offenlandbrüter wie die Feldlerche auf. Die Fläche ist maximal 70 m breit und befindet sich zwischen der Ivendorfer Landstraße und der Bahntrasse. Weitere Offenlandbrüter wie Wiesenschafstelze oder Wachtel werden aufgrund fehlender Habitateignung ebenfalls ausgeschlossen.

In dem Kleingewässer im indirekten Wirkraum im Norden westlich der Bahnstrecke können Brutvögel der Binnengewässer vorkommen, z.B. Stockente, Sumpf- oder Teichrohrsänger.

Rastvögel

Von einer landesweiten Bedeutung ist auszugehen, wenn in einem Gebiet regelmäßig 2 % des landesweiten Rastbestandes einer jeweiligen Art in Schleswig-Holstein rasten (LBV-SH / AfPE 2016). Es liegen keine aktuellen Hinweise vor, dass innerhalb des Betrachtungsraums Rastbestände vorkommen, die diese Kriterien erfüllen. Eine Bedeutung des Betrachtungsraums für Rastvögel ist somit nicht gegeben.

Weitere national oder nicht geschützte Arten(-Gruppen)

Amphibien und Reptilien

Ein temporär trockenfallendes Laichgewässer ist im definierten Wirkraum im Borden westlich der Bahnstrecke vorhanden. Hier sind z.B. Grasfrosch, Erdkröte und Teichmolch nicht gänzlich ausgeschlossen. Innerhalb des indirekten Wirkraums ist im Bereich von Gehölzstrukturen auch mit terrestrischen Teilhabitaten national geschützter Arten wie Erdkröte, Teichmolch und Grasfrosch zu rechnen. Im Bereich der Flächeninanspruchnahme sind keine Landlebensräume, jedoch migrierende Einzelindividuen während der Wanderzeit zu erwarten. Für Amphibien wird eine allgemeine Bedeutung festgestellt.

Es können Waldeidechse und Blindschleiche entlang der Bahnstrecke und den Böschungen innerhalb des Wirkraums potenziell vorkommen. Auch auf der südlichen Grünlandfläche sind Tiere entlang des Knicks und innerhalb von Saumbereichen zu erwarten. Es wird eine allgemeine Bedeutung für Reptilien festgestellt.

Säugetiere

Es sind Vorkommen, teilweise national geschützter (Klein)Säuger wie etwa Eichhörnchen oder Igel, sowohl in Gehölzen im Bereich der Flächeninanspruchnahme als auch innerhalb des indirekten Wirkraums vorauszusetzen. Der Wirkraum hat insgesamt keine besondere Bedeutung für Säugetiere.

Insekten

Der Bereich der Flächeninanspruchnahme stellt potenziell geeignete Habitate für u.a. Laufkäfer dar. Auch in umliegenden Bäumen können euryöke Arten vorkommen. Innerhalb des Wirkraums sind in blütenreicheren Teilbereichen entlang von Saumstrukturen verschiedene Heuschrecken, Wildbienen und Schmetterlinge vorauszusetzen. Es ist eine allgemeine Bedeutung des Wirkraums für Insekten festzustellen. Besondere Standortbedingungen, wie sandige magere und trocken-warme Flächen sind entlang der Bahntrasse in den Böschungen vorhanden. Hier ist eine mittlere Bedeutung für Insekten festzustellen.

Weichtiere

Im Wirkraum ist das Vorkommen verschiedener Schnecken, z.B. der Weinbergschnecke anzunehmen. Der Bereich der Flächeninanspruchnahme hat jedoch keine besondere Bedeutung für Weichtiere.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens werden die durch das Vorhaben entstehenden Wirkfaktoren (potenziellen Wirkungen) aufgeführt. Das Projekt verursacht unterschiedliche Wirkungen, die Veränderungen der Umwelt im vom Vorhaben betroffenen Raum zur Folge haben können. Diese Wirkungen, die entsprechend ihrer Ursachen auch den verschiedenen Phasen des Vorhabens zugeordnet werden können, sind z.T. dauerhaft, z.T. regelmäßig wiederkehrend und z.T. zeitlich begrenzt. Nachfolgend werden die wesentlichen vorhabenbedingten Wirkfaktoren näher betrachtet.

Baubedingte Wirkfaktoren

Im Rahmen der Bauarbeiten finden Eingriffe wie etwa Bodenbewegungen innerhalb des Plangebietes statt. Dadurch sind während der Bauzeit Beeinträchtigungen durch Lärm (v.a. durch Baumaschinen, kurzzeitige Rammarbeiten) und optische Wirkungen/Licht (Bewegung durch

Fahrzeuge, Maschinen und Menschen) zu erwarten. Durch die veränderte Landnutzung kann es für bestimmte Arten(-gruppen) zu einem Verlust oder einer Beeinträchtigung ihrer Lebensräume kommen. Die genannten Wirkungen sind zeitlich auf die Bauphase sowie räumlich auf die nähere Umgebung des Geltungsbereichs beschränkt.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die geplante PV-Anlage nimmt ca. 1,29 ha Acker- und Grünland aus der landwirtschaftlichen Nutzung und wandelt es in extensives Grünland um. Es kommt zu Bodenversiegelung durch Betriebsgebäude und Wartungswege, während die PV-Module selbst ohne Fundamente in den Boden gerammt werden. Die Umwandlung von Ackerland und Grünland sowie die Installation von PV-Modulen verändert die Habitatstruktur und führt zu dauerhafter Beschattung und Veränderungen der Licht-, Temperatur- und Feuchtigkeitsverhältnisse. Dies beeinflusst den Bodenwasserhaushalt und die Vegetation. Die PV-Anlage verursacht Wärmeinseln durch Absorption der Sonnenenergie, was das lokale Mikroklima erwärmt. Visuelle Wirkungen wie Blendung und optische Störungen durch Lichtreflexe sind möglich, aber durch Antireflexbeschichtungen der Module reduziert. Eine Abzäunung schafft Barrieren für größere Tiere, während kleinere Tiere hindurch können. Lichtemissionen sind nicht vorgesehen zudem gibt es bereits Emissionsvorbelastungen durch Straßen- und Bahnverkehr in der Umgebung.

Artenschutzrechtliche Konfliktanalyse

Nachfolgend werden für die Arten mit ermittelter artenschutzrechtlicher Relevanz mögliche artenschutzrechtliche Betroffenheiten/Verbotstatbestände, Erfordernisse der Vermeidung und Minimierung, der Genehmigung und der Kompensation hergeleitet.

Es wird hier davon ausgegangen, dass die Durchführung von Vorhaben im Betrachtungsraum erst nach Beschluss des Bebauungsplans stattfindet, so dass hier die Privilegierung nach § 44 (5) BNatSchG gilt. Daher sind hier die Auswirkungen auf europäisch geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und heimische Vogelarten zu betrachten.

Es werden hier nur diejenigen artenschutzrechtlich relevanten Tierarten und Tiergruppen aufgeführt, bei denen gemäß den Ausführungen der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung artenschutzrechtlich relevante Betroffenheiten möglich sind.

Amphibien (Kammmolch)

Im Norden befindet sich ein Laichgewässer in Verbindung mit Landlebensräumen im nördlich gelegenen Wald. Da der Knick an der Ivendorfer Landstraße auch als Landlebensraum fungieren kann, erfolgen Wanderungen ggf. auch über die Freifläche. Ein erhöhtes Tötungsrisiko wird angenommen, wenn Bauarbeiten während der Laichwanderung stattfinden.

Störungen (Lärm, Bewegung, Staubentwicklung) treten verstärkt während der Bauarbeiten auf. Das potenzielle Laichgewässer im Norden liegt im indirekten Wirkraum, Emissionen werden durch die Gehölze am Ufer gepuffert. Die betrieblichen Emissionen (PV-Anlage) sind als gering einzustufen. Es sind keine Störungen zu erwarten, die in den Bereich der Erheblichkeit gelangen.

Eingriffe in Gewässer und die gewässerumgebende Vegetation sind nicht vorgesehen. Die Landlebensräume und potenziellen Laichgewässer bleiben als Fortpflanzungs- und Ruhestätte bestehen. Für die Art ist kein Lebensraumverlust anzunehmen.

Reptilien (Zauneidechse)

Zauneidechsen können oberhalb der Bahnböschung während ihrer Aktivitätszeit vorkommen. Vor allem können Jungtiere bei ihrer ungerichteten Ausbreitung in Baufelder auftreten, die PV-

Module reichen z.T. bis 3 m an die Bahnböschung heran. Ein Tötungsrisiko besteht, wenn Bauarbeiten während der Aktivitätszeit von Zauneidechsen stattfinden (März bis Oktober). Winterverstecke werden oberhalb der Bahnböschung aufgrund fehlender Habtateignung nicht angenommen.

Störungen (Lärm, Bewegung, Staubentwicklung) treten verstärkt während der Bauarbeiten auf, sind für die Art jedoch nicht relevant. Die betrieblichen Emissionen (PV-Anlage) sind als gering einzustufen und sind ebenfalls nicht relevant. Es sind keine Störungen zu erwarten, die in den Bereich der Erheblichkeit gelangen.

Die Planflächen stellen aufgrund fehlender Habitateignung keine geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten mit dauerhaftem Vorkommen der Zauneidechse dar. Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Brutvögel der Gehölze

Eingriffe in Gehölz sind nicht vorgesehen. Tötungen können daher ausgeschlossen werden. Eine Aufgabe von Gelegen bei einem Baubeginn innerhalb der Brutperiode wird durch die Maßnahme AV-03 vermieden.

Störungen (Lärm, Bewegung, Staubentwicklung) treten verstärkt während der Bauarbeiten auf und können bei einem Baubeginn innerhalb der Brutperiode zu einer Aufgabe des Geleges und störungsbedingten Entwertung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen. Die betrieblichen Emissionen (PV-Anlage) sind als gering einzustufen und werden in weiten Teilen durch die Emissionen des Straßenverkehrs etc. überlagert. Irritationen durch Lichtreflexionen sind zu vernachlässigen. Es sind unter Berücksichtigung der Maßnahme AV-03 keine Störungen zu erwarten, die in den Bereich der Erheblichkeit gelangen.

Die Brutreviere dieser Gilde sind auf die Knickgehölze außerhalb der Modulflächen beschränkt und nicht betroffen, da keine Eingriffe in die Gehölze erfolgen. Eine störungsbedingte Entwertung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgt bei einer Bauausführung in der Brutperiode, Beeinträchtigungen werden jedoch durch die Maßnahme AV-03 vermieden. Der Silhouetteneffekt der PV-Anlagen wird für die Arten dieser Brutgilden als unerheblich eingestuft. Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleiben innerhalb des Geltungsbereichs nach der Bauphase vollständig erhalten.

Bodenbrüter inkl. Brutvögel bodennaher Gras- und Staudenfluren

Es sind Tötungen möglich, wenn die Bauarbeiten in der Brutperiode stattfinden und fluchtunfähige Jungtiere oder Gelege vorhanden sind. Dies gilt für Schwarzkehlchen, die oberhalb der Bahnböschung potenziell ihre Brutplätze anlegen. Unter Berücksichtigung der Maßnahme AV-03 sind keine Tötungen zu erwarten.

Störungen (Lärm, Bewegung, Staubentwicklung) treten verstärkt während der Bauarbeiten auf und können bei einem Baubeginn innerhalb der Brutperiode zu einer Aufgabe des Geleges und störungsbedingten Entwertung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen. Artenschutzrechtliche Konflikte werden durch die Maßnahme AV-03 vermieden.

Die betrieblichen Emissionen (PV-Anlage) sind als gering einzustufen und werden in weiten Teilen durch die Emissionen des Straßenverkehrs etc. überlagert. Irritationen durch Lichtreflexionen sind zu vernachlässigen. Es sind unter Berücksichtigung der Maßnahme AV-03 keine Störungen zu erwarten, die in den Bereich der Erheblichkeit gelangen.

Geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden bau- und anlagebedingt überplant. Durch die Nutzungsänderung entstehen nach der Bauphase für die betrachtete Brutvogelgilde ebenfalls geeignete Habitatbedingungen. Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleiben damit innerhalb des Geltungsbereichs auch nach der Bauphase erhalten. Eine störungsbedingte Entwertung

von Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgt bei einer Bauausführung in der Brutperiode, Beeinträchtigungen werden jedoch durch die Maßnahme AV-03 vermieden. Der Silhouetteneffekt der PV-Anlagen wird für die Arten dieser Brutvogelgilde als unerheblich eingestuft.

Brutvögel der Binnengewässer inkl. Röhrichtbrüter

Eingriffe im Bereich des Gewässers sind nicht vorgesehen. Tötungen können daher ausgeschlossen werden. Eine Aufgabe von Gelegen bei einem Baubeginn innerhalb der Brutperiode wird durch die Maßnahme AV-03 vermieden.

Störungen (Lärm, Bewegung, Staubentwicklung) treten verstärkt während der Bauarbeiten auf und können bei einem Baubeginn innerhalb der Brutperiode zu einer Aufgabe des Geleges und störungsbedingten Entwertung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen. Artenschutzrechtliche Konflikte werden durch die Maßnahme AV-03 vermieden.

Die betrieblichen Emissionen (PV-Anlage) sind als gering einzustufen und werden in weiten Teilen durch die Emissionen des Straßenverkehrs etc. überlagert. Irritationen durch Lichtreflexionen sind zu vernachlässigen. Es sind unter Berücksichtigung der Maßnahme AV-03 keine Störungen zu erwarten, die in den Bereich der Erheblichkeit gelangen.

Geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Eine störungsbedingte Entwertung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgt bei einer Bauausführung in der Brutperiode, Beeinträchtigungen werden jedoch durch die Maßnahme AV-03 vermieden. Der Silhouetteneffekt der PV-Anlagen wird für die Arten dieser Brutvogelgilde als unerheblich eingestuft.

Weitere national oder nicht geschützte Arten(-gruppen)

Der Geltungsbereich weist für national oder nicht geschützte Arten(-gruppen) keine besondere Bedeutung auf. Die Umwandlung von teilweise intensiv genutzter Ackerfläche in extensives Grünland bei gleichzeitigem Verzicht auf Dünger und Pestizide stellt trotz der PV-Module eine Habitatverbesserung für die zu erwartenden Arten(-gruppen) dar. PV-Anlagen sind aufgrund der Pflege und der Erhaltung des Status quo stabile Lebensräume, auch für Insekten mit längeren Entwicklungszyklen bzw. solche, die starke natürliche Populationsschwankungen haben.

Für Kleinsäuger bleibt die Fläche durchgängig.

Durch die Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-01 wird das Lebensrisiko für Amphibien nicht signifikant erhöht.

Die Regioansaat sowie die Nutzungsänderung des Grünlands im Südwesten sowie im Bereich des Waldabstandskorridors stellen für die betrachteten Arten(-gruppen) insgesamt eine Verbesserung der Lebensraumsituation dar.

Ergebnis

Um artenschutzrechtliche Betroffenheiten (Tötungen, Verletzungen oder Störungen) durch das geplante Vorhaben zu vermeiden, werden Maßnahmen erforderlich (s. nachfolgendes Kapitel). Betroffen sind Amphibien, Reptilien sowie Brutvögel.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-01: Bauzeitenregelung Amphibien

Im Umkreis von 100 m um das Gewässer erfolgen Bauarbeiten nur dann, wenn Kammmolche sich in ihren Winterquartieren befinden, d.h. zwischen Oktober und Mitte Februar.

Alternativ, sofern die Baumaßnahmen in die Wanderzeit der Tiere fallen (Mitte Februar bis September):

Amphibienzaun: Anlage eines bauzeitlichen Amphibienzauns im Norden (s. Abb. 3), der die Tiere vom Knick entlang des Waldrands zum Gewässer führt (Länge ca. 250 m). Der Zaun wird alle 50 m mit einer Überwanderungsmöglichkeit errichtet, dass er für Tiere aus dem Baufeld passierbar ist.



Abb. 3: Bauzeitlicher Amphibienschutz für den Fall, dass Bauarbeiten im Norden während der Wanderungszeiten erfolgen GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG CC BY 4.0

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-02: Bauzeitenregelung Zauneidechse

Die Bauarbeiten erfolgen außerhalb der Aktivitätszeit der Zauneidechse, also zwischen Oktober und März.

Alternativ, sofern die Baumaßnahmen in die o.g. Aktivitätszeit der Tiere fallen:

Ökologische Baubegleitung: Für Bauarbeiten während der Aktivitätszeit wird eine Ökologische Baubegleitung vorgesehen, die die Baufelder an der Bahnböschung auf Besatz prüft und ggf. Tiere umsetzt.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-03: Bauzeitenregelung Brutvögel

Die Bauarbeiten erfolgen außerhalb der Brutperiode, also zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar oder setzen rechtzeitig vor der Brutperiode ein und werden ohne Unterbrechung fortgeführt, damit sich die Brutvögel hinsichtlich ihrer Brutplatzwahl an die Störwirkungen anpassen können.

Alternativ, sofern die Baumaßnahmen in die o.g. Aktivitätszeit der Vögel fallen oder Teilbereiche bis zu einem Baubeginn in der Brutperiode längere Zeit brachliegen:

Ökologische Baubegleitung: Für Bauarbeiten innerhalb der Brutperiode werden Besatzkontrollen durch eine Ökologische Baubegleitung durchgeführt. Über Negativnachweise und einen daran angepassten Bauablauf sind in Abstimmung mit der UNB Bauarbeiten in Teilbereichen auch innerhalb der Brutperiode möglich.

6.2.6 Schutzgut Pflanzen

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes

Die Biotoptypenkartierung wurde Ende August 2022 auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt aktuellen Kartieranleitung des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein – Kartieranleitung, Biotoptypenschlüssel und Standardliste Biotoptypen; Stand: April 2022) durchgeführt und nachträglich an die Kartieranleitung und erläuterte Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holsteins mit Stand vom April 2023 angepasst. Die Ergebnisse sind im Plan "Biotop- und Nutzungstypenkartierung" dargestellt.

Im Laufe des Verfahrens wurde die Bestandsaufnahme der Biotop- und Nutzungsstruktur im Juli 2024 plausibilisiert. Dabei wurde die Kartierung auch an die neue rechtliche Grundlage des Landesamtes für Umwelt (LfU) – Kartieranleitung und erläuterte Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holsteins (Stand: August 2024) - angepasst.

Nachfolgend werden zunächst die im Plangebiet und seinem näheren Umfeld (Untersuchungsgebiet) vorkommenden Biotoptypen beschrieben, anschließend wird der vorhandene Bestand hinsichtlich seiner Bedeutung mittels Biotopwertstufen bewertet. Die Knicks im Untersuchungsgebiet wurden zusätzlich gemäß dem ökologischen Knickbewertungsrahmen bewertet.

<u>Bestand</u>

Das Plangebiet liegt am Standort Travemünde, östlich der Ivendorfer Landstraße und westlich der Bahnlinie Lübeck-Travemünde. Das Plangebiet umfasst eine weitläufige Ackerfläche und eine Grünlandfläche sowie deren Randstrukturen, wie Knicks und ruderale Saumvegetation.

Die Ivendorfer Landstraße wird im nördlichen Teil des Plangebietes durch eine gesetzlich geschützte Allee und einen Knick, im südlichen Teil durch die Allee vom Plangebiet getrennt. Nördlich wird das Plangebiet durch einen sonstigen Pionierwald beschränkt und östlich findet eine Beschränkung der Fläche des Plangebietes durch die Bahntrasse und dessen mit ruderaler Vegetation bewachsenen Böschungen statt. Südlich des Plangebietes befindet sich eine Grünlandfläche mit Wanderweg, welcher mit Baumreihen bepflanzt und einem reliefierten Gelände modelliert wurde.

Gehölzbestände

An Gehölzbeständen sind im Untersuchungsgebiet vor allem Knicks, jedoch auch Gehölze und Gebüsche in den Randbereichen vorhanden. Die typischen Knicks (HWy) im Untersuchungsgebiet wurden mit den Nummern 1 bis 4 versehen und gemäß des ökologischen Bewertungsrahmens im Anhang einzeln aufgeführt und bewertet. Grundsätzlich weisen jedoch alle im Untersuchungsgebiet vorhandenen typischen Knicks einen degradierten Wall auf sowie einen überwiegend dichten, mehrreihigen Bewuchs. Überhälter befinden sich lediglich in den typischen Knicks der Nummern 1 und 3; die Knicks der Nummern 2 und 4 bestehen lediglich aus Sträuchern. Die Artenzusammensetzung der einzelnen typischen Knicks variiert: Während im Knick Nr. 1 vor allem Hainbuchen, Weiden, Stiel-Eichen, Schlehen, Hasel, Gewöhnliche Traubenkirschen und vereinzelt Eschen, Pfaffenhütchen und Hunds-Rosen sowie Hopfen wachsen, sind die Knicks Nr. 2 und 4 überwiegend durch Hasel, Schlehe, Brombeere und vereinzelt Späte Traubenkirsche geprägt. Der Knick Nr. 4 weist abschnittsweise unterschiedliche Arten auf, wie z.B. Gewöhnliche Traubenkirsche, Stiel-Eiche, und Esche, dann wiederum bereichsweise Schlehen und bereichsweise Zitter-Pappel. In den seitlichen Randbereichen der einzelnen Knickwälle, welche vor allem die Bereiche des Gehölzüberhangs der einzelnen Knicks einschließen, befinden sich ruderale Staudenfluren. Der Knickwall ohne Gehölze

(HWo) im Untersuchungsgebiet ist lediglich mit einer ruderalen Staudenflur bewachsen und nicht im Bewertungsrahmen einzeln aufgeführt, da keine Bewertung des Gehölz-Bewuchses vorgenommen werden kann.

Beidseitig der Ivendorfer Landstraße befinden sich gleichartige, in Reihe angeordnete Bäume, die habituell überwiegend ähnlich ausgeprägt sind, sodass hier eine Allee aus heimischen Laubgehölzen (HAy) (Winter-Linden) aufgenommen wurde.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein sonstiger Pionierwald (WPy) aus heimischen Laubgehölzen, wie z.B. Spitz-Ahorn, Eberesche, Weiden, Schlehe, Hasel, Roter Hartriegel und Schwarzem Holunder. In einigen Bereichen werden die Gehölze durch Hopfen (*Humulus lupulus*) überdeckt.

Gehölzbestände, die nicht auf Knickwällen angeordnet sind und nur aus Sträuchern bestehen, sind im Untersuchungsgebiet als sonstige Gebüsche (HBy) aufgenommen. Diese kommen vereinzelt entlang der Bahntrasse vor. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass diese Gebüsche im Rahmen der Pflege des Gleises auch regelmäßig zurückgeschnitten werden. Weiterhin befindet sich ein sonstiges Gebüsch um ein zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme ausgetrocknetes Kleingewässer im Nordosten des Plangebietes. Die sonstigen Gebüsche im Untersuchungsgebiet bestehen zumeist aus Weiden, Schwarzem Holunder und Brombeere.

Besonders gekennzeichnet sind im Bestandplan zwei Einzelbäume, die aufgrund ihrer Größe als Überhälter (Stiel-Eiche im Knick Nr. 1) und der Lage angrenzend an das Kleingewässer (Eingriffliger Weißdorn) im Untersuchungsgebiet herausstachen.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Einen großen Flächenanteil im Plangebiet nimmt der im nördlichen Teil des Plangebiets liegende, intensiv genutzte Acker (AAy) ein. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme war der Acker mit einer Zwischenfrucht (Saat-Luzerne) bestellt. Südlich des Intensivackers grenzt der Knick Nr. 2 und daran anschließend ein mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland (GYy). Das Wirtschaftsgrünland ist geprägt durch einen hohen Anteil an Wolligem Honiggras (*Holcus lanatus*), Einjährigem Rispengras (*Poa annua*), Deutschem Weidelgras (*Lolilum perenne*) und darüber hinaus einigen Kräutern und Stauden, wie z.B. Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*), Breitwegerich (*Plantago major*), Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Hopfen-Klee (*Medicago lupulina*), Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*) und Rainfarn (*Tanacetum vulgare*).

Ruderale Gras- und Staudenfluren

Ruderale Gras- und Staudenfluren sind im Plangebiet vor allem in den ungenutzten Randbereichen sowohl entlang des Ackers und unter den Gehölzen der Knicks als auch entlang der Bahntrasse im Untersuchungsgebiet vorhanden. Je nach Artenzusammensetzung werden die ruderalen Gras- und Staudenfluren unterschieden nach:

- Nitrophytenfluren (RHn)
- Ruderale Staudenfluren frischer Standorte (RHm)
- Brombeerflur (RHr)

Brombeerfluren bestehen fast ausschließlich aus Brombeeren und befinden sich im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes, zwischen dem Pionierwald und dem Gebüsch um das ausgetrocknete Kleingewässer. Bereiche, die überwiegend aus Nitrophyten, wie Brennnesseln (*Urtica dioica*), bestehen, wurden ebenfalls in diesem Bereich erfasst.

Die ruderalen Staudenfluren frischer Standorte sind im Untersuchungsgebiet am meisten entlang der Knicks und der Bahntrasse vorhanden. Hier kommen, je nach Standort und Beschattung, unterschiedliche Arten vor, wie z.B. Giersch (*Aegopodium podagraria*), Quecke (*Elymus repens*), Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Kanadische-Goldrute (*Solidago canadensis*), Wiesen-Lieschgras (*Phleum pratense*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*, Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Zaun-Winde (*Calystegia sepium*), Landreitgras (*Calamoagrostis epigejos*) und Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*). Im Bereich der Böschungen entlang der Bahntrasse kommt es vermehrt zu einer Verbuschung (/gb) durch einen Aufwuchs von Weiden, Traubenkirsche, Brombeeren, schwarzem Holunder, Weißdorn und Hasel innerhalb der ruderalen Staudenflur.

Gewässer und Binsensumpf

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein sonstiges Kleingewässer (FKy), das zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme kein Wasser führte. Aufgrund der trockenen Ausprägung wird im Bestandsplan zusätzlich das Kürzel (/t) vergeben. Anstelle der Wasserfläche befand sich im August ein Flatterbinsen-Sumpf (NSf) auf der Sohle und den Böschungsrändern des Kleingewässers. Die Flatterbinse (*Juncus effusus*) wurde als dominante Art aufgenommen, daneben wuchsen nur in kleinen Mengen Knäuelbinse (*Juncus conglomeratus*).

Biotope der Verkehrsflächen

Das Plangebiet liegt östlich der Ivendorfer Landstraße, welche als vollversiegelte Straßenverkehrsfläche (SVs) erfasst wird. An den Straßenrändern sind unterhalb der Bäume der Allee gepflegte rasige Bereiche als Straßenbegleitgrün ohne Gehölze (SVo) vorhanden. Diese bestehen zumeist aus Gräsern, wie Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) und Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*) sowie Stauden und Kräutern aus Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Weißem Gänsefuß (*Chenopodium album*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*) und Brennnesseln (*Urtica dioica*).

In den Zufahrtsbereichen von der Ivendorfer Landstraße zu den Acker- und Grünlandflächen befinden sich mit Sand und teilweise Grand teilversiegelte Flächen (SVt).

Bei der Bahntrasse schließt das Gleisbett (SVb) den Bereich der Gleise und des Schotterbettes ein.

Bewertung

Für die naturschutzfachliche Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen werden folgende, allgemein gebräuchlichen, naturschutzfachliche Kriterien herangezogen:

- Grad der Naturnähe,
- Vorkommen seltener Arten,
- Gefährdung bzw. Seltenheit,
- Vollkommenheit und
- zeitliche Ersetzbarkeit bzw. Wiederherstellbarkeit.

Anhand dieser Kriterien erfolgt eine Einstufung der im Untersuchungsgebiet festgestellten Biotoptypen. Für die Einstufung wird eine Skala zu Grunde gelegt, die sechs Wertstufen von 0 "ohne Biotopwert" bis 5 "sehr hoher Biotopwert" umfasst.

Wertstufe	Definitionen / Kriterien	Biotoptypen	Schutzstatus
5	**sehr hoher Biotopwert:** sehr wertvolle, naturnahe Biotoptypen, Reste der ehemaligen Naturlandschaft mit vielen seltenen oder gefährdeten Arten	• im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden	
4	**hoher Biotopwert:** naturnahe Biotoptypen mit wertvoller Rückzugsfunktion, extensiv oder nicht mehr genutzt; Gebiet mit lokal herausragender Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	• im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden	
3	**mittlerer Biotopwert:** relativ extensiv genutzte Biotoptypen innerhalb intensiv genutzter Räume mit reicher Strukturierung, hoher Artenzahl und einer, besonders in Gebieten mit hohem Anteil von Arten der Wertstufe 4, hohen Rückzugs- und/oder Vernetzungsfunktion; Gebiet mit lokaler Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	• typische Knicks und Knickwall ohne Gehölze • Sonstiger Pionierwald • Sonstiges Gebüsch • Allee aus heimischen Laubgehölzen • Einzelbäume/Überhälter • Ruderale Staudenflur frischer Standorte • Flatterbinsen-Sumpf • Sonstiges Kleingewässer	§ 21 (1) Nr. 4 LNatSchG i.V. m. § 30 BNatSchG § 21 (1) Nr. 3 LNatSchG i.V. m. § 30 BNatSchG § 30 (2) Nr. 1 BNatSchG
2	**niedriger Biotopwert:** Nutzflächen oder Biotoptypen mit geringer Artenvielfalt, die Bewirtschaftungsintensität überlagert die natürlichen Standorteigenschaften, Vorkommen nur noch weniger standortspezifischer Arten; Lebensraum für euryöke Arten	• Mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland • Brombeerflur • Nitrophytenflur • Ruderale Grasflur	
1	**sehr niedriger Biotopwert:** Biotoptypen ohne Rückzugsfunktion, intensiv genutzt, mit überall schnell ersetzbaren Strukturen; fast vegetationsfreie Flächen, extrem artenarm bzw. lediglich für einige wenige euryöke Arten von Bedeutung	• Intensivacker • Straßenbegleitgrün ohne Gehölze • Teilversiegelte Flächen	
0	**ohne Biotopwert:** überbaute oder vollständig versiegelte Flächen	• Vollversiegelte Straßenverkehrsfläche • Gleisbett	

Tab. 5: Naturschutzfachlicher Biotopwert PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

Mit Ausnahme der Knicks, des Kleingewässers und der Allee befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes.

Es kommen keine Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet vor. Aufgrund der speziellen Standortansprüche der Arten: Kriechender Scheiberich (*Apium repens*) (Feuchtwiesen, Ufer), Froschzunge (*Luronium natans*) (Gewässerpflanze), Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*) (Süßwasserwatten), Firnisglänzendes Sichelmoos (*Hamatocaulis vernicosus*) (Moore, Nasswiesen, Gewässerufer) ist ein Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage werden eine intensiv ackerbaulich genutzte Fläche und ein mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland überplant. Die im Plangebiet vorhandenen Knick- und Gehölzstrukturen werden durch Festsetzung vorgelagerter Schutzstreifen planungsrechtlich gesichert. Eine Rodung von Gehölzen ist nicht erforderlich.

Zudem ist zum Betrieb der PV-Freiflächenanlage eine geringfügige Erweiterung der vorhandenen Zufahrt im mittleren Bereich des Plangebietes erforderlich. Mit den notwendigen Flächenversiegelungen geht eine kleinräumige Beeinträchtigung der anliegenden Knickstrukturen einher (s. a. Abb.: XY). Die Beeinträchtigung ergibt sich durch die Versiegelung bisher unbefestigter Flächen in unmittelbarer Nähe des mittleren Knicks innerhalb des Plangebietes. Die notwendigen Versiegelungen beschränken sich dabei auf einen Umfang von ca. 9,6 m². Die Entfernung von Gehölzen ist hingegen nicht erforderlich.

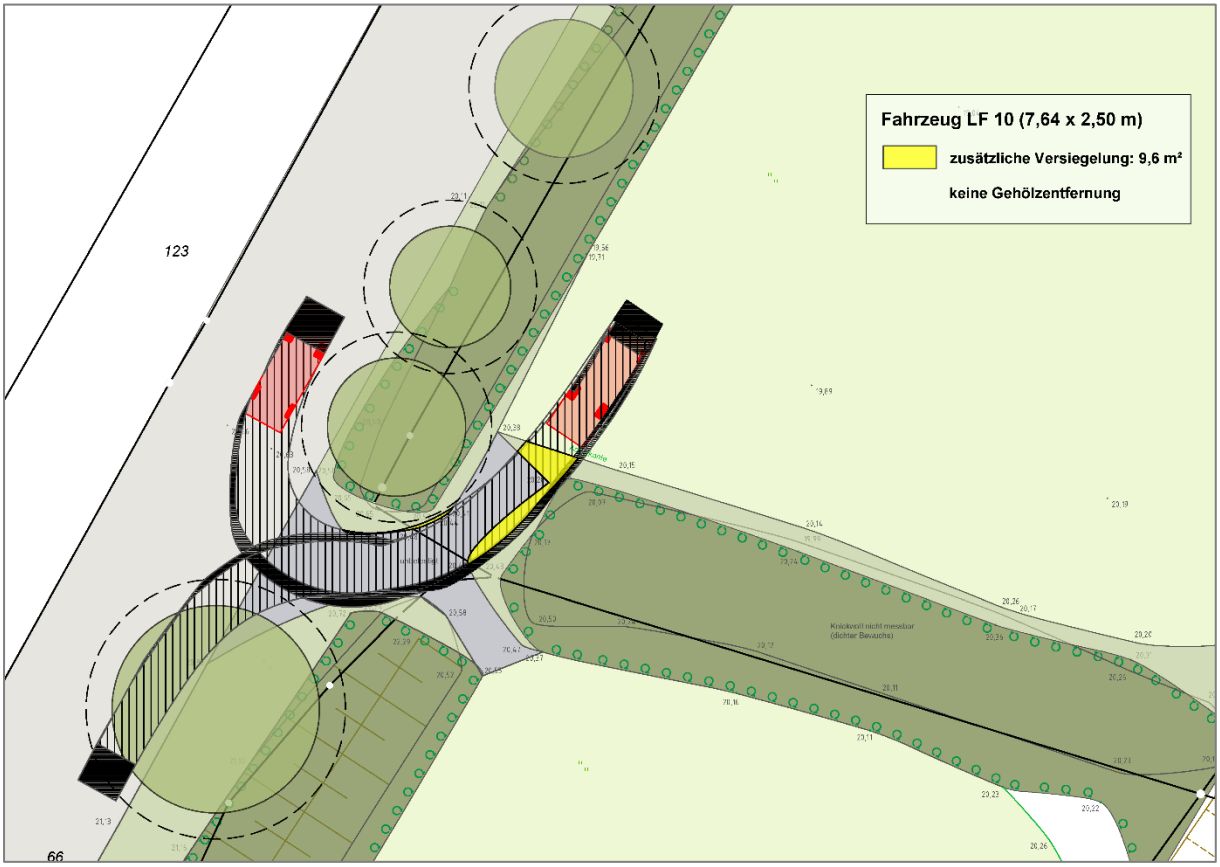


Abb. 4: Darstellung der erforderlichen Schleppkurven für die Zufahrt des Plangebietes am Beispiel des Feuerwehrautos LF 10 (PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH)

Die Beeinträchtigung des Knicks wurde im Zuge einer Ortsbegehung mit den Projektverantwortlichen und der uNB in Augenschein genommen und bewertet. Auf Grundlage des örtlichen Eindrucks sowie der in Abb. XY skizzierten Eingriffe, wurde der Umfang des Ausgleichs seitens der uNB auf 3,0 lfd. Meter Knickausgleich festgelegt.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

<u>Schutz von Gehölzstrukturen vor Beeinträchtigungen während der Bauphase</u>

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.

Abgrenzung von Knickschutzstreifen während der Bauphase

Die Knickschutzstreifen sind bereits vor Beginn der Bauphase mit einer Einfriedung von den Baugrundstücken zu trennen

Einsaat der Freiflächen in den Sondergebieten

Für die Einsaat der unversiegelten Flächen in den Sondergebieten SO1 und SO2 ist Regiosaatgut für das Ursprungsgebiet 3 (UG 3) "Nordostdeutsches Tiefland" mit einem Krautanteil von mindestens 30 % zu verwenden.

Pflege der Freiflächen in den Sondergebieten

Die unversiegelten Flächen in den Sondergebieten SO1 und SO2 (Flächen zwischen den Solarmodulen, von Solarmodulen überschirmte Flächen, nicht befestigte Fahrwege) sind als extensiv gepflegte Grünflächen zu entwickeln, durch Mahd oder Schafbeweidung zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Flächen sind mit einer standorttypischen Pflanzenmischung aus regionaler Herkunft (Regiosaatgut) anzusäen. Eine Mahd ist nach Inbetriebnahme der Photovoltaik-Freiflächenanlage maximal zweimal jährlich mit Abtransport des Mähgutes durchzuführen; frühester Mahdtermin ist der 1. Juli. Weiterhin ist nach Inbetriebnahme der Photovoltaik-Freiflächenanlage eine Schafbeweidung bis zu 12 Monate im Jahr in einer maximalen Besatzstärke von 1,0 Großvieheinheiten/ha zulässig. Die Pflege der Sondergebietsflächen zielt auf die Entwicklung blütenreicher Flächen, insbesondere als Lebensraum für Insekten. Infolgedessen kann die Mahd ab dem 01. Juli stattfinden.

Pflege der Knickschutzstreifen

Die Knickschutzstreifen, die die zu schützenden Kronentraufbereiche der Bäume einschließen, sind als naturnahe, feldrainartige Wildkrautstreifen zu entwickeln, durch Mahd zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Knickschutzstreifen sind nach Inbetriebnahme der Photovoltaik-Freiflächenanlage nur einmal jährlich mit Abtransport des Mähgutes zu mähen; frühester Mahdtermin ist der 1. Juli. Bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie gärtnerische oder sonstige Nutzungen sind dort nicht zulässig.

Nach Rücksprache mit der uNB wird die Breite des Knickschutzstreifens im südlichen Plangebiet parallel zur Ivendorfer Landstraße auf 3,0 m reduziert. In diesem Fall kann auf die jährliche Mahd des Knickschutzstreifens verzichtet werden, um den Knick durch Aufasten nicht unnötig zu beeinträchtigen. Der Knick ist jedoch weiterhin im vorgeschriebenen Zeitrhythmus zu knicken.

Die Knickschutzstreifen sind bereits vor Beginn der Bauphase mit einer Einfriedung von den Baugrundstücken zu trennen.

Pflege des Abstandsgrüns

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abstandsgrün" sind die Flächen als naturnahe, feldrainartige Wildkrautstreifen zu entwickeln, durch Mahd zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Grünfläche ist nach Inbetriebnahme der Photovoltaik-Freiflächenanlage nur einmal jährlich mit Abtransport des Mähgutes zu mähen; frühester Mahdtermin ist der 1. Juli. Bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie gärtnerische oder sonstige Nutzungen sind dort nicht zulässig.

Anpflanzung von Bäumen

Der in der Planzeichnung zum Anpflanzen festgesetzte Einzelbaum an der südlichen Grenze des Plangebiets ist mit einem standortgerechten, gebietseigenen Baum zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen standortgerechten, gebietseigenen Baum zu ersetzen. Für die Pflanzungen sind folgende Arten (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 18/20 cm) zu verwenden: Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Winter-Linde (Tilia cordata) und Sommer-Linde (Tilia platyphyllos).

Verzicht auf Pflanzenschutz- und Düngemittel

Auf den unbefestigten Flächen in dem Sondergebiet sowie auf den privaten Grünflächen im Plangebiet ist der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln unzulässig.

Ökologische Baubegleitung (ÖBB)

Der Bauablauf ist fortwährend durch eine ökologische Baubegleitung auf Einhaltung der naturschutz- und umweltrechtlichen Auflagen in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde und der Bauleitung zu kontrollieren. Die ökologische Baubegleitung ist durch eine fachkundige Person durchzuführen. Termine, Ergebnisse von Begehungen und Entscheidungen der ökologischen Baubegleitung werden dokumentiert und sind der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen.

d) Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Maßnahmen zum Ausgleich der durch das Vorhaben hervorgerufenen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, werden multifunktional mit den Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bilanziert. Ausgenommen davon sind die Beeinträchtigungen der Knickstrukturen zu Gunsten einer Aufweitung der Zufahrt zum Plangebiet.

Der Ausgleich für die Beeinträchtigung der Knickstrukturen erfolgt in Abstimmung mit der uNB durch das Schließen einer Bewuchslücke eines Knicks im näheren Umfeld. Der erforderliche Ausgleich beläuft sich auf 3,0 lfd. m.

Ausgleich

Die potentielle Knicklücke konnte unweit des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite der Ivendorfer Landstraße gefunden werden (s. Abb. 5). Die Lücke befindet sich ca. 200,0 m nördlich der Ivendorfer Landstraße. An der südlichen Grenze der Lücke ist eine stillgelegte Grundwassermessstelle des LfU zu finden (s. Abb. 6). Nach Rücksprache mit dem LfU soll trotz Stilllegung der Messstelle, in einem Umkreis von 0,50 m auf jegliche Bepflanzung verzichtet werden. Nach Abzug dieses Freihaltebereiches beläuft sich die bestehende Bewuchslücke auf rd. 5,0 m und ist damit ausreichend für den Kompensationsbedarf, der durch den Bebauungsplan 31.09.00 ausgelöst wird.

Beim Schließen der Knicklücke sind folgende Vorgaben zu beachten: Die bestehende Lücke ist zweireihig mit standortheimischen Straucharten zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in er nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Zum Schutz vor Verbiss ist die neuangelegte Bepflanzung fünf bis sieben Jahre einzuzäunen. Es wird die Verwendung folgender Arten vorgeschlagen: Hainbuche, Weide, Stiel-Eiche, Schlehen, Hasel, Gewöhnliche Traubenkirsche, Esche, Pfaffenhütchen und Hunds-Rose. Das Schließen der Knicklücke wird zusätzlich über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.



Abb. 5: Übersichtsplan zur Lage der bestehenden Knicklücke GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG CC BY 4.0



Abb. 6: Bestehende Bewuchslücke im Knick nördlich der Ivendorfer Landstraße (rechts im Bild die Grundwassermessstelle)

6.2.7 Schutzgut Biologische Vielfalt

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes

Die Biologische Vielfalt umfasst, neben der Vielfalt an verschiedenen Tier- und Pflanzenarten, auch die genetische Vielfalt sowie die Vielfalt der Lebensräume. Gerade naturnah ausgeprägte Grünflächen und Gehölze verbessern das Lebensraumangebot für heimische Tier- und Pflanzenarten und leisten dadurch einen Beitrag zur biologischen Vielfalt.

Gleichzeitig tragen diese Flächen zum Schutz von Grund- und Oberflächenwasser bei, schützen den Boden, wirken sich positiv auf die Luftqualität, das Lokalklima und das Stadt- und Landschaftsbild aus.

Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten

Die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten wird innerhalb der Schutzgüter Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften) und Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften) detailliert beschrieben.

Vielfalt der Lebensräume

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind:

- das Landschaftsschutzgebiet "Travemünder Winkel", östlich der Ivendorfer Landstraße,

- das FFH-Gebiet (2030-392) "Traveförde und angrenzende Flächen", rd. 400 m östlich des Plangebietes und
- das Naturschutzgebiet "Südlicher Priwall", rd. 650 m östlich des Plangebietes.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten

Die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten wird innerhalb der Schutzgüter Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften) und Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften) detailliert beschrieben.

Vielfalt der Lebensräume

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu einer Umstrukturierung der vorhandenen Lebensräume. So entsteht aus vornehmlich landwirtschaftlicher, unversiegelter Nutzfläche mit einer relativ geringen Artenvielfalt ein stärker strukturierter, dafür aber teilversiegelter und in großen Teilen durch Solarmodule überdeckter Lebensraum. So ist durch die extensive Grünlandnutzung mit Schafbeweidung/Mahd sowie dem Wechsel von trockenen und feuchten Bereichen zwischen und unter den Solarmodulen von einer Zunahme der Lebensraumvielfalt auszugehen.

Es ist festzustellen, dass durch den Erhalt der Knickstrukturen mit vorgelagerten Knickschutzstreifen, die Verbundstruktur innerhalb und zu den umliegenden Flächen verbessert werden.

Die Umsetzung des Vorhabens im Plangebiet ist für den Erhaltungszustand des o.g. *„FFH-Gebietes, dessen Lebensraumtypen (von besonderer Bedeutung und von Bedeutung) sowie dessen Arten der Anhänge I und II der FFH-Richtlinie“* nicht relevant. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes des FFH-Gebietes sowie der Arten durch die geplanten Veränderungen der Habitatausstattung im Plangebiet ist nicht ableitbar. Denkbare Fernwirkungen durch die Umsetzung der Planung sind aufgrund der Distanz von mindestens 400 m zum Plangebiet nicht zu erwarten.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt werden multifunktional über die weiteren Schutzgüter Tiere und Pflanzen formuliert.

6.2.8 Schutzgut Ortsbild / Landschaft

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes

Unter dem Schutzgut Ortsbild / Landschaft wird das Landschaftsbild als äußere Erscheinungsform von Natur und Landschaft ebenso erfasst, wie der Bestandteil des Naturhaushaltes, der den Lebensraum für Menschen, Pflanzen und Tiere bildet, da Lebensformen und Lebensräume wesentlich zu den Eindrücken der Betrachter beitragen.

Erlebbarkeit

Die Erlebbarkeit bzw. das Erholungspotenzial einer Landschaft ist abhängig von der Zugänglichkeit und der Einsehbarkeit, insbesondere durch Ausblicke von vorhandenen Wegen und Siedlungsbereichen.



Abb. 7: Blick vom westlichen Rand des Plangebiets über die landwirtschaftlich genutzte Fläche in Richtung Norden; im Hintergrund ein Knick und der Pionierwald

Sowohl die Erlebbarkeit als auch das Erholungspotenzial im Plangebiet werden als gering bewertet, da die Ackerfläche und das Grünland weder der Erholung dienen noch durch Wanderwege begehbar sind.

Davon abgesehen ist der Bereich durch die technische Überprägung und durch die Lärmkulisse der Bahnstrecke Lübeck-Travemünde und der Ivendorfer Landstraße für Erholungssuchende unattraktiv.

Westlich der Ivendorfer Landstraße verläuft ein Rad- und Fußweg von Ivendorf nach Travemünde. Ausgehend von diesem Weg bestehen keine Sichtbeziehungen zu den innerhalb des Plangebiets gelegenen Photovoltaikanlagen. Der südliche Teil des Plangebietes, der zwischen der Ivendorfer Landstraße und einem Knick verläuft, ist, ausgehend von dem benannten Rad- und Fußweg geringfügig sichtbar.

Südlich des Plangebietes befindet sich eine Geländeskulptur, die von Wanderwegen durchzogen ist und Baumreihen gestaltet wurde. Eine Wegeverbindung zwischen der Grünfläche und den im Plangebiet gelegenen Flächen besteht nicht. Jedoch besteht eine eingeschränkte Blickbeziehung, ausgehend vom Hochpunkt der Geländeskulptur zu den innerhalb des Plangebiets gelegenen Flächen (s. Abb. 8).

Gemäß dem Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck liegt das Plangebiet außerhalb großräumiger, besonders wertvoller Landschaftsbereiche. Schwach strukturierte Ackerflächen besitzen laut dem Landschaftsplan für die Erholung nur einen geringen Wert, sodass das Plangebiet gemäß der Darstellung im Plan 9 des Landschaftsplans überwiegend mit der Wertstufenklasse gering (IV) bewertet wurde. Lediglich ein Teilbereich des südlich gelegenen Grünlands wird als mittel (III) und der angrenzende Knick als hoch (II) bewertet.

Gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 liegt das Plangebiet im Verdichtungsraum um Lübeck und im 10 km Umkreis um das Oberzentrum Lübeck. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schwerpunkt- und Entwicklungsräumen für Tourismus und Erholung. Die vorliegende Planung widerspricht nicht den Darstellungen im Landesentwicklungsplan.



Abb. 8: Blick vom Hochpunkt der Geländeskulptur in Richtung Plangebiet

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Entwicklung ergeben sich geringfügige Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Eingriffe in das Schutzgut Landschaft können verringert werden, wenn die linienhaften landschaftsbildprägenden Strukturen erhalten bleiben. Maßgebliche Strukturen in diesem Sinne sind die Knicks, die das Plangebiet umgrenzen und durchziehen. Mit der Umsetzung der Planung geht keine Rodung der im Plangebiet gelegenen Knickstrukturen einher. Zudem wird der Bestand an Knicks durch die Festsetzungen von Knickschutzstreifen gesichert.

Mit der Umsetzung der Planung geht die Errichtung von Photovoltaikanlagen in dem Sondergebieten einher, die insgesamt eine Fläche von rd. 1,75 ha in Anspruch nehmen. Die Anlage, die aus maximal 3,5 m hohen Photovoltaikmodulen besteht, wird von Süden und Westen durch Knicks und im Norden durch den Pionierwald eingegrünt. Um die bestehenden Sichtbeziehungen, ausgehend von der Geländeskulptur, auf die geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlagen zu vermeiden, wird südlich des Sondergebiet SO2 der bestehende Knick durch die Pflanzung eines Überhälters ergänzt.

Im Osten grenzt die Bahnlinie Lübeck-Travemünde an das Plangebiet, hinter welcher sich der Skandinavienkai anschließt. Da potentielle Blendeffekte aufgrund der aufgeständerten, geneigten Photovoltaik-Module für den Schienenverkehr nicht von vornherein ausgeschlossen werden konnten, wurde das Blendrisiko mithilfe eines eigens zu diesem Zweck erstellten Gutachtens der SolPEG GmbH überprüft.

Dieses kommt zum Schluss, dass relevante Blendwirkungen der Solarmodule auf die angrenzende Bahnstrecke nicht gegeben sind. Somit sind keine Sichtschutzmaßnahmen erforderlich bzw. angeraten.

Unter der Berücksichtigung der begrenzten Modulhöhe und der geringen flächenhaften Größe der Photovoltaikanlage, sowie der vorhandenen Sichtverschattungen durch vorhandene und

geplante Gehölzstrukturen, ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen.

Auch ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen für die Sichtbeziehungen auf die UNESCO Welterbestätte "Lübecker Altstadt", da das Plangebiet außerhalb der im Managementplan definierten Sichtachsen liegt.

Insgesamt sind die Topografie, die umfangreich vorhandenen Eingrünungen durch Bäume und Sträucher und die Ausrichtung der Solarmodule geeignet, eine Einsehbarkeit des Plangebietes aus Richtung des historischen Ortskerns von Travemünde zu vermeiden.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass aufgrund der vorhergenannten Punkte durch die Umsetzung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild / Landschaft entstehen.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Antireflexbeschichtung Solarmodule

Die Solarmodule in dem Sondergebiet sind zur Entspiegelung mit einer Antireflexbeschichtung oder einer Antireflex Glasveredelung zu versehen.

Anpflanzung von Bäumen

Die Eingrünung des Plangebiets ist an der südlichen Plangebietsgrenze durch die Anpflanzung von einem Baum zu ergänzen.

d) Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild / Landschaft sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, weshalb keine Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut notwendig werden.

6.2.9 Schutzgut kulturelles Erbe

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um teilweise noch ungestörte Landschaftsteile, in denen archäologische Kulturdenkmale, vor allem aus der Vor- und Frühgeschichte bekannt sind. Es ist die Nähe zu bekannten slavischen Fundstellen im Bereich des Pommernzentrums und an der Bahnlinie zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei der überplanten Fläche gemäß § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung der oberen Denkmalschutzbehörde.

Denkmale sind gemäß § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Managementplan definierten Sichtachsen auf die Lübecker Altstadt.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Teilversiegelung von Boden wird ggf. die Eigenschaft des Bodens beeinträchtigt, der Kulturgeschichte in seiner Archivfunktion zu dienen. Im Zuge der Baumaßnahmen kann ein Auffinden schutzgutrelevanter Elemente nicht ausgeschlossen werden, weshalb Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen notwendig werden.

Die Module werden mittels einer bodenschonenden Methode im Erdboden befestigt. In Abstimmung mit der Oberen Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Lübeck bestehen keine Bedenken für die Durchführung der Maßnahme.

Rodungen, der im Plangeltungsbereich vorhandenen Knicks, gehen mit der Umsetzung der Planung nicht einher.

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Managementplan definierten Sichtachsen auf die Lübecker Altstadt. Somit ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Sichtbeziehung auf die UNESCO Welterbestätte "Lübecker Altstadt".

Nach eingehender Prüfung ist aus Sicht der Welterbekoordination der Hansestadt Lübeck keine beeinträchtigende Störung zu erwarten.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Archäologischer Denkmalschutz

Im Plangebiet des Bebauungsplanes können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Eingriffen in den Boden ist die obere Denkmalschutzbehörde (Abt. Archäologie) frühzeitig über den beabsichtigten Beginn der Erdarbeiten zu informieren. Funde sind gemäß § 15 des Denkmalschutzgesetztes umgehend zu melden.

Zur Verhinderung nachteiliger Auswirkungen des Vorhabens auf ein archäologisches Denkmal, sind die Module über kubische Alu-Gestelle auf dem Boden zu platzieren, die jeweils mit zwei 1,2 m tiefen Pflöcken im Boden verankert werden, sodass sich der Eingriff auf den Oberbodenhorizont beschränkt.

Nach einem eventuellen Rückbau der Solar-Freiflächenanlagen darf kein Tiefpflügen zur Wiederherstellung einer landwirtschaftlich nutzbaren Fläche erfolgen.

Ausgleichsmaßnahmen sind bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht erforderlich.

6.2.10 Schutzgut Menschen, einschließlich menschlicher Gesundheit

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes

Bei der Beurteilung der Bestandssituation des Schutzgutes Menschen werden in erster Linie die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen im Sinne der Grunddaseinsfunktion betrachtet.

Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Das Plangebiet weist keine Wohn- und Wohnumfeldfunktion auf. Die dem Plangeltungsbereich am nächsten gelegene Wohnbebauung ist die nördlich, in einer Entfernung von rd. 80 m gelegene Gemeinschaftsunterkunft Travemünde und die rd. 100 m entfernt liegenden Ferienwohnungen in der Ostseestraße.

Erholung

Auf das Erholungspotential der Landschaft wird unter dem Schutzgut Orts- und Landschaftsbild eingegangen.

Immissionen

Die Empfindlichkeit des Schutzgutes gegenüber Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche) ist abhängig von der Anzahl der Personen sowie ihrer Tätigkeiten, die durch Emissionen gestört werden können. Da im Plangebiet bisher keine Erholung möglich und keine Bebauung vorhanden ist und im nahen Umfeld des Plangebietes keine schutzwürdigen Nutzungen bestehen, ist die Empfindlichkeit des Schutzgutes gegenüber Emissionen als sehr gering einzustufen.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Das Plangebiet weist auch nach Umsetzung der Planung keine Wohnfunktion auf. Eine Auswirkung auf die Wohnumfeldfunktion ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Erholung

Durch die Umsetzung der Planung wird keine Einschränkung des Erholungspotenzials des Plangebietes hervorgerufen. Die Erlebbarkeit der Landschaft, ausgehend von vorhandenen Wegen, wird nicht verschlechtert. Die Zugänglichkeit der Landschaft südlich des Plangebiets bleibt in vollem Umfang erhalten.

Durch bestehende und geplante Eingrünungen entlang der Photovoltaik-Freiflächenanlage werden Sichtbeziehungen auf die Photovoltaik-Freiflächenanlage von den umliegenden Rad- und Wanderwegen vermieden.

Immissionen

Durch die geplante Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage ergeben sich keine immissionsschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf die nördlich gelegenen Wohnnutzungen.

Es ist davon auszugehen, dass die Emissionen von der östlich verlaufenden Bahnstrecke Lübeck-Travemünde (Lärm, Staub, Erschütterungen) keine nachteiligen Auswirkungen auf die Solarenergie-Freiflächenanlage haben werden.

Westlich zum Plangebiet gelegen, grenzen aktuell landwirtschaftliche Flächen an die Ivendorfer Landstraße. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken. Nachteilige Auswirkungen auf die Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie sind nicht zu erwarten.

Da im Vorwege Blendeffekte aufgrund der aufgeständerten und geneigten Photovoltaik-Module für den Schienenverkehr im Bereich der östlich gelegenen Bahnstrecke Lübeck-Travemünde nicht von vornherein ausgeschlossen werden konnten, wurde das Blendrisiko mithilfe eines eigens zu diesem Zweck erstellten Gutachtens der SolPEG GmbH überprüft.

Dieses kommt zum Schluss, das relevante Blendwirkungen der Solarmodule auf die umgrenzende Wohnbebauung und auf die Bahnstrecke nicht gegeben sind. Somit sind keine Sichtschutzmaßnahmen erforderlich bzw. angeraten.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Antireflexbeschichtung Solarmodule

Die Solarmodule in dem Sondergebiet sind zur Entspiegelung mit einer Antireflexbeschichtung oder einer Antireflex Glasveredelung zu versehen.

Anpflanzung von Bäumen

Die Eingrünung des Plangebiets ist an der südlichen Plangebietsgrenze durch die Anpflanzung von einem Baum zu ergänzen.

d) Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit sind durch die Umsetzung der Planung nicht absehbar, weshalb keine Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen notwendig werden.

6.2.11 Wechselwirkungen

Die für das Vorhaben relevanten Wechselwirkungen und funktionalen Beziehungen innerhalb von Schutzgütern und zwischen Schutzgütern sind jeweils bei der Darstellung der Auswirkungen berücksichtigt worden. Voraussichtlich resultieren keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen aus den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzierung von Auswirkungen.

6.2.12 Kumulierende Wirkungen

Gemäß Anlage 1 Ziffer 2. Abs. b) Ziffern ff) zu § 2 Abs. 4 BauGB und den §§ 2a und 4c BauGB sind die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Baumaßnahmen im Plangebiet auf die o.g. Schutzgüter zu beschreiben, unter anderem infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete.

Der Begriff "Kumulierung" ist in Anlage 1 zum BauGB nicht definiert. Infolgedessen wird hierzu auf § 10 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 22.03.2023 zurückgegriffen.

Nach § 10 Absatz 4 UVPG liegen kumulierende Vorhaben vor, wenn mehrere Vorhaben derselben Art von einem oder mehreren Vorhabenträgern durchgeführt werden und in einem engen Zusammenhang stehen. Ein enger Zusammenhang liegt vor, wenn

1. sich der Einwirkungsbereich der Vorhaben überschneidet und

2. die Vorhaben funktional und wirtschaftlich aufeinander bezogen sind.

Technische und sonstige Anlagen müssen zusätzlich mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sein.

Kumulierende Wirkungen aus dem Zusammenwirken mit umweltrelevanten Auswirkungen anderer geplanter oder vorhandener Vorhaben sind nicht gegeben, da keine Vorhaben im Umfeld des Plangebiets bestehen.

6.3 Ökologische Bilanzierung

Schutzgut	Eingriff	Ausgleichserfordernis	Ausgleichsmaßnahmen
Boden, Fläche			
Neuversiegelung und Überdeckung	9.713 m²	1.797 m²	Der erforderliche Kompensationsbedarf wird über das Ökokonto *KWL I / Ovendorfer Hof* bereitgestellt.
Pflanzen			
Beeinträchtigung von Knickstrukturen	9,6 m²	3,0 lfd. m	Das Ausgleichserfordernis wird durch das Schließen eine Bewuchslücke in einem Knick im weiteren Umfeld des Plangebietes kompensiert.

Tab. 6: Ökologische Bilanzierung – Gegenüberstellung Eingriff und Ausgleich

6.4 Beschreibung erheblich nachteiliger Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu dem östlich des Plangebietes gelegenen Gleis der Bahnstrecke Lübeck-Travemünde besteht ein generelles Risiko für Unfälle durch eine Entgleisung von Zügen. Durch die überwiegende Lage der Bahntrasse im bis zu 6,0 m tiefen Einschnitt sowie der Entfernung zwischen den Standorten der Photovoltaikmodule und der Gleisanlage können erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Solarmodule bei einer potenziell möglichen Entgleisung ausgeschlossen werden.

Unbeschadet des § 50 Satz 1 BImSchG sind durch die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage im Plangebiet jedoch keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten:

- Im Umfeld des Plangebiets befinden sich weder Industrie- oder Gewerbeanlagen noch landwirtschaftliche Großbetriebe, die bei Unfällen nachteilige Auswirkungen auf das Plangebiet bewirken könnten. Östlich grenzt rückwärtig zur Bahnlinie der Skandinavienkai an das Plangebiet. Es ist jedoch nicht mit einem erhöhten Unfallrisiko, ausgehend von dem Hafenterminal und den Betrieben im Hafengebiet, auf die geplante Bebauung zu rechnen.
- Es befinden sich keine derartig erhöhten Geländeformen im Umfeld des Plangebietes, sodass infolge von Erdrutschen nachteilige Auswirkungen auf die Solar-Freiflächenanlage entstehen könnten.
- Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine größeren Oberflächengewässer, welche bei Starkregen- und Hochwasserereignissen nachteilige Auswirkungen auf die Solar-Freiflächenanlage hervorrufen können.
- Im Plangebiet sind keine Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 5a BImSchG geplant, so dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle auf schutzbedürftige Gebiete in der Nachbarschaft zu erwarten sind.

6.5 Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen

6.5.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sind die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 31.09.00 - Ivendorfer Landstraße / Solarpark zu betrachten. Zu prüfen sind mithin plankonforme Alternativen. Nicht erforderlich sind Überlegungen, ob unter Umweltaspekten für den betroffenen Bereich andere Nutzungsausweisungen in Betracht kommen, etwa die Ausweisung naturnaher Flächen anstelle von Photovoltaik-Anlagen. Ebenfalls nicht erforderlich ist die Prüfung von Standortalternativen, diese erfolgt im Rahmen der 148. Änderung des Flächennutzungsplans.

Andere Flächenzuschnitte des Plangebietes sind aufgrund der Begrenzung durch die gesetzlich geschützten Knicks an den Rändern und die hier angrenzenden Flächennutzungen, wie die westlich gelegene Ivendorfer Landstraße, der nördlich angrenzende Pionierwald, die östlich gelegene Bahnlinie Lübeck-Travemünde und dem südlich gelegenen Grünland mit seinen Wegeverbindungen, nicht umsetzbar. Die Tiefe des Plangebietes ergibt sich weiterhin aus den Zielen des „Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG)“. Da die Errichtung von Solar-Freiflächenanlagen nur auf Flächen innerhalb eines 500 m breiten Korridors beidseitig von Autobahnen und Schienenwegen sowie auf Konversionsflächen gefördert wird, sind geeignete Standorte räumlich begrenzt. Durch diese Festlegungen erklärt sich u.a. der Zuschnitt des Plangebietes.

Alternative verkehrliche Erschließungen würden Eingriffe in die bestehende Knickstruktur im Plangebiet verursachen. Dies ist nicht erforderlich, da die bestehende Feldzufahrt für die verkehrliche Erschließung der Sondergebiete und der Grünflächen genutzt werden können und diese in den bestehenden Breiten ausreichend sind.

6.5.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet bestehen bleiben. Es käme nicht zu einer Umsetzung der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage und der damit verbundenen Versiegelung, Überdeckung und Umnutzung der Fläche. Vermutlich würde die intensive ackerbauliche Nutzung im nördlichen Teil des Plangeltungsbereichs beibehalten und demzufolge würden keine Veränderungen des derzeitigen Umweltzustandes eintreten. Infolgedessen würden die durch die Photovoltaik-Freiflächenanlage entstehenden extensiv gepflegten Grünflächen in den Sondergebieten und den Grünflächen nicht entwickelt und somit die dadurch entstehenden Lebensräume für Tiere und Pflanzen ausbleiben.

6.6 Zusätzliche Angaben

6.6.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Einzelne technische Verfahren, die bei der Umweltprüfung der jeweiligen Schutzgüter genutzt wurden, sind dem Kapitel der Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes sowie der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung zu entnehmen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Die vollständige Auflistung der Gutachten ist der Begründung unter Kap. 6.1.4 zu entnehmen. Die ansonsten in den herangezogenen Fachgutachten verwendeten technischen Verfahren sind in den jeweiligen Gutachten aufgeführt.

6.6.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sollen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Ausgangszustand

Der Ausgangszustand von Natur und Umwelt ist den entsprechenden Unterlagen (Artenschutzgutachten, Biotoptypenkartierung etc.) zu entnehmen.

Zielzustand Flächentypen

Extensive Grünlandnutzung EG

Extensiv genutzte Grünlandfläche entsprechend dem Biotoptyp „mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland“ mit mehr als 5% Deckung von Begleitarten.

Knick, gesetzlich geschützt K

Typischer Knick, geschützt gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 4 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG entsprechend Bestandskartierung und Knickbewertung zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Knickschutzstreifen KS

Im Bereich der Knickschutzstreifen soll sich durch die extensiven Pflegemaßnahmen eine gehölzfreie ruderale Staudenflur frischer Standorte (RHm) ausbilden.

Abstandsgrün AG

Im Bereich der Fläche „Abstandsgrün“ soll sich durch die extensiven Pflegemaßnahmen eine gehölzfreie ruderale Staudenflur frischer Standorte (RHm) ausbilden.

Landschaftseingrünung LE

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Landschaftseingrünung" ist der natürlichen, standortbedingten Entwicklung zu überlassen.

Wasserfläche W

Die Wasserfläche ist der natürlichen standortbedingten Entwicklung zu überlassen.

Durchführungskontrolle
Abnahme Behördliche Abnahme der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen sowie der Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf den Boden und den Artenschutz nach Ende der Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.
Funktionskontrolle
Zeitpunkt

Kontrolle der Grün- und Ausgleichsflächen 1, 3, 5 und 10 Jahre nach Abnahme mit Protokollierung und Bewertung des Zielerreichungsgrades und Vorlage der Ergebnisse bei der unteren Naturschutzbehörde. Nachbesserung ▪ Anpassung des Pflegeregimes durch Mahd bzw. Beweidung im Rahmen von bspw. Pflegeintervallen und Besatzdichten. ▪ Ausbesserung der hergestellten Biotope bspw. durch Neuansaat oder Nachpflanzung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. ▪ Soweit erforderlich, Formulierung von zusätzlichen Maßnahmen zur Optimierung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen. ▪ Festlegung eines ergänzenden Untersuchungsbedarfes.

Tab. 7: Monitoringmaßnahmen B-Plan 31.09.00 - Ivendorfer Landstraße / Solarpark

Mit Umsetzung der in diesem Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen werden, die durch die Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartenden Umweltauswirkungen vermieden, verringert und im Falle der Erheblichkeit ausgeglichen.

6.6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Ziel der Erarbeitung der Aufstellung des Bebauungsplanes 31.09.00 – Ivendorfer Landstraße / Solarpark ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage.

Das Plangebiet des Bebauungsplans 31.09.00 - Ivendorfer Landstraße / Solarpark liegt am Standort Travemünde, östlich der Ivendorfer Landstraße und westlich der Bahntrasse der Bahnlinie Lübeck – Travemünde und hat eine Fläche von rd. 3 ha.

Derzeit wird die Fläche innerhalb des Plangebiets im nördlichen Teil als Acker intensiv bewirtschaftet. In den südlichen Bereichen besteht eine Nutzung als Wirtschaftsgrünland. Zu der westlich gelegenen Ivendorfer Landstraße ist eine Abgrenzung durch einen Klick und eine Allee gegeben. Im Norden wird das Plangebiet durch einen Pionierwald beschränkt. Östlich grenzt das Plangebiet an die Gleisanlage der Bahnstrecke Lübeck-Travemünde mit zugehöriger Böschung. Im Süden schließt eine Grünfläche an das Plangebiet, die von Wanderwegen gequert wird.

Im Bebauungsplan werden die Flächen, auf denen Solarmodule errichtet werden sollen, als Sondergebiet (SO1 und SO2) mit der Zweckbestimmung "Solare Strahlungsenergie, Photovoltaik- Freiflächenanlage" (kurz: Solaranlage) festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6 im SO1 und 0,45 im SO2. Die Flächen zwischen den Solarmodulen werden als extensiv gepflegte Grünflächen festgesetzt, die z.B. durch Mahd oder Schafbeweidung gepflegt werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Ivendorfer Landstraße über Feldzufahrten.

Grundsätzlich hat die Nutzung erneuerbarer Energien und die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen einen positiven Einfluss auf das Klima; sie ist insbesondere durch die Umstellung von der Nutzung fossiler Brennstoffe auf erneuerbare Energien ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung des Klimas.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs sind keine Fließgewässer, wie Flüsse oder Bäche vorhanden. Bei dem im nordöstlichen Teil des Plangebietes gelegenen Kleingewässer handelt es sich um einen Flatterbinsen-Sumpf.

Durch die Teilversiegelungen für u.a. die Erschließung der Sondergebiete kommt es teilweise zu einem veränderten Oberflächenwasserabfluss: Es findet eine geringere Versickerung des Niederschlagswassers auf den teilversiegelten Flächen statt, welches wiederum auf den seitlich benachbarten Flächen versickern kann.

Für das Schutzgut Boden sind erheblich nachteilige Auswirkungen in Folge der Errichtung der Freiflächenanlage für Photovoltaik und der notwendigen Nebenanlagen festzustellen. Sie bestehen in Form von Überdeckung und Versiegelung. Dadurch werden sowohl Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen als auch Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen notwendig.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es insgesamt zu einer Überdeckung und Neuversiegelung von Fläche in einem Umfang von 9.713 m². Somit lassen sich erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche feststellen, die unter Vorsorgegesichtspunkten zu beachten und auszugleichen sind.

Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden beläuft sich auf einen Betrag von 1.797 m² und wird multifunktional mit dem Schutzgut Fläche vollständig über das Ökokonto KWL I / Ovendorfer Hof kompensiert.

Durch die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage wird eine intensiv ackerbaulich genutzte Fläche und mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland überplant. Die im Plangeltungsbereich vorhandenen Knick- und Gehölzstrukturen werden durch Festsetzungen zum Erhalt und zu vorgelagerten Schutzstreifen planungsrechtlich gesichert. Eine Rodung von Gehölzen ist nicht erforderlich.

Die Maßnahmen zum Ausgleich der durch das Vorhaben hervorgerufenen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften) werden multifunktional mit den Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bilanziert. Ausgenommen hiervon sind die Beeinträchtigungen der bestehenden Knickstrukturen, durch die Befestigung der Zufahrten. Diese werden durch das Schließen einer Knicklücke im weiteren Umfeld des Plangebietes kompensiert.

Durch die Umsetzung der Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt gegeben. So ist durch die extensive Grünflächennutzung sowie dem Wechsel von trockenen und feuchten Bereichen zwischen und unter den Solarmodulen von einer Zunahme der Lebensraumvielfalt auszugehen. Weiterhin bleibt die Verbundstruktur zwischen besiedeltem Raum und Offenland erhalten.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes eines FFH-Gebietes sowie von streng und national geschützten Arten durch die geplanten Veränderungen der Habitatausstattung im Plangebiet ist nicht ableitbar.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb von bestehenden Gehölzstrukturen und der geplanten Anpflanzungen eines Baumes durch die Umsetzung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild / Landschaft entstehen.

Durch die Teilversiegelung von Boden wird ggf. die langfristige Eigenschaft des Bodens beeinträchtigt, der Kulturgeschichte in seiner Archivfunktion zu dienen. Im Zuge der Baumaßnahmen kann ein Auffinden schutzgutrelevanter Elemente nicht ausgeschlossen werden, weshalb Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für das Schutzgut kulturelles Erbe notwendig werden. Es ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf eine Sichtbeziehung auf die UNESCO Welterbestätte "Lübecker Altstadt".

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den östlich des Plangebietes gelegenen Gleisen der Bahnstrecke Lübeck-Travemünde besteht ein generelles Risiko für Unfälle durch eine Entgleisung von Zügen. Dadurch, dass die Bahntrasse überwiegend im bis zu 6,0 m tiefen Einschnitt liegt und die Entfernung zwischen der Baugrenze und der Gleisanlage mindestens 8,0 m beträgt, können erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Solarmodule bei einer potenziellen Entgleisung ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet weist auch nach Umsetzung der Planung keine Wohnfunktion auf. Eine Auswirkung auf eine bestehende Wohnumfeldfunktion und damit auf das Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Es wird weiterhin keine Einschränkung des Erholungspotenzials des Plangebietes hervorgerufen. Ebenso bestehen keine immissionsschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf die nördlich, in einer Entfernung von mindestens 80 m zum Plangebiet gelegenen Wohnnutzungen.

Eine Blendwirkung der Solarmodule auf die entfernt liegende Wohnbebauung und erholungsrelevante Flächen sowie auf die Bahnstrecke ist nicht gegeben.

Es bestehen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen, die in Folge der Kumulation von anderen Planungsvorhaben innerhalb des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs auftreten könnten. Weiterhin sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen absehbar.

Es ist festzustellen, dass mit Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die nachteiligen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter vermieden, verringert und im Falle der Erheblichkeit ausgeglichen werden.

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes 31.09.00 – Ivendorfer Landstraße / Solarpark ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage eines privaten Betreibers.

Die Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage dient keiner bestimmten Bevölkerungsgruppe. Spezifische Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen sind demnach nicht abzuleiten.

7.2 Verkehrliche Auswirkungen

Im Rahmen der Realisierung der Planung ist mit keiner Zunahme der Verkehrsbelastung im Bereich des Ivendorfer Landstraße und den umliegenden Straßen zu rechnen.

7.3 Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur

Durch die Aufstellung der Planung entstehen für die Hansestadt Lübeck keine Bedarfe und keine erforderlichen Maßnahmen für die technische Infrastruktur.

7.4 Auswirkungen auf die Umwelt

<u>Auswirkungen auf das Schutzgut Boden</u>

Die naturschutzfachliche Eingriffsbewertung und -bilanzierung erfolgt für die Sondergebiete gemäß Gemeinsamem Beratungserlass „Grundsätze zur Planung von großflächigen Solar-Freiflächenanlagen im Außenbereich“ vom 09.09.2024.

Danach sind für die Anlagenteile innerhalb des Sondergebietes (Fundamente, Leitungen, Kollektoren bzw. Module etc.) Kompensationsmaßnahmen zur Einbindung der Anlagen in die Landschaft und zum Ausgleich betroffener Funktionen des Naturhaushalts im Verhältnis von 1:0,18 auf der Ackerfläche im nördlichen SO1 und 1:0,2 auf dem Wirtschaftsgrünland im südlichen SO2 herzustellen.

Bei vollständiger Umsetzung der im Gemeinsamen Beratungserlass definierten naturschutzfachlichen Anforderungen an die Ausgestaltung von Solar-Freiflächenanlagen kann eine Reduzierung der Kompensationsanforderung bis auf den Faktor 1:0,1 erfolgen. Durch die Einhaltung wesentlicher Planungsempfehlungen des Erlasses erfolgt im nördlichen Plangebiet (SO1) eine Reduzierung des Kompensationsfaktors von 0,25 auf 0,18 und im südlichen Bereich des Plangebietes (SO2) auf 1:0,2. Hierdurch ergibt sich für Eingriffe in das Schutzgut Boden ein Kompensationserfordernis von 1.797 m².

Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen

Im Zusammenhang mit der Errichtung einer PV-Freiflächenanlage im Plangebiet ist die Ertüchtigung und kleinflächige Ausweitung der Zufahrt in der Mitte des Plangebietes erforderlich. Damit gehen Beeinträchtigungen der angrenzenden Knickstrukturen einher. In Abstimmung mit der uNB werden zur Kompensation im weiteren Umfeld des Plangebietes 3,0 lfd. m Knicklücken nachgepflanzt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Um artenschutzrechtliche Betroffenheiten (Tötungen, Verletzungen oder Störungen) durch das geplante Vorhaben zu vermeiden, werden Maßnahmen wie etwa Bauzeitenregelungen oder bauzeitliche Schutzzäune erforderlich. Betroffen sind Amphibien, Reptilien sowie Brutvögel. Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind in der Begründung sowie im Text – Teil B unter Hinweise dargelegt

Ein artenschutzrechtliches Ausgleichserfordernis ergibt sich durch die Planung nicht.

7.4.1 Sonstige Umweltauswirkungen

Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Durch die geplante Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage ergeben sich keine immissionsschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf angrenzende sensible Wohnnutzungen nördlich des Plangebietes.

Es ist davon auszugehen, dass die Emissionen des Bahnverkehrs auf der östlich verlaufenden Bahnstrecke Lübeck-Travemünde (Lärm, Staub, Erschütterungen) keine nachteiligen Auswirkungen auf die Solar-Freiflächenanlage haben werden.

Westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf die Solar-Freiflächenanlage einwirken. Nachteilige Auswirkungen durch die Immissionen der Landwirtschaft auf die Photovoltaik-Freiflächenanlage sind nicht zu erwarten.

Nachteilige Auswirkungen durch die Immissionen des Verkehrs auf der Ivendorfer Landstraße auf die Photovoltaik-Freiflächenanlage sind nicht zu erwarten.

7.5 Auswirkungen auf das UNESCO Welterbe

Das Plangebiet liegt weder auf noch neben einer im Managementplan UNESCO-Welterbestätte "Lübecker Altstadt" definierten Sichtachse auf die Lübecker Altstadt.

Um eine reflektierende Wirkung von den Anlagenteilen der Solar-Freiflächenanlage gänzlich zu vermeiden, sind die Solarmodule im Plangebiet zudem mit einer Antireflexbeschichtung oder einer Antireflex Glasveredelung zu versehen.

7.6 Auswirkungen auf die Archäologie

Gemäß Aussage der Oberen Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Lübeck handelt es sich im Plangebiet um teilweise noch ungestörte Landschaftsteile, in denen archäologische Kulturdenkmale, vor allem aus der Vor- und Frühgeschichte bekannt sind. So ist auf die Nähe zu bekannten slawischen Fundstellen im Bereich des Pommernzentrums und an der Bahnlinie hinzuweisen. Auch auf dem überplanten Gelände ist daher mit archäologisch relevanten Fundstellen zu rechnen.

Damit handelt es sich bei der überplanten Fläche gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 6 DSchG Schleswig-Holstein um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung der oberen Denkmalschutzbehörde.

Die Verankerung der Modulgestelle wurde frühzeitig mit der Oberen Denkmalschutzbehörde der Hansestadt abgestimmt.

Auf Grundlage der abgestimmten technischen Durchführung der Befestigung der Modulgestelle im Boden sieht die Obere Denkmalschutzbehörde keine Bedenken, für diese Maßnahme eine Genehmigung zu erteilen. Bei der abgestimmten Ausführung ohne nennenswerte Bodeneingriffe besteht aus Sicht der Oberen Denkmalschutzbehörde keine Notwendigkeit einer vorherigen Sachverhaltsermittlung (archäologische Voruntersuchungen durch Baggersondagen). Für die Kabelverlegungen ist eine Baubegleitung ausreichend.

8. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

8.1 Bodenordnung

Die Flächen des Plangebietes befinden sich – mit Ausnahme der Flächen der Ivendorfer Landstraße - im privaten Eigentum. Die Flächen werden vom Flächeneigentümer an den Betreiber des Solarparks verpachtet.

8.2 Städtebauliche Verträge

Zwecks Sicherung des naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs und der artenschutzrechtlichen Maßnahmen für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft und des Rückbaus der Photovoltaikanlage wird die Hansestadt Lübeck im weiteren Verfahren noch einen städtebaulichen Vertrag zu Ausgleichsmaßnahmen sowie einen Vertrag über die Rückbauverpflichtung der Anlage mit dem Vorhabenträger abschließen.

Der städtebauliche Vertrag zur Sicherung des naturschutzrechtlich und artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs wird die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zum Inhalt haben.

Der städtebauliche Vertrag zur Sicherung des Rückbaus der Solarthermie-/Photovoltaikanlage wird die Verpflichtung des Vorhabenträgers beinhalten, nach dauerhafter Aufgabe der Stromerzeugung sämtliche baulichen Anlagen im Plangebiet, einschließlich aller Nebenanlagen, Leitungen etc. auf eigene Kosten zurückzubauen und hierfür mit Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage bei der Hansestadt Lübeck eine Bürgschaft zu hinterlegen.

Mit Ausnahme gesetzlich geschützter Biotope, kann gemäß Schreiben des Ministeriums für Energie, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung vom 22.06.2022 vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtslage die Fläche nach einem Rückbau der Solarenergie-Freiflächenanlage und der Aufhebung des Bebauungsplans landwirtschaftlich wieder als Ackerfläche genutzt werden. Danach fällt eventuell entstehendes Grünland nicht unter die Dauergrünland-Definition des Dauergrünlanderhaltungsgesetzes (DGLG).

9. Finanzielle Auswirkungen

9.1 Ausgaben (Kosten und Finanzierung)

a) unmittelbare Kosten

Durch die 148. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes 31.09.00 - Ivendorfer Landstraße / Solarpark entstehen der Hansestadt Lübeck Kosten (in Form von Personalkosten) für die Begleitung der beiden Aufstellungsverfahren. Die Übernahme der Kosten für die eigentliche Erarbeitung der Bauleitpläne sowie der zugehörigen Fachgutachten ist über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Hansestadt Lübeck geregelt und sichert eine Kostenneutralität gegenüber der Hansestadt.

b) mittelbare Kosten

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen geplant, so dass sich hieraus keine Herstellungskosten und/oder Unterhaltungs- und Folgekosten für die Hansestadt Lübeck ergeben.

9.2 Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe)

a) Bodenwertsteigerungen städtischer Flächen

Es ergeben sich keine Bodenwertsteigerungen städtischer Flächen.

b) Verkäufe städtischer Flächen im Zuge der Umsetzung der Planung

Es ist kein Verkauf städtischer Flächen geplant.

10. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

10.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellungsbeschlüsse für die Aufstellung des Bebauungsplanes 31.09.00 – Ivendorfer Landstraße / Solarpark und die zugehörige 148. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden am 20.03.2023 durch den Bauausschuss der Hansestadt Lübeck gefasst.

Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

Die Festsetzung zweier Sondergebiete (SO1 und SO2) im Bebauungsplan 31.09.00 - Ivendorfer Landstraße / Solarpark kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, so dass der Flächennutzungsplan einer Änderung bedarf.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 25.09.2023 bis einschließlich 11.10.2023 durch Bereitstellung der Unterlagen auf der Homepage der Hansestadt Lübeck über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen informiert. Es bestand die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit haben zu keinen relevanten Änderungen der Planung geführt. Es erfolgte lediglich der Hinweis, dass zu Gunsten der PV-Freiflächenanlage keine Alleebäume gefällt werden sollten.

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 durch die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage die Belange von Kindern und Jugendlichen in keiner nennenswerten Weise tangiert werden.

Planungsanzeige gemäß § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz

Der Abteilung Landesplanung des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein wurde die Planung mit Schreiben vom 15.11.2023 angezeigt. In der landesplanerischen Stellungnahme vom 27.12.2023 werden keine Bedenken gegenüber der Planung vorgebracht und die Übereinstimmung mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und der Landesplanung festgestellt.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 15.11.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15.12.2023 aufgefordert worden.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 14.04.2025 bis einschließlich 19.05.2023 durch Bereitstellung der Unterlagen auf der Homepage der Hansestadt Lübeck über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen informiert. Es bestand die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 14.04.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 19.05.2023 aufgefordert worden.

Satzungsbeschluss

Im Ergebnis der Veröffentlichung haben sich keine weiteren Änderungsbedarfe ergeben, sodass der Entwurf des Bebauungsplans 31.09.00 - Ivendorfer Landstraße / Solarpark - in der ausgelegten Fassung abschließend beschlossen werden kann

10.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 20.11.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323),
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.07.2024 (GVOBl. 2024, 504),
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG S-H) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetztes vom 30.09.2024 (GVOBl. S. 734).

10.3 Vorhandene Fachgutachten und umweltbezogene Informationen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 31.09.00 - Ivendorfer Landstraße / Solarpark und der 148. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden erarbeitet:

- BBS-Umwelt (2024): Bebauungsplan 31.09.00 „Ivendorfer Landstraße / Solarpark“ – Artenschutzrechtliche Prüfung, Kiel, 12.12.2024
- LLUR Hrsg. (2021) Kartieranleitung und erläuterte Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holstein, Version 2.2, Stand: April 2023
- MEKUN SH; Umweltportal Schleswig-Holstein, Kiel, abgerufen am 18.06.2023
- MELUND SH (2021): Kurs Natur 2030 - Strategie zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Schleswig-Holstein, Kiel, 2. überarbeitete Auflage 12/2021
- MELUR (2013): Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung, Kiel, 09.12.2013
- MELUR (2013): Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Kiel, 09.12.2013
- MIKWS und MEKUN (2024): Grundsätze zur Planung von großflächigen Solar-Freiflächenanlagen im Außenbereich, Kiel, 09.09.2024
- MWVATT SH; MUNL SH (2004): Orientierungsrahmen zur Bestandserfassung, -bewertung und Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen im Rahmen Landschaftspflegerischer Begleitplanungen für Straßenbauvorhaben (Kompensationsermittlung Straßenbau), Kiel, Stand: August 2004.
- NOHL, W. (1993): Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch mastenartige Eingriffe, Kirchheim b. München, 1993
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH 2024: Bebauungsplan 31.09.00 – Ivendorfer Landstraße / Solarpark, Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 08.08.2024
- SolPEG GmbH 2023: Blendgutachten Solarpark Ivendorf. Analyse der potentiellen Blendwirkung einer geplanten PV Anlage in Lübeck-Ivendorf in Schleswig-Holstein. Stand: 27.01.2023

Lübeck, den 13.06.2025

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

5.610.4 / LL

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2025/14356
öffentlich

Lübeck, 23.06.2025

Vorlage
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Lukas Lübke (E-Mail: lukas.luebke@luebeck.de Telefon: 122 - 6132)

Bebauungsplan 05.49.00 - Marie-Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) - Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
07.07.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
21.07.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
22.07.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
24.07.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes 05.49.00 – Marie-Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) – abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher 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 05.49.00 – Marie-Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) – 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 Flächennutzungsplan entsprechend dem beiliegenden Entwurf (Anlage 6) zu berichtigen.

4. Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft gemäß § 10 Abs. 3 BauGB sowie die Berichtigung des Flächennutzungsplans 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
	[X]	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
	[X]	vorgeschrieben durch:
		BauGB
Finanzielle Auswirkungen:	[ ]	Ja (Anlage 1)
	[X]	Nein (Zu den mittelbaren finanziellen Auswirkungen siehe Pkt. 10. der Begründung)
Auswirkung auf den Klimaschutz:	[ ]	Nein
	[X]	Ja – Begründung:
		Die Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf das Klima werden in der Begründung zum B-Plan dargelegt. Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.
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 05.49.00, Fassung zum Satzungsbeschluss (Planoriginal)
Anlage 3	Teil A - Planzeichnung mit Legende (DIN-A3-Druckfassung)
Anlage 4	Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)
Anlage 5	Begründung zum Bebauungsplan 05.49.00, Fassung zum Satzungsbeschluss
Anlage 6	Flächennutzungsplan Berichtigung und Bestand

Senatorin Joanna Hagen

Bebauungsplan 05.49.00- Ivendorfer Landstraße / Solarpark –
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen Stand: 26.06.2025

Vorbemerkung:

Der vorliegende Prüf- und Abwägungsbericht ist nach den durchgeführten Beteiligungsschritten gegliedert. 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 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Teil C: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Teil D: Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Anmerkung: Der Auswertungsbericht zu Teil C und D lag dem Bauausschuss beim Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Kenntnis vor. Die Prüfung und Abwägung gilt unverändert und Bedarf der Billigung durch die Bürgerschaft.

Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt einwenderbezogen, untergegliedert nach Sachpunkten (Anregungen, Bedenken, Hinweise).

Aufgestellt: Lübeck, den 26.06.2025
Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Abt. 5.610.4 / LL

Bebauungsplan 05.49.00 – Marie-Juchacz-Weg –
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangen Stellungnahmen
Stand: 18.06.2025

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 17.06.2024 bis einschließlich 19.07.2024. Die Beteiligung wurde am 09.06.2024 auf den Internetseiten der Hansestadt Lübeck sowie in den Lübecker Nachrichten vom 09.06.2024 bekannt gemacht.

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 ging lediglich eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung ein (Nr. 1).

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 Vorgesehener Träger der im Gebiet geplanten Kita (Schreiben vom 09.07.2024)		
Prüfung zur Umsetzung eines Staffelgeschosses Wir möchten die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Anlass nehmen, nochmals auf unsere Erfahrungen mit unseren Kinderhäusern und den Zielen des Deutschen Kinderschutzbundes Ortsverband Lübeck hinzuweisen und Sie bitten, den Vorschlag für ein Staffelgeschoss zu prüfen. Während der Öffentlichkeitsbeteiligung im Oktober 2023 fand ein Gespräch (7 Teilnehmer) mit dem Bereich Stadtplanung und Bauordnung mit [redacted] und weiteren Mitarbeitern am 26.10.2023 statt. Hierbei hatte der Kinderschutzbund Lübeck die Gelegenheit, offenstehende Fragen mit Ihnen zu besprechen. Verabredungsgemäß wurden die Fragen per Mail geschickt und der Erhalt bestätigt. Bei dieser Gelegenheit erläuterte der Kinderschutzbund auch den Bedarf für ein Staffelgeschoss.	Dem Anliegen nach einer Vergrößerung der Nutzfläche der Kita durch ein Staffelgeschoss wird nicht gefolgt. Mit der maximal zweigeschossigen Bauweise wird der Lage der Kita im direkten Gegenüber zu einer ebenfalls zweigeschossigen Reihenhauszeile gerecht. Die zweigeschossige Festsetzung auf der zulässigen Grundfläche ermöglicht eine Bruttogeschossfläche von 1000 m² (Nutzfläche: ca. 750 m²). Der für eine viergruppige Kita mindestens erforderliche Raumbedarf von etwa 530 m² Nutzfläche ist damit zugunsten der Angebotsqualität für die Kinder übererfüllt. Der Wunsch nach mehr Räumlichkeiten rührt daher, auch für andere Nutzungsmöglichkeiten Raumangebote vorzuhalten. Für eine Erweiterung des Nutzungsangebots wird jedoch die verkehrliche Erschließung als auch die Stellplatzanzahl als nicht	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Bei der Besprechung konnte die Begründung deutlich kürzer ausfallen, da [redacted] schon anfangs signalisierte, dass ein Staffelgeschoss möglich sei. Im Gedächtnisprotokoll von der Besprechung beim "Städtebauliche Projekte 7 Bauplanung" am 26.10.2023 14.30 Uhr. Im Gedächtnisprotokoll steht auszugsweise hierzu: Ein Staffelgeschoss ist möglich mit ca. 350 m^2 bis 375 m^2.Die Geschossflächenzahl wird im B-Plan nicht festgelegt. Die Baugrenze ist im B-Plan großzügig dargestellt. Die Gebäudeform kann von dem 20x25 m Feld abweichen. Es darf ein Flachdach oder flachgeneigtes Dach bis15° geplant werden. Das Dach muss begrünt sein und kann mit Fotovoltaik kombiniert werden. Der Rücksprung des Staffelgeschosses sollte an der südlichen Fassadenseite geplant werden, damit die Reihenhäuser keine 3 geschossige Wand vor sich stehen haben. Am 12.02.2024 teilte uns [redacted] per E-Mail mit: Auszug: Das Grundstück wird für die Errichtung einer 4 viergruppigen Kita vergeben.	geeignet beurteilt. Auch ist vergaberechtlich die seit langem abgestimmte Nutzung bindend.	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Die erforderlichen (Mindest)Raumbedarfe (ca. 530 m^2 Mindestnutzfläche) können aus unserer Sicht mit einer ermöglichten Bruttogeschossfläche (BGF) von 1000 m^2 gut und zugunsten der Schaffung einer ansprechenden Angebotsqualität für die Kinder erfüllt werden. Wir können keinen zwingenden darüberhinausgehenden Bedarf an Bruttogeschossfläche erkennen. Die Notwendigkeit und der Bedarf nach einer Verlegung und Vergrößerung der ForscherKita aus der Josephinenstr. stammt aus dem Jahr 2018. Es sind 7 Jahre vergangen! Die Anforderungen an Qualität und Kompetenz für die Kinder, Jugendlichen, Erziehern und Eltern sind deutlich größer geworden. Der Kinderschutzbund bezieht (Leitlinien) bewusst die gesamte Familie mit ein, er steht für die in der UN-Kinderrechtskonvention festgelegten Rechte für Kinder und Jugendliche. Besonderer Schwerpunkt wird auf die Gefahren durch körperliche, seelische und soziale Entwicklungen gelegt. Vernachlässigung und Missbrauch des Sorgerechtes steht im Focus. Der Kinderschutzbund Lübeck ist "Anwalt des Kindes" Das neue Haus soll daher nicht nur die Gruppen aufnehmen, sondern wie unsere anderen Einrichtungen die umfangreichen Aktivitäten und Ziele des Verbandes unterstützen. Der Ortsverband betreibt neben kleineren Einrichtungen 3 große Kinderhäuser. Aus der jetzt 10-jährigen Erfahrung hat sich eindeutig gezeigt, dass alle ersten - auch großzügen - Ansätze in der Planung immer zu klein waren.		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Erfahrungen in unseren Einrichtungen **Inbetriebnahme** / **Erweiterung** / **in Planung** **Reggiokita** — 4 Gruppen — 2 Naturgtuppen Sprachkita **BLAUER ELEFANT** — 4 Gruppen — 2 Familiengruppen OGS Falkenfeld; Familienzentrum — Erweiterung bei Bedarf; VDIni-Club — Zukunftspiloten **Weltenbummler** — 3 Gruppen — 1 Elementargruppe Lehrküche; Fitness/Musik — gr. Nachfrage; Tanzschmiede auch f. Eltern — gr. Nachfrage; BBF sozial Päd. Beratung u Fortbildg. **Offene Ganztagsschule Paul-Gerhard-Schule** — Bau einer Prov. Mensa 2 Schichtbetr. wg mehr Schüler — Erweiterung **Offene Ganztagsschule Falkenfeld** — Erweiterung **Aktuelle Projekte** — Hilfepunkt f Kinder, Forschermobil, Ferienfreizeit, Schwimmkurse, Falke Paul (Sozialkompetenztraining) Reit-AG, Bereich Integration, Räume für Frühförderung und Therapie, Mensa, Großküche regional, Raum für Vakanzen und Flüchtlingskinder Diese Projekte betreibt der DKSB Ortsverband Lübeck. Es besteht eine sehr starke Nachfrage. Dieser kann nur nachgekommen werden, wenn Kapazitäten und Räumlichkeiten zur Verfügung stehen. Das bedeutet parallel auch eine wachsende Verwaltung. Für die neu zu erstellende Kita im "Marie-Juchacz-Weg" möchten wir daher auch Potential für die Zukunft bereitstellen. Zusammenarbeit mit der TH Lübeck relevante Netzwerke in Lübeck		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Zusammenarbeit besteht bereits und soll durch Beteiligung der Kita erweitert werden. Wir bitten die Möglichkeit einer zukünftigen Vergrößerung des Gebäudes wohlwollend zu prüfen.		

Bebauungsplan 05.49.00 – Marie-Juchacz-Weg –

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

Stand: 26.06.2025

Teil B: Stellungnahmen aus 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 nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden 49 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Es sind insgesamt 19 Stellungnahmen eingegangen.

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

1. Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 19.06.2024)
2. Deutsche Bahn AG (Schreiben vom 19.06.2024)
3. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus Abteilung VII 4 - Verkehr und Straßenbau über Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr (Schreiben vom 27.06.2024)
4. Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung, untere Forstbehörde (Schreiben vom 09.07.2024)
5. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (zwei Schreiben vom 10.07.2024)
6. Schulverein der Schule Wilhelmshöhe „Förderzentrum für geistige Entwicklung“ e. V. (Schreiben vom 14.07.2024)
7. Eisenbahn-Bundesamt (Schreiben vom 22.07.2024)
8. Naturschutzbeirat der unteren Naturschutzbehörde (Schreiben vom 26.07.2024)
9. HL, Bereich 3.370 Feuerwehr (Schreiben vom 18.06.2024)
10. HL, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, Abteilung untere Wasserbehörde (Schreiben vom 18.07.2024)
11. HL, Bereich 3.700 Entsorgungsbetriebe (Schreiben vom 19.07.2024)
12. HL, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 19.07.2024)
13. HL, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, Abteilung Natur- und Immissionsschutz sowie Klimaleitstelle (Schreiben vom 26.07.2024)

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

- Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 19.06.2024)
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Bergbaubehörde für Niedersachsen, Bremen und Schleswig-Holstein (Schreiben vom 20.06.2024)
- Stadtwerke Lübeck Mobil GmbH, Mobilitätsplanung (Schreiben vom 17.07.2024)

- Industrie- und Handelskammer zu Lübeck (Schreiben vom 19.07.2024)
- HL, Bereich 4.041 Fachbereichsdienste Jugendhilfeplanung (Schreiben vom 18.06.2024)
- HL, Bereich 5.610.3 Altstadt / Welterbe / Stadtteilplanung (Schreiben vom 20.06.2024)

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:

- Handwerkskammer Lübeck
- Landesamt für Umwelt Schleswig-Holstein (LfU) Abteilung Gewässer
- Landesamt für Umwelt Schleswig-Holstein (LfU) Abteilung Naturschutz
- Landesamt für Umwelt Schleswig-Holstein (LfU) Abteilung Geologie und Boden
- Landesamt für Umwelt Schleswig-Holstein (LfU) Abteilung Technischer Umweltschutz
- Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung Schleswig-Holstein (LLuL) Abteilung Fischerei und Forst
- Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung Schleswig-Holstein (LLuL) Abteilung Ländliche Entwicklung
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein Katasteramt Lübeck
- Landesweite Nahverkehrsservicegesellschaft mbH
- Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur des Landes Schleswig-Holstein
- Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein Abteilung IV 6 Landesplanung *(Die Landesplanungsbehörde hat bereits mit Schreiben vom 09.05.2022 mitgeteilt, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen und Ziele der Raumordnung den Planungsabsichten nicht entgegenstehen.)*
- Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein Abteilung IV 5 Bauen und Wohnen
- Polizeidirektion Lübeck, Sachgebiet 1.3
- Seniorenbeirat Lübeck
- Stadtwerke Lübeck GmbH, Planung und Steuerung
- TraveNetz GmbH
- Telefónica Germany GmbH & Co. OHG und E-Plus Mobilfunk GmbH
- Versatel Deutschland GmbH
- Vereinigte Stadtwerke Media GmbH
- Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH
- Stadt Bad Schwartau
- Beirat für Menschen mit Behinderung Lübeck
- Koordinierungsbüro Wirtschaft Lübeck - KWL
- Vertreter der Jugend - Jugendhilfeausschuss Hansestadt Lübeck
- Landeseisenbahnverwaltung Schleswig-Holstein
- HL, Bereich 1.201 Haushalt und Steuerung
- HL, Bereich 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften

- HL, Bereich 2.500 Soziale Sicherung - Wohnungsbauförderung
- HL, Bereich 4.401 Schule und Sport
- HL, Bereich 4.491 Archäologie und Denkmalpflege
- HL, Bereich 5.610 Stadtplanung und Bauordnung - untere Bauaufsichtsbehörde
- HL, Bereich 5.651 Gebäudemanagement
- HL, Bereich 5.691 Lübeck Port Authority

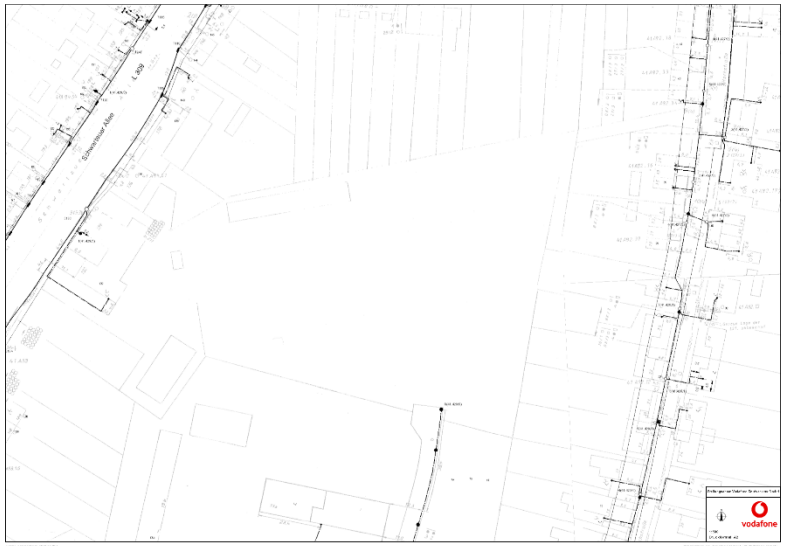
Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 19.06.2024)		
1.1 <u>Hinweise zur Kampfmittelüberprüfung</u> in der o. a. Gemeinde/Stadt *(Lübeck)* sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen 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.	Es wurde bereits eine entsprechende Untersuchung durchgeführt. Als Ergebnis wurde mit Schreiben vom 19.01.2021 des Kampfmittelräumdienstes Schleswig-Holstein bestätigt, dass es sich bei dem Plangebiet um keine Kampfmittelverdachtsfläche handelt.	zur Kenntnis nehmen
Nr. 2 Deutsche Bahn AG (Schreiben vom 19.06.2024)		
2.1 <u>Allgemeine Hinweise</u> die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.	Durch das Verfahren wird weder die Sicherheit noch der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke gefährdet oder gestört.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 05.49.00 - Marie-Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch das Verfahren darf die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.		
2.2 <u>Hinweise zur festen Fehmarnbeltquerung</u> Hinsichtlich des Verfahrens verweisen wir auf das Projekt Schienenanbindung der Festen Fehmarnbeltquerung (FBQ). Die Umsetzung ist voraussichtlich zwischen 2025 und 2029 geplant: Westlich der Strecke sind bis zu 6 m hohe Lärmschutzwände unmittelbar neben den Gleisen geplant. Zum Schutz der nebenliegenden Wohnbebauung vor Erschütterungen sind teilweise sogenannte besohlte Schwellen vorgesehen. Diese Maßnahmen dienen der Reduktion der Schall- und Erschütterungsimmissionen aus dem künftigen Schienenverkehr. Zur Definition der Schutzmaßnahmen wurde bereits berücksichtigt, dass sich der Zugverkehr auf diesem Streckenabschnitt im Zuge des Projektes Schienenanbindung FBQ erhöhen wird. Geplant und gutachterlich hinterlegt sind im Prognosejahr 2030 folgende Verkehre: - Güterzüge: 101 Züge täglich (Summe beider Richtungen) - Nahverkehrszüge: 239 Züge täglich (Summe beider Richtungen) - Fernverkehrszüge: 20 Züge täglich (Summe beider Richtungen) Die angegebenen Zahlen berücksichtigen alle Züge also jene die Richtung Kiel fahren, jene die Richtung Neustadt i.H./Fehmarn/Dänemark fahren und jene die Richtung Hafen/Lübeck-Travemünde fahren bzw. von dort kommen.	Das Vorhaben wird durch die Zunahme des Schienenverkehrs im Zusammenhang mit der Schienenanbindung der Festen Fehmarnbeltquerung und der hierfür vorgesehenen Maßnahmen aufgrund der Entfernung weder berührt noch negativ beeinträchtigt.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
2.3 Hinweise auf Emissionen 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. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von dem Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.	Aufgrund der Entfernung zwischen Plangebiet und Bahnanlagen sind keine durch den Eisenbahnbetrieb verursachten Immissionen im Plangebiet zu erwarten. Dementsprechend sind keine zu treffenden Schutzmaßnahmen vorgesehen.	zur Kenntnis nehmen
2.4 Hinweise auf Ansprüche gegen die DB AG Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen, dem gewöhnlichen Bahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.	Ansprüche sind aus den genannten Gründen nicht zu erwarten.	zur Kenntnis nehmen
Nr. 3 Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus Abteilung VII 4 - Verkehr und Straßenbau über Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr (Schreiben vom 27.06.2024)		
3.1 Hinweise zu Ansprüchen aufgrund Beeinträchtigungen Das Plangebiet befindet sich in ca. 160-180 m Entfernung zu der öffentlichen Eisenbahninfrastruktur Vorbahnhof Vorwerk des nichtbundeseigenen Eisenbahninfrastrukturunternehmens Lübeck Port Authority (LPA). Daher werden Belange des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein als zuständiger Eisenbahnaufsichts- und genehmigungsbehörde berührt.	Forderungen hinsichtlich Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Im Ergebnis meiner Einsichtnahme erhebe ich aus eisenbahntechnischer Sicht gegen die o. g. Bauleitplanung in der mir vorgelegten Form keine Bedenken, sofern folgender Aspekt Berücksichtigung findet: Forderungen der Grundstückseigentümer und -nutzer hinsichtlich der Beeinträchtigungen der Liegenschaften durch die bestehende Eisenbahnanlage und den Eisenbahnbetrieb (z. B. Lärmsanierungen, Maßnahmen zur Minimierung von Geruchs- und Staubemissionen etc.) sind, auch durch die Rechtsnachfolger der o. g. Personen nicht möglich und damit auszuschließen.		
3.2 <u>Beteiligung des Eisenbahn-Bundesamtes</u> Es sind bei mir aktuell keine Planungen der Lübeck Port Authority hinsichtlich Bau- und Veränderungsmaßnahmen an der genannten Eisenbahninfrastruktur bekannt. Zwischen dem Plangebiet und der Eisenbahninfrastruktur der Lübeck Port Authority befindet sich des Weiteren mit der zweigleisigen Strecke in Richtung Bad Schwartau und Lübeck-Travemünde eine bundeseigene Eisenbahninfrastruktur der DB Netz AG. Zuständige Eisenbahnaufsichts- und genehmigungsbehörde ist hier das Eisenbahn-Bundesamt. Daher bitte ich Sie, sofern noch nicht erfolgt, auch das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hamburg/Schwerin, an dem Bauleitplanverfahren zu beteiligen.	Eine Beteiligung des Eisenbahn-Bundesamtes ist in diesem Verfahrensschritt bereits erfolgt (siehe Stellungnahme Nr. 8).	zur Kenntnis nehmen / klarstellen
Nr. 4 Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung, untere Forstbehörde (Schreiben vom Schreiben vom 09.07.2024)		
4.1 <u>Keine Betroffenheit von Waldflächen</u> Ziel des vorbezeichneten Bebauungsplanes ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung eines neuen KiTa-Standortes, eines Schulneubaus, sowie ggf. anteilig der Schaffung von neuem Wohnraum (Variante B) *(Hinweis: Variante B ist die vorliegende Variante)*, innerhalb ei-	Der Hinweis, dass keine Waldflächen im Plangebiet vorhanden sind und dementsprechend keine Betroffenheit von Waldflächen besteht wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
ner neu zu entwickelnden Park- und Grünfläche. Das Planungsgebiet stellt derzeit eine unversiegelte Brachfläche dar, die allseitig von Bebauung umgeben ist. Waldflächen, gemäß § 2 LWaldG, sind von der Planung nicht betroffen. Bei den einzeln bzw. gruppenweise bestockten, schmal ausgebildeten, randlichen Gehölzstreifen handelt es sich aufgrund der Kleinflächigkeit sowie der isolierten Lage innerhalb eines bebauten Gebietes nicht um Wald im Sinne des Gesetzes.		
4.2 <u>Umgang mit umgesetzten öffentlichen Grünflächen</u> Ich weise darauf hin, dass diese ausgewiesenen, künftigen Grün- und Parkflächen einer kontinuierlichen Pflege und Unterhaltung unterliegen, damit ein waldfreier Flächenstatus fortwährend und langfristig weiterhin gewährleistet werden kann. Unter der Voraussetzung der Beachtung des vorbezeichneten Hinweises bestehen aus forstbehördlicher Sicht gegen die Unterlagen des Bebauungsplanes 05.49.00 keine Bedenken.	Eine sachgemäße Pflege, damit kein Wald entsteht wird, ist durch den zuständigen Bereich vorgesehen.	zur Kenntnis nehmen
Nr. 5 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (Schreiben vom 10.07.2024)		
5.1 <u>Hinweise zum Umgang mit Telekommunikationsanlagen</u> Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an [redacted], um eine Planung und	Gegebenenfalls erforderliche Anträge sind Gegenstand des späteren Bauantragverfahrens.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.  		
Nr. 6 Schulverein der Schule Wilhelmshöhe „Förderzentrum für geistige Entwicklung“ e. V. (Schreiben vom Schreiben vom 14.07.2024)		
6.1 <u>Prämisse</u> Wir begrüßen die Planung für einen Erweiterungsbau mit 6 Klassenräumen für die Schule Wilhelmshöhe, sowie den Bau einer Kita und die Gestaltung eines Spielplatzes.	Die Prämisse wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
6.2 <u>Bedenken hinsichtlich der Gestaltung des Fluchtwegs</u> Wir haben Bedenken hinsichtlich der Gestaltung des Fluchtweges auf den dann öffentlichen Fußweg von der Schwartauer Allee. *(Hinweis: gemeint ist der neu geplante Verbindungsweg zwischen Schwartauer Allee und der Grünfläche)* Die Schule Wilhelmshöhe wird von Kindern und Jugendlichen besucht, die häufig neben dem Förderschwerpunkt Geistige Entwicklung weitere Förderschwerpunkte und körperliche Einschränkungen haben, so dass sie teilweise auf einen Rollstuhl angewiesen sind. Dies muss bei der Gestaltung des Fluchtweges berücksichtigt werden. Gleichzeitig muss der Fluchtweg so gestaltet werden, dass die Kinder und Jugendlichen keiner Gefahr durch die stark befahrene Schwartauer Allee ausgesetzt sind. Einer eventuellen Umgestaltung bestehender Räume zu Fluchtwegen können wir nicht zustimmen, daher bitten wir um die schnelle direkte Einbindung der Schule und der Eltern in die Planung des Weges von der Schwartauer Allee unter dem Aspekt der Fluchtweggestaltung.	Eine Entfluchtung direkt auf den genannten öffentlichen Fußweg ist nicht vorgesehen, denn die Fluchttür soll verlegt werden. Gemäß Brandschutzatlas (Mayr/Battran, 07.2021) enden Fluchtwege erst im Freien. „Das Freie in diesem Sinne ist eine öffentliche Verkehrsfläche, auf der die fliehenden Personen die Möglichkeit haben, sich vom Gebäude beliebig weit zu entfernen. Führen die baulichen Rettungswege auf eine nichtbebaute Stelle des Grundstückes, muss diese einen sicheren Zugang zur öffentlichen Verkehrsfläche haben und von der Feuerwehr im Brandfall leicht erreichbar sein.“ Es bieten sich grundstücksbezogene Lösungen, wie alternativ entfluchtet werden kann, siehe folgende Vorzugslösung. Als Ergebnis der vorangegangenen Abstimmungen hat sich die gemäß folgender Abbildung als Vorzugsvariante zur Entfluchtung herausgestellt. Diese Variante ist somit vorzugsweise durch Ersatz eines durch eine Fluchttür im Bereich des Pfeils umzusetzen. Damit ist die zwingende Schaffung der öffentlichen Wegeverbindung nördlich des Schulgebäudes möglich. Der Status Quo würde insofern verbessert, als dass die Entfluchtung direkt Richtung Sammelplatz (auf den Schulhof) zulaufen würde. Probleme, die bei der aktuellen Entfluchtung durch die Nordtür bestehen und eine unbeschwerte Entfluchtung erschweren bzw. infrage stellen (Treppenabsatz zur nördlichen Fluchtwegetür innerhalb des Gebäudes, Stufenabsatz unmittelbar hinter der Fluchtwegetür und aufzuschließendes Tor Richtung Sammelplatz), würden mit Umsetzung dieser Variante ausgeräumt. Eine detaillierte Betrachtung der Entfluchtung findet im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht statt. Diese ist gegebenenfalls in einer Überarbeitung des Brandschutzkonzeptes zu prüfen.	klarstellen / teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
		
6.3 <u>Bedenken hinsichtlich des Erweiterungsneubaus und der Raumbedarfe</u> Unserem Verständnis des Bebauungsplans nach wird geplant, einen Erweiterungsbau aus Stein zu errichten, gleichzeitig sind wir informiert, dass es Containerbauten für einen Zwischenzeitraum geben soll. Wir geben zu bedenken, dass wenn die Containerbauten wegfallen sollten und der Erweiterungsbau noch nicht errichtet worden ist, massive Raumprobleme in der Schule entstehen würden. Die Schule weist seit Jahren steigende Schülerzahlen nach, Fachräume fehlen, Gemeinschafts- und Ausgleichsräume wurden in Klassenzimmer umgewandelt, so dass die Raumnot es erfordert, große Außenflächen zu haben, auf denen sich die Kinder und Jugendlichen entspannen und austoben können. Auch eine gleichzeitige Existenz von Containerbauten und eine Baustelle des Erweiterungsbaus würden die Freiflächen weiter einschränken, wir bitten daher bei der Umsetzungsplanung auf die besonderen Bedürfnisse unserer Schülerinnen zu achten. Insbesondere ein Wegfall des Sportplatzes hätte massive Auswirkungen auf die	Der Bebauungsplan schafft u. a. Baurecht für einen Erweiterungsbau der Schule, welcher die nötigen Raumbedarfe der Schule decken soll. Ob dieser Erweiterungsbau zunächst als temporäre Lösung oder als dauerhafte bauliche Anlage hergestellt wird, ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Auch wenn der Sportplatz an dieser Stelle überplant wird, verbleiben insgesamt ausreichend Schulhofflächen. Gemäß der Publikation „Branche Schule“ der DGUV (Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung) aus dem Jahr 2019 werden hinsichtlich der Pausenfreiflächen zwischen 4 und 6 m² je Schüler:in empfohlen. Diese Empfehlung spiegelt sich unter anderem auch in der Publikation des Landes Mecklenburg-Vorpommern „Schulbauempfehlungen für öffentliche allgemeinbildende Schulen“ wider. Danach sollte die Pausenfläche im Freien eine Größe von 5 m² je Schüler:in umfassen. Mit Umsetzung der Planung (ergänzender Neubau Schule und Wegeführung) würde auf dem Schulgrundstück eine Pausenfreifläche von etwa 3000 m² verbleiben. Umgerechnet auf die	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Gestaltung des Offenen Ganztages, hier müssen bitte praktikable Alternativvarianten gefunden werden.	prognostizierten 149 Schüler:innen bedeutet dies eine Pausenfreifläche von mind. 20 m² je Schüler:in. Dies ist das Vierfache der ausgesprochenen Empfehlungen. Eine zu geringe Größe des Schulhofes ist dementsprechend nicht zu befürchten.	
6.4 <u>Bitte um Prüfung von alternativen Standorten für die Schulerweiterung</u> Wir bitten im Rahmen der Umsetzungsplanung zu prüfen, ob ein zusätzliches Stockwerk auf dem Verwaltungsanbau eine Möglichkeit wäre, unsere Raumnot zwischenzeitlich zu minimieren, alternativ bitten wir zu prüfen, ob ein zusätzlicher Container außerhalb des jetzigen Schulgeländes auf dem Platz neben dem AVK-Gebäude vielleicht eine Möglichkeit wäre Räume für die Schule zu schaffen.	Die Schulerweiterung wie im Bebauungsplanentwurf festgesetzt, wurde im Vorwege vom GMHL als die wirtschaftlichste und machbare Lösung identifiziert. Diese Flächen außerhalb des Schulgeländes steht nicht zur Verfügung, hier besteht anderweitiges Baurecht.	klarstellen / nicht berücksichtigen
Nr. 7 Eisenbahn-Bundesamt (Schreiben vom Schreiben vom 14.07.2024)		
7.1 <u>Hinweise zur nahegelegenen Eisenbahnstrecke Nr.1100 und dem damit verbundenen Planrechtsverfahren</u> 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 nahe der Eisenbahnstrecke Nr. 1100 Lübeck – Puttgarden. Infrastrukturbetreiberin für diese Strecke ist die DB InfraGO AG, eine Eisenbahn des Bundes. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes sind insoweit berührt. Es ergeht folgende Stellungnahme: 1. Es ist derzeit ein Planrechtsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) beim Eisenbahn-Bundesamt anhängig, welches Auswirkungen auf die Bauleitplanung haben	Das Plangebiet ist ca. 100 m von der Bahnstrecke entfernt und somit nicht von der Veränderungssperre betroffen. Mögliche Beeinträchtigungen, die durch den Eisenbahnbetrieb auf die Nutzungen im Plangebiet einwirken könnten (Lärm) wurden im Rahmen des Bauleiplanverfahrens betrachtet. Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 werden eingehalten.	zur Kenntnis nehmen / klarstellen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
könnte: Das DB-Großprojekt zur Schienenanbindung der festen Fehmarnbelt-Querung im Planfeststellungsabschnitt Lübeck (EBA-Gz: 571ppa/013-2024#002, Ausbau-/Neubaustrecke Hamburg – Lübeck – Puttgarden, PFA Lübeck). Das Verfahren befindet sich im Moment in der Anhörung. Es gilt eine Veränderungssperre.		
7.2 Allgemeine Hinweise 2. Grundsätzlich gelten die Abstandsflächen nach Landesbauordnung. Abstände zu den Eisenbahnbetriebsanlagen richten sich nach den technischen Regelwerken der Bahn. Sie sind einzuhalten. 3. Eigentümer haben dafür Sorge zu tragen, dass von der Nutzung des Grundstücks keine Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausgehen und der Eisenbahnbetrieb auf der Eisenbahninfrastruktur nicht durch die Bauarbeiten gestört, gefährdet oder behindert wird. 4. Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschütterungen zählen, sind zu dulden.	Aufgrund der Entfernung der Nutzung des Grundstücks keine Gefahren für Eisenbahnbetrieb aus, noch wird der Eisenbahnbetrieb durch die Bauarbeiten gestört, gefährdet oder behindert. Emissionen aus dem Betrieb der Bahn werden keine Einwirkungen auf das Plangebiet haben.	zur Kenntnis nehmen / klarstellen
Nr. 8 Naturschutzbeirat der unteren Naturschutzbehörde (Schreiben vom 26.07.2024)		
8.1 Bewertung der Planung, räumliche Einordnung und Qualitäten des Plangebiets Die Verdichtung im städtischen Innenbereich mit Wohnbebauung wird grundsätzlich positiv gesehen. Sie schafft Wohnraum, ohne zusätzliche freie Landschaft zu verbrauchen. Dies ermöglicht u.a. eine optimale Nutzung der vorhandenen städtischen Infrastruktur und trägt damit zur Ressourcenschonung bei. Die Nachverdichtung im Innenbereich hat aber auch ihre Grenzen und es ist der Erhalt und die Entwicklung vorhandener ökologisch wertvoller Strukturen notwendig. Dies gilt insbesondere für bestehende Grünflächen sowie wertvolle Baumbestände im Plangebiet.	Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden sowohl Ziele der baulichen Nachverdichtung als auch die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Gestaltung von Grün- und Freiflächen verfolgt, die sogenannte „doppelte Innenentwicklung“.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Das geplante B-Plangebiet stellt sich als eine der letzten verbliebenen Freiflächen größerer Ausdehnung in einem relativ dicht bebauten Gebiet dar. Solche innerstädtischen Freiflächen dienen sowohl als Naherholungsraum für den Menschen als auch als Rückzugsraum für die innerstädtische Flora und Fauna. Darüber hinaus haben diese Flächen, insbesondere wenn sie mit einem älterem Baumbestand bewachsen sind, einen positiven Einfluss auf die kleinklimatischen Verhältnisse in der Umgebung.		
8.2 <u>Anregungen zum Bodenschutz und zur Reduzierung des Flächenverbrauchs</u> Die Belange des Bodenschutzes sowie die Reduzierung des Flächenverbrauchs bei den Planungen sind zu berücksichtigen. Der Naturschutzbeirat regt nachdrücklich an, die in der Planung vorgesehenen Versiegelungsflächen auf ein Minimum zu reduzieren. Beispielsweise könnten die Stellplätze im südlichen Bereich grundsätzlich durch eine Tiefgarage unter den Wohngebäuden ersetzt werden. Dadurch werden wiederum Freiflächen eingespart, die naturnah und ohne Bodenversiegelung gestaltet werden können. Ist eine Tiefgarage nicht vorgesehen, sind die Stellplatzflächen grundsätzlich versickerungsfähig auszubilden, damit Niederschlagswasser in den Boden versickern und so zur Grundwasserneubildung beitragen kann. Die Bohrprofile der orientierenden Baugrunderkundung vom 25.01.2023 der Ingenieurgesellschaft Possel u. Partner GmbH & Co. KG, Kiel, zeigen, dass bis in Tiefen von ca. 5,0 bis 7,0 m unter Geländeoberkante versickerungsfähige Sande anstehen, die Niederschlagswasser aufnehmen und im Boden speichern können und so zur Grundwasserneubildung im Plangebiet beitragen können. Die Anlage von Baumrigolen und Verdunstungsbeeten zur Erhöhung des Anteils verdunstungswirksamer Flächen und zur Minderung von Abflussspitzen wird befürwortet. Die Versiegelung von Böden stellt generell einen Verlust von Senken für die Bindung von potentiellen Treibhausgasen dar.	Um den Belangen des Bodenschutzes Rechnung zu tragen und den Flächenverbrauch zu reduzieren sind folgende Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes: Durch Festsetzungen zur GRZ bzw. zur Grundfläche wird der Umfang des Eingriffs in den Boden begrenzt. Durch Festsetzungen zur Mehrgeschossigkeit von wird der Flächenverbrauch reduziert. Die Wege und Stellplätze im Plangebiet sind versickerungsfähig auszubilden. Hierdurch wird ein sachgemäßer Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser gewährleistet und die Grundwasserneubildung gefördert. Es wird festgesetzt, dass das durch Versiegelung dem örtlichen Wasserkreislauf entnommene Niederschlagswasser am Ort des Anfalls durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten und in den Wasserkreislauf durch Versickerung und Verdunstung zurückzuführen ist. Die Grünfläche wirkt sich positiv auf die Hinweise hinsichtlich unversiegelter Flächen aus. Für die Begrünung des Plangebietes und die daraus resultierenden positiven Effekte sind entsprechende Maßnahmen, bspw. Anpflanzgebote festgesetzt.	zur Kenntnis nehmen / klarstellen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Bei Planungen ist dies zu berücksichtigen und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Darüber hinaus werden durch Versiegelung die Bodenfunktionen beeinträchtigt und der Boden kann bspw. seine Funktion als Wasserspeicher (Speicher- und Pufferfunktion) und Lebensraum für Bodenlebewesen nicht mehr erfüllen. Zudem wirkt sich eine Versiegelung negativ auf das Kleinklima aus, da diese Flächen kein Wasser verdunsten können und somit im Sommer nicht zur Abkühlung der Luft beitragen. Versiegelte Flächen sind als Standort für Pflanzen und Bäume, die durch verdunstendes Wasser die Luft kühlen und zudem Schatten spenden, untauglich. Sowohl für die Wohnqualität als auch für eine positive Klimabilanz wirkt sich eine Begrünung in mehrfacher Hinsicht positiv aus. Da es sich bei der geplanten Maßnahme um eine Maßnahme handelt, bei der eine unversiegelte Fläche zumindest zu großen Teilen versiegelt wird, wiegt dieses Argument umso stärker. Bei der weiteren Planung sollte darauf geachtet werden, die geplante Versiegelung so gering wie möglich zu halten und die Flächen luft- und wasserdurchlässig zu gestalten, damit der Boden seine Funktionen nachhaltig erfüllen kann. Die Errichtung der geplanten öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz im nördlichen Plangebiet wird sehr positiv begrüßt. Aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) mit den beiden angrenzenden Bushaltestellen „Josephinenstraße“ und „Karlstraße“ in der Nähe sowie der Planung einer Tiefgarage kann grundsätzlich eine Reduzierung der Anzahl der oberirdisch geplanten Stellplätze in Betracht gezogen werden. Darüber hinaus ist zu überlegen, ob es gelingen kann, Angebote für Car-Sharing und Fahrradverleih im Plangebiet zu etablieren und nachhaltig zu fördern.	Durch die Schaffung von fußläufigen Anbindungen an die Schwartauer Allee sowie an die Hochstraße und somit an Haltestellen des ÖPNV wird das Zufußgehen und eine emissionsarme Mobilität gefördert. Der Bau einer Tiefgarage wird nicht vorgegeben, um den Bebauungsplan wirtschaftlicher zu machen und mittelbar nicht noch höhere Mieten zu begründen.	
8.3 <u>Hinweise zu Maßnahmen zur Minderung der Auswirkung des Klimawandels</u> Die Anlage von Gründächern zur Wasserrückhaltung und Verdunstung auf neuen Wohngebäuden und Nebenanlagen ist	Eine Fassadenbegrünung wird nicht vorgegeben, da größere Wandflächen ohne Fenster nicht anzunehmen sind.	zur Kenntnis nehmen / klarstellen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
ebenso zu erwägen wie eine Fassadenbegrünung. Fassadenbegrünung dient der Verschattung von Gebäuden und mindert damit die durch den Klimawandel zunehmende Hitzebelastung. Bereits heute sollten bei geplanten Baumpflanzungen vor allem klimatolerante Baumarten, die sog. Klimabäume der Vorzug gegeben werden, um auf einen starken Klimawandel und seine Dynamik vorbereitet zu sein. In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass einige etablierte Baumarten den vermehrt auftretenden Wetterextremen mit steigenden Temperaturen in Verbindung mit geringeren Niederschlägen sowie Starkregenereignissen nicht standhalten können. Klimabäume zeichnen sich vor allem durch eine hohe Toleranz gegenüber Hitze- und Trockenstress aus. Darüber hinaus können sie auch starken Frost gut vertragen und zeigen sich unempfindlich gegen extreme Witterungseinflüsse wie Stürme und starke Temperaturschwankungen. Grundsätzlich sollte bei der Auswahl auch berücksichtigt werden, dass heimische Insekten an heimische Baumarten angepasst sind. Bei der Prüfung geeigneter Baumarten auf ihre klimatische Eignung wird daher empfohlen, auch ihre Eignung für die heimische Fauna in die Bewertung einzubeziehen.	Zur Wahrung des natürlichen Wasserhaushaltes wird sowohl für Hauptanlagen als auch Nebenanlagen inklusive Carports eine verpflichtende Dachbegrünung festgesetzt. Baumpflanzungen sind Bestandteil der Festsetzungen. Von der Festsetzung konkreter Laubbaumarten mittels Pflanzliste wird abgesehen. Dies dient der Wahrung einer Flexibilität bei der Baumauswahl, auch im Hinblick auf klimatische Aspekte in der Ausführungsplanung.	
8.4 <u>Allgemeine Hinweise zu regenerativen Energien</u> Der Naturschutzbeirat befürwortet und unterstützt nachhaltig den Einsatz von Photovoltaik (PV) zur Gewinnung regenerativer Energie. Für die PV sind vorrangig Flächen zu nutzen, die kein wichtiges Potenzial für den biologischen Klimaschutz und den Naturschutz aufweisen. Dazu zählen vorrangig befestigte Bestandsflächen, Parkplätze sowie Flächen an und auf Bestandsgebäuden sowie auch Freiflächen in biologisch, hydrologisch, klimatisch und bodenfachlich unproblematischer Situation. Entsprechende Flächen sind grundsätzlich auch im Bereich des aktuellen B-Plans vorhanden. Eine Nutzung regenerativer Energien und hier speziell von PV soll im Plangebiet	Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie als erforderlicher Beitrag zum globalen Klimaschutz und möglichst CO2-neutralen Betrieb von Gebäuden ist bereits festgesetzt, dass die Dachflächen der Hauptanlagen zu mindestens 60 % mit Photovoltaik- und/oder Solarthermiemodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie ausgestattet werden müssen.	zur Kenntnis nehmen / klarstellen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
nicht nur ermöglicht, sondern konkret und mit definierten Mindestanteilen auf Gewerbe-, Verkehrs-, Wohn- und sonstigen Flächen in einem angemessenen Umfang festgesetzt werden. Die Festsetzung einer PV-Nutzung im B-Plangebiet vermindert u.a. den Nutzungsdruck auf landwirtschaftliche und ökologisch wertvolle Flächen im Außenbereich nachhaltig.		
8.5 Hinweise und Anregungen zum Einsatz von nachhaltigen Baustoffen Bei der Planung von Gebäuden und Verkehrsinfrastruktur im Plangebiet sollte insbesondere auf die Verwendung von Recycling-Baustoffen geachtet werden. Mittlerweile sind hochwertige Recycling-Baustoffe auf dem Markt, die eine echte Alternative zu neuen Baustoffen darstellen und bei Neubaumaßnahmen eingesetzt werden können. Auch vor dem Hintergrund der Stärkung der Kreislaufwirtschaft (Cradle to Cradle-Prinzip) ist der Einsatz von Recyclingbaustoffen zu prüfen. Ziel einer Kreislaufwirtschaft ist die Reduzierung des Primärrohstoffbedarfs und damit die Einsparung wertvoller Ressourcen und sowie die Reduzierung des CO2-Ausstoßes bei der Herstellung von Baustoffen, insbesondere der energieintensivsten Baustoffe, wie bspw. Beton und Zement. Damit kann auch ein entscheidender Beitrag zur Reduzierung von Umweltbelastungen und damit zum Schutz der biologischen Vielfalt und zu einem effektiven Klimaschutz geleistet werden. Darüber hinaus leistet eine gelebte und funktionierende Kreislaufwirtschaft und Ressourcenschonung einen wesentlichen Beitrag zur Klimaneutralität und Dekarbonisierung. In zentralen Bereichen unserer Wirtschaft entsteht der überwiegende Teil der Treibhausgasemissionen nicht bei der Herstellung von Endprodukten, sondern bei der Gewinnung von Rohstoffen und der Herstellung von Vorprodukten.	Der Einsatz von Recycling-Baustoffen kann nicht durch Festsetzungen vorgegeben werden. Die Entscheidung zur Verwendung liegt in der Verantwortung des jeweiligen Bauherren.	zur Kenntnis nehmen / klarstellen
8.6 Weitere Hinweise zu klimatischen Aspekten Darüber hinaus plädiert der Naturschutzbeirat für die Beachtung und Umsetzung folgender Aspekte:	Eine Dauerhafte Dokumentation kann nicht gefordert werden. Da es sich um städtische (Erbbau-) Flächen handelt, ist davon	nicht berücksichtigen

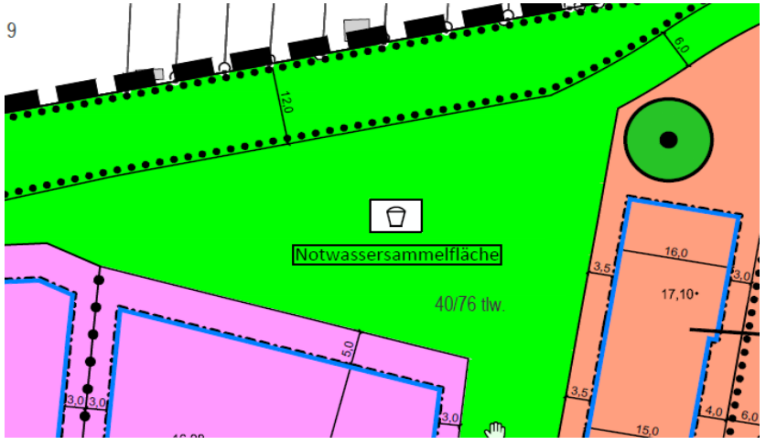
Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
• Alle Ausgleichs- und Entwicklungsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde durch ein dauerhaftes, qualifiziertes Monitoring und die Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit dauerhaft zu dokumentieren. Eine ausreichende Eingrünung des Plangebietes ist sicherzustellen ist durch geeignete Gehölzpflanzungen aufzuwerten. Die Grünflächen sind in Abstimmung mit der UNB mit standortgerechten und heimischen Pflanzen anzulegen. • Die vorhandenen Baumbestände sind zu erhalten und u.a. durch standortverbessernde Maßnahmen zu sichern und aufzuwerten. Ferner kann deren naturschutzfachliche Wertigkeit und Bedeutung für den Artenschutz durch geeignete Maßnahmen noch weiter verbessert werden (z.B. Errichtung von Nisthilfen, Pflanzung von Klimabäumen etc.). • Generell ist darauf zu achten, dass Grünflächen in jedem Fall erhalten bleiben und darüber hinaus weitere Grünflächen im Plangebiet zusätzlich angelegt werden.	auszugehen, dass die Stadt die Vorgaben fachgerecht umsetzt beziehungsweise dafür Sorge trägt. Planzeichnerisch erfolgt die Festsetzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Es handelt sich dabei um bestehende Gehölzstrukturen im Norden, Osten und Süden des Plangebiets. Der vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern innerhalb der festgesetzten Flächen ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Hinsichtlich des allgemeinen Wohngebietes wird mittels Baufenster festgesetzt, dass sich Gebäude im Süden des Grundstückes anordnen müssen. Damit kann eine vitale Stieleiche im Norden des Grundstückes erhalten bleiben. Auch wird mit der Festsetzung des Baufensters auf die Baumbestände im östlichen Gehölzstreifen Rücksicht genommen. Entsprechend wird im Süden u. a. mittels Baugrenze ein Mindestabstand von 4 m zum Gehölzstreifen festgesetzt, sodass mit Bebauung des Wohngrundstückes nicht in die Kronenbereiche sowie zusätzlichen Schutzraum (1,5 m) der Bäume eingegriffen wird. Die Qualifizierung der derzeit brachliegenden Grünfläche zu einer Grün- und Freifläche mit Spielangeboten (Spielplatz) dient insbesondere der Steigerung der Wohnqualität der stadtteilansässigen Bewohner:innen.	klarstellen
• Es sind Festsetzungen aufzunehmen, die eine Lichtabstrahlung in angrenzende Biotopbereiche in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde auf ein Minimalmaß reduzieren. Die Beleuchtung der Wege und Verkehrsflächen ist entsprechend zu optimieren.	Lichtemissionen von den Gebäudenutzungen und deren Außenbeleuchtungen führen zur Erhöhung der Gesamthelligkeit im gesamten Gebiet und darüber hinaus. Aus diesem Grund wurden auch die indirekten Wirkungen auf die Fauna in diesen Bereichen überprüft. Anlage- und betriebsbedingte Störungen mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der örtlichen Populationen, die in den Bereich der Erheblichkeit gelangen, werden laut dem vorliegenden Gutachten ausgeschlossen. Weiterhin sind bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht zur Vermeidung von	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Lichtemissionen unzulässig. Nutzungen, die starke Lichtemissionen abstrahlen, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine Notwendigkeit für weitere Festsetzungen hinsichtlich der Lichtabstrahlung liegt nicht vor.	
• Das Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck ist bezüglich seiner Leitlinien und Maßnahmen anzuwenden. Dabei ist den Maßnahmen des biologischen Klimaschutzes hohe Bedeutung beizumessen.	Die vorliegende Planung berücksichtigt die im Klimaanpassungskonzept genannten Leitlinien und Maßnahmen.	berücksichtigen
Nr. 9 HL, Bereich 3.370 Feuerwehr (Schreiben vom 18.06.2024)		
9.1 <u>Verweis auf die vorangegangene Stellungnahme</u> Die Stellungnahmen der Feuerwehr in diesem Verfahren bleiben vollinhaltlich erhalten.	Die in der vorangegangenen Beteiligung vorgebrachte Stellungnahme zur Befahrbarkeit und zum Löschwasserbedarf wird weiterhin berücksichtigt.	berücksichtigen
Nr. 10 HL, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, Abteilung untere Wasserbehörde, Abteilung untere Bodenschutzbehörde, Abteilung untere Abfallentsorgungsbehörde (Schreiben vom 18.07.2024)		
10.1 <u>Hinweise zum Umgang mit Abfällen aus Baumaßnahmen</u> Stellungnahme untere Abfallentsorgungsbehörde: Grundsätzlich sind Abfälle, die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallen, gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz und den nach diesem Gesetz erlassenen Rechtsverordnungen zu entsorgen. Im Hinblick auf die Entsorgung und Verwertung von Aushubmaterial (u.a. Boden, Bauschutt), sind seit dem 01.08.2023, die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung maßgebend.	Die Hinweise zum Umgang mit Abfällen aus Baumaßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Diese beziehen sich auf die spätere Bauausführung und sind dementsprechend nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.	zur Kenntnis nehmen
10.2 <u>Hinweise zu Altlasten</u> Stellungnahme untere Bodenschutzbehörde: Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Hinweise auf altlastenrelevanten Nutzungen, Altablagerungen oder sonstige Verunreinigungen des Untergrundes im Plangebiet vor.	Die Hinweise zu Altlasten werden zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
10.3 <u>Hinweise zu Grundwasser, Geothermie, Niederschlagswasser und Schmutzwasser</u> Stellungnahme untere Wasserbehörde: Grundwasser: Erlaubnispflichtig nach §§ 8 und 9 WHG sind folgende Benutzungen: • eine Bauwasserhaltung, also das Abpumpen und damit Absenken von Grundwasser zur Trockenlegung der Baugrube und Einleiten des geförderten Wassers in das Grundwasser oder im Ausnahmefall in ein oberirdisches Gewässer • das durch Baukörper oder Baugrubenumschließungen verursachte zeitweise oder andauernde Aufstauen, Umleiten und Absenken von Grundwasser • das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Baukörper oder Baustoffe, z. B. Hochdruckinjektionen, Bohrpfähle, Fundamente, Gebäude im Grundwasser) Zum Schutz des Grundwassers ist der Eintrag von Treib- und Schmierstoffen sowie von Beschichtungsstoffen für den Korrosionsschutz grundsätzlich auszuschließen. Ein Konzept zum Umgang mit Havariesituationen ist der uWB vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen. 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 eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls nötig. Dadurch verlängert sich ggf. die Antragsbearbeitung entsprechend.	Die Hinweise zum Grundwasser beziehen sich auf die spätere Bauausführung und haben keinen Einfluss auf das Bebauungsplanverfahren.	zur Kenntnis nehmen / klarstellen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Geothermie: Bei einer geothermischen Nutzung sind im Hinblick auf die (aktuell nicht bekannte) Anlagengröße weitere Vorplanungen in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde (UWB) erforderlich. Bei einer Anlagengröße mit einer Heizleistung ≥ 30 kW bis 100 kW ist grundsätzlich eine analytische Berechnung in Verbindung mit eine Geothermal-Response-Test/s erforderlich. Sollte die Heizleistung der Anlage >100 kW sein, ist darüber hinaus eine thermohydrodynamische Modellierung vorzunehmen. Die allgemeinen Forderungen der UWB im Rahmen der Vorplanung wurden in der Stellungnahme vom 10.12.2021 erwähnt.	Eine geothermische Nutzung unter den öffentlichen und privaten Flächen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen. Die aufgeführten Hinweise beziehen sich auf die Genehmigungsplanung und sind dementsprechend nicht bebauungsplanrelevant.	klarstellen
Drainagen: 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 notwenige Bauanpassungen für feuchte Böden bzw. Bauen in der gesättigten Zone vorgenommen werden, z. B. Bauen mit weißer Wanne.	Eine Drainagierung ist nicht vorgesehen.	klarstellen
Niederschlagswasser: Keine Bedenken. Hinweis: Für die Versickerung wird eine wasserrechtliche Erlaubnis benötigt. Die Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde einzureichen. Da im WBP die Begründung zur Erfüllung des Nachweises auf Grundwassererhöhung fehlt ist dies im Antrag mit zu betrachten.	Der Hinweis zum Einreichen eines entsprechenden Antrags ist Teil der Genehmigungsplanung. Auf das Bebauungsplanverfahren hat dieser somit keinen Einfluss.	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 11 HL, Bereich 3.700 Entsorgungsbetriebe (Schreiben vom 19.07.2024)		
11.1 Hinweise zu bereits getätigten Aussagen Die Entsorgungsbetriebe Lübeck (EBL) nehmen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum §4(2) Verfahren nach BauGB wie folgt Stellung. Generell gelten die bereits gemachten Aussagen vorheriger Stellungnahmen weiterhin. Zur Begründung:	Die Inhalte der vorausgegangenen Stellungnahme hinsichtlich Niederschlagswasser, Versickerung, Schmutzwasser, Überflutungsnachweis und des Wendehammers wurden entsprechend geprüft und in die Abwägung eingestellt.	berücksichtigen
11.2 Hinweise zur Schmutzwassermenge Schmutzwasser: Die erwartete SW-Menge (SW-Spitzenabfluss) gem. DWA Regelwerken ist den EBL anhand der WE und daraus resultierenden EW-Werten mitzuteilen und zu ermitteln.	Bei einer Anzahl von 15 bis 20 Wohneinheiten sowie einer angenommenen Haushaltsgröße von 2,5 Personen pro Haushalt ergibt sich eine ungefähre Einwohner:innenzahl von 38 bis 50 Personen. Je nach Wohnungsgrößen kann die Einwohnerzahl variieren und somit den EW-Wert beeinflussen.	klarstellen
11.3 Hinweise zur Planzeichnung (Notwassersammelfläche) und Klärung der Zuständigkeit zur Unterhaltung Zur Planzeichnung: Die Grünfläche, die als „Notwassersammelfläche“ bezeichnet wird, sollte als „Überflutungsfläche“ bezeichnet und überlagernd festgesetzt werden. In Ihrer Hauptfunktion hat sie als Grünfläche und Spielplatz Aufenthalts Charakter und nur bei seltenen Starkregen dient sie der schadlosen Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser. Damit diese Funktion dauerhaft sichergestellt ist, ist die Fläche aus Sicht der EBL daher überlagernd festzusetzen gem. dem Klimaanpassungskonzept und der Maßnahme M18. Klärung Zuständigkeit der Unterhaltung erforderlich, da es sich primär um eine Grünfläche handelt, sehen die EBL die Zuständigkeit der Unterhaltung bei BSuV *(Bereich Stadtgrün und Verkehr)*.	Die Bezeichnung wird nicht von Notwassersammelfläche zu Überflutungsfläche geändert. Die Grünfläche wird nicht überlagernd, sondern als öffentliche Grünfläche mit der kombinierten Zweckbestimmung Spielplatz/Notwassersammelfläche festgesetzt. Die Notwassersammelfläche hält bei seltenen Starkregenereignissen (seltener als 30-jährige Regenereignisse) das Wasser schadlos zurück. Da es sich um eine öffentliche Grünfläche handelt wird die Zuständigkeit der Unterhaltung beim Bereich Stadtgrün und Verkehr gesehen (vgl. Carlebach-Park). Bei der Modellierung der Grundstücke sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind entsprechende Notwasserwege Richtung öffentlicher Grünfläche zu berücksichtigen. Die Grünfläche selbst ist in Abgrenzung zu den privaten	nicht berücksichtigen / klarstellen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Grundstücken respektive der Verkehrsfläche und dem nördlichen Gehölzstreifen mit einer flachen Böschungsneigung um bis zu 0,15 m zu vertiefen. Dies dient der Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers.	
Die Anlagen werde im Zuge der Genehmigung der Entwässerungsanträge von den EBL geprüft.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
Bei Versagen des Systems bei Starkregenereignissen ist im B-Plan ein Notwasserweg festzusetzen, über den das Niederschlagswasser oberflächig schadlos abgeleitet bzw. zwischengespeichert werden kann.	Von einer Darstellung von Notwasserwegen wird abgesehen, da bei einer Überlastung der entwässerungstechnischen Anlagen das Wasser flächenhaft der herzustellenden Topografie folgend in die Notwassersammelfläche fließt. Eine Darstellung hierzu ist dem Anhang zur Begründung zu entnehmen.	nicht berücksichtigen / klarstellen
11.4 <u>Hinweis zu Festsetzungen zur Entwässerung hinsichtlich des Regenwassers</u> Zu den Festsetzungen: In den Festsetzungen sind die Anforderungen an die Entwässerung hinsichtlich Regenwasser nicht zu finden. Dies ist aus Sicht der EBL nachzuholen. Es sind die Randbedingungen, die sich aus dem wasserwirtschaftlichen Begleitplan und der Begründung ergeben zu berücksichtigen und festzusetzen.	Entsprechende textliche Festsetzungen, die den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser regeln, beinhalten die Punkte 8.1 bis 8.4.	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
11.5 <u>Weitere Hinweise/Dränagen, Leitungsträger, Entwässerungsanträge und Beteiligung zum weiteren Verfahren</u> Weiteres: Dränagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden. Sollten Keller/Tiefgaragen o.Ä. gebaut werden, sind adäquate Maßnahmen und Lösungen bzw. Bauweisen zu wählen, die den Gegebenheiten vor Ort gerecht werden. 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. Es handelt sich bei allen Anlagen und Leitungen der Entwässerung im Plangebiet um private Anlagen. Entwässerungsanträge sind zu stellen.	Eine Drainagierung ist nicht vorgesehen. Entwässerungsanträge sind Gegenstand des nachgelagerten Bauantragverfahrens.	zur Kenntnis nehmen
Nr. 12 HL, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 19.07.2024)		
12.1 <u>Hinweise zu sich unterscheidenden Planunterlagen und privaten Flächen</u> Die mitgelieferten Planunterlagen sind teilweise nicht aufeinander abgestimmt worden. Der Städtebauliche Entwurf sieht nach wie vor 3 Stellplätze im Bereich der Wendeanlage vor, die wiederum im B-Plan nicht als solche festgesetzt sind. Das Entwässerungskonzept sieht Stellplätze an ganz anderer Stelle vor. • Der Bereich Stadtgrün und Verkehr bittet darum, die Pläne untereinander zu synchronisieren, damit keine Missverständnisse entstehen und damit klar ist, auf welche Planung sich die Stellungnahme bezieht.	Die Planunterlagen werden auf einander abgestimmt und entsprechend angepasst. Für die Beteiligung maßgeblich ist der Bebauungsplanentwurf mit den textlichen Festsetzungen.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
• Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Feuerwehraufstellflächen und etwaige Müllsammelplätze außerhalb öffentlicher Grün- und Verkehrsflächen befinden müssen, da sie private Belange betreffen.		
12.2 <u>Anbindung an die Hochstraße</u> In der Begründung unter Pkt. 4, 5. Spiegelstrich wird eine fußläufige Anbindung an die Hochstraße bzw. an die Schwartauer Allee aufgeführt. • Der Bereich Stadtgrün und Verkehr empfiehlt, diese Wegeanbindungen auch für den Radverkehr zuzulassen.	Der Anregung zur die Wegeverbindung auch für den Radverkehr zuzulassen wird gefolgt. Es kann eine Beschilderung „Fußgänger, Radverkehr frei“ gewählt werden.	berücksichtigen
12.3 <u>Hinweis zum Parken in der Wendeanlage</u> In der Begründung unter Pkt. 6.3.1 steht im 2. Absatz: „Ein Dauerparken innerhalb der Wendeanlage ist zur Sicherstellung der Wendemöglichkeit im Rahmen der Ausführungsplanung zu prüfen und ggf. auszuschließen. • Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert, diesen Satz ersatzlos zu streichen. Ein Parken in Wendeanlagen ist unzulässig und demnach wird keine entsprechende Prüfung im Rahmen der Ausführungsplanung vorgenommen.	Der angeführte Satz kann entfallen. Die Aussage ist nicht bebauungsplanrelevant.	berücksichtigen
12.4 <u>Hinweis zur Zuwegung zu Fahrradabstellanlagen</u> Unter Pkt. 13.3 des Textteils B werden Fahrradabstellanlagen thematisiert, die von den öffentlichen Verkehrsflächen aus ebenerdig erreichbar sein sollen. Unter Pkt. 6.3.3 der Begründung wird die Stellplatzanlage erwähnt, die sich unmittelbar an der Wendeanlage anschließt. • Der Bereich Stadtgrün und Verkehr macht deutlich, dass die Zuwegungen von diesen Anlagen (Stellplätze und Fahrradabstellanlagen) zu den Gebäudeeingängen auf	Eine Zuwegung auf der öffentlichen Grünfläche ist nicht vorgesehen.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
den privaten Flächen abzubilden sind und nicht über die öffentliche Grünfläche erfolgen.		
12.5 <u>Anregung im Zusammenhang mit der Leistungsfähigkeit des Anschlusses an den Marie-Juchacz-Weg</u> Eine Erschließung ausschließlich über den „Marie-Juchacz-Weg“ wird hinsichtlich der reinen Leistungsfähigkeiten funktionieren, allerdings wird sie aus Sicht des hiesigen Bereichs als problematisch angesehen, da vorhandene Ausbaubreiten bei deutlicher Erhöhung der Frequentierung, die definitiv durch eine Kita und ggf. durch ein MFH erfolgen wird, zu keiner verkehrssicheren Lösung führen werden. Die mitgelieferten Planunterlagen zeigen nicht, wie schmal der „Marie-Juchacz-Weg“ in dem Bereich, der an die Elisenstraße anschließt, ist. Dort steht aufgrund eines abgesetzten Gehweges noch weniger Verkehrsfläche für einen etwaigen Begegnungsverkehr zur Verfügung. In dem Zusammenhang wird darauf aufmerksam gemacht, dass Festsetzungen aus dem B-Plan 05.31.04 nach hiesigem Kenntnisstand teilweise noch nicht umgesetzt sind, und sich auch daraus noch eine Verkehrszunahme entwickeln kann. • Der Bereich Stadtgrün und Verkehr weist –wie bereits mit der Stellungnahme vom 15.03.2019 und vom 06.05.2022 erfolgt- darauf hin, dass die Idee der Erschließung als Einbahnstraße ab Ende des „Marie-Juchacz-Weges“ mit Anschluss an die Hochstraße – wie auch bereits bei der ursprünglichen Planungsabsicht angedacht (siehe Begründung zum Aufstellungsbeschluss, Pkt. 5) – zu bevorzugen ist.	In Abwägung der öffentlichen Belange „Flüssigkeit und Sicherheit des Verkehrs“ gegenüber „Freihaltung der öffentlichen Grünfläche und der Zuwegung von Fahrverkehr“ sowie „Vermeidung einer Verkehrszunahme“ wird an der Lösung der ausschließlichen Erschließung über den Marie-Juchacz-Weg wie dargelegt festgehalten. Eine Erschließung ausschließlich über den „Marie-Juchacz-Weg“ wird hinsichtlich der reinen Leistungsfähigkeiten funktionieren. Die Gesamtverkehrsbelastung wird unter Berücksichtigung der bestehenden, geplanten Nutzungen (Kita und MFH), der bestehenden Nutzungen und der zulässigen Nutzungen (weiteren Reihenhauszeile) mit weniger als 400 Fahrten am Tag sehr gering sein. Begegnungsverkehre können wie bereits gegenwärtig gehandhabt weiter erfolgen. Die Bebauungspläne	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	05.31.03 und 05.31.04 setzen für den Marie-Juchacz-Weg einen verkehrsberuhigten Bereich fest. Dieser Planfestsetzung wird im nördlichen Bereich des Marie-Juchacz-Weges mit Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs mit Zeichen 325.1 Rechnung getragen, nicht jedoch im südlichen Bereich, der an die Elisenstraße anschließt. Ein Umbau zu einem echten verkehrsberuhigten Bereich ohne Trennung mit einem Gehweg würde die Verkehrssicherheit verbessern und sollte angestrebt werden. Die vorgeschlagenen Lösungen, entweder Einbahnstraße Richtung Hochstraße oder ergänzende Erschließung über die Hochstraße, werden vor dem Hintergrund, dass die Erschließung rein über den Marie-Juchacz-Weg möglich ist, städtebaulich nicht weiterverfolgt: Mit der Lösung einer Einbahnstraße ab Ende des Marie-Juchacz-Weges bis zur Hochstraße geht die Qualität der fußläufigen Anbindung über die Hochstraße zur Grünfläche und weitergehend der Schwartauer Allee verloren. Zur Beförderung der Stadt der kurzen Wege ist ein Baustein straßenunabhängige Wegeverbindungen zu schaffen. Darüber hinaus würde der geplante Grün- und Spielbereich in seiner Fläche reduziert werden und aufgrund der querenden Verkehre an Aufenthaltsqualität verlieren. Auch bedeutet diese Lösung höhere Kosten und eine höhere Versiegelung gegenüber der vorgesehenen Planung und damit einen höheren Eingriff in den Grund und Boden sowie den naturnahen Wasserhaushalt. In Abwägung der Belange der Qualifizierung und Stärkung des stadtteilbezogenen Fuß- und Radwegenetzes sowie der Schaffung eines hochwertigen Grün- und Freiraums mit möglichst wenig Versiegelung mit dem Belang einer potenziell höheren Verkehrssicherheit, wird Ersterem, insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass eine Erschließung über den Marie-Juchacz-Weg von der Leistungsfähigkeit funktioniert und Begegnungsverkehre, wie gegenwärtig gehandhabt, erfolgen können, eine höhere Gewichtung zugesprochen.	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
• Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert, dass der vorhandene Marie-Juchacz-Weg bis zur Elisenstraße in den B-Plan-Umriss aufzunehmen ist.	Die angeführte Aufnahme in den B-Plan-Umriss ist aufgrund der obenstehenden Ausführungen nicht erforderlich.	nicht berücksichtigen
• Der Bereich Stadtgrün und Verkehr empfiehlt aus Gründen der Transparenz, unter Pkt. 2.5 der Begründung auch auf den B-Plan 05.31.04 einzugehen.	Dem Hinweis wird gefolgt. Eine entsprechende Ergänzung wird vorgenommen.	berücksichtigen
• Der Bereich Stadtgrün und Verkehr hält es für unverantwortlich, im Zusammenhang mit einer zusätzlichen Neuerschließung von Wohneinheiten und Kita, bei der Verkehrsfläche von vornherein davon auszugehen, dass Gehwege im Falle von Begegnungsverkehren überfahren werden sollen (siehe Abwägungstabelle Punkt 13.6). Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass das Überfahren des mit einer Rinne abgesetzten Gehweges im südlichen Abschnitt des Marie-Juchacz-Weges -wenn auch gängige Praxis- nicht zulässig ist.	Im rechtskräftigen Bebauungsplan 05.31.03 ist die Fläche als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Für die bauliche Trennung ist die Breite der Verkehrsfläche nicht ausreichend. Dies war der Grund für die ebenerdige Gestaltung, die die notwendige und alternativlose bestehende Nutzung als Mischverkehrsfläche ermöglicht. Die Umsetzung einer Mischverkehrsfläche steht im Einklang mit dem oben beschrieben zu erwartenden sehr geringen Verkehrsaufkommen (400 Fahrten pro Tag). Bei Anordnung/Beschilderung einer Mischverkehrsfläche handelt es sich formal nicht um einen Gehweg. Die Zufußgehenden können die Verkehrsfläche in Ihrer gesamten Breite nutzen, das gilt gleichermaßen für den MIV.	nicht berücksichtigen
12.6 <u>Hinweise zu Besucher:innen- und Mitarbeiter:innenstellplätzen sowie Lieferverkehren</u> In der Begründung sind keinerlei Hinweise / Angaben zu etwaigen Besucherparkplätzen der Mehrfamilienhäuser zu finden. Weiterhin enthält die Begründung u.W. keine Angaben zu den Stellplätzen der Kita-Mitarbeiter und zu den Lieferverkehren, die die Kita auslöst.		
• Der Bereich Stadtgrün und Verkehr und die Straßenverkehrsbehörde haben bereits in der Stellungnahme vom 15.03.2019 und 06.05.2022 einen Stellplatzschlüssel von 1,5 gefordert. Diese Forderung bleibt aufrechterhalten; zumal zum einen die Herstellung von Stellplätzen aus dem	Die Anzahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der LBO SH. Ergänzende Festsetzungen über den Bebauungsplan werden nicht getroffen beziehungsweise sind nicht erforderlich. Gemäß aktueller Landesbauordnung SH, die am	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
B-Plan 05.31.04 noch nicht erfolgt ist und zum anderen nunmehr das MFH 15-20 WE aufweisen soll und nicht 10-12 WE, so wie es noch im Verfahrensstand nach § 4(1) der Fall war.	05.07.2024 in Kraft trat, gilt in mehrgeschossigen Wohnungsbau die Anzahl von 0,7 Stellplätzen je Wohnung in der Regel als ausreichend. Besteht eine günstige Anbindung an den ÖPNV genügt die Anzahl von 0,3 Stellplätzen je Wohnung. Die vorgebrachte Erhöhung der Wohneinheiten gegenüber den vorherigen Planungen rechtfertigt eine Änderung des Umgangs mit der Anforderung an die Anzahl der Stellplätze nicht.	
• Laut Abwägung soll die Ermittlung der Stellplatzanzahl, die für die Kita-Mitarbeiter und die Wohnanlage erforderlich werden, nicht im B-Plan erfolgen. Das wird von Seiten der Straßenverkehrsbehörde und des Bereichs Stadtgrün und Verkehr kritisiert. Die SVB hält weiterhin mind. 4 Stellplätze für die Kita-Mitarbeitenden für erforderlich, die auch konkret im B-Plan aufgeführt werden sollten. Es wird diesbezüglich auf die politischen Diskussionen der vergangenen Monate hinsichtlich der nicht ausreichenden öffentlichen Parkplätze in Wohngebieten verwiesen. Zudem wird weiterhin keine Regelung für den Lieferverkehr der Kita getroffen, weil er lt. Abwägung nur im geringen Maße erwartet wird (s. Nr. 13.3 der Abwägung). Eine Regelung ist aber aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde zwingend erforderlich.	Eine Auseinandersetzung mit den notwendigen Stellplätzen, den erforderlichen Überfahrtsgenehmigungen sowie der Verortung auf dem Grundstück findet abschließend im Bauantragsverfahrens statt. Grundlage ist die LBO SH. Ein Bebauungsplan setzt Stellplätze auf den Baugrundstücken nicht regelhaft fest. Der Hintergrund hierfür ist vor allem, dem Kitaträger eine Flexibilität im Hinblick auf die von ihm benötigten Stellplätze zu ermöglichen.	nicht berücksichtigen
12.7 <u>Hinweis zum Umgang mit Flächen aus dem B-Plan 05.31.04</u> Gemäß Punkt 6.7 der Begründung wird zum Thema „Erschließungsbeiträge“ u.a. die Herstellung der Wendeanlage aufgeführt.		
• Der Bereich Stadtgrün und Verkehr bittet aus Gründen der Transparenz darum, hier auch aufzuführen, wie mit der bisher nicht erstmalig hergestellten Fläche aus dem BPlan 05.31.04 umgegangen werden soll.	Ausführungen zu Beitragserhebungen für die erstmalige Herstellung der Erschließung in bestehenden Straßenabschnitten außerhalb des Geltungsbereiches sind nicht verfahrensrelevant und werden in diesem B-Plan nicht erörtert. Die Prüfung liegt in eigener Zuständigkeit von Stadtgrün und Verkehr.	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
12.8 G-F-L Recht südlich der Kita Der B-Plan-Entwurf sieht südlich des Kita-Grundstückes ein G-F-L-Recht zugunsten der Schule, der Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge vor. • Der Bereich Stadtgrün und Verkehr hinterfragt, ob dieses Leitungsrecht nicht auch den EBL einzurichten ist und bittet vorsorglich um Klärung.	Dem Hinweis zum Leitungsrecht wird gefolgt und in die Planunterlagen aufgenommen.	berücksichtigen
12.9 Hinweis zur Kostendarlegung südlicher Marie-Juchacz-Weg Unter Punkt 10.1 der Begründung werden die Ausgaben für die erforderlichen Maßnahmen aufgeführt. • Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert für die Haushaltsklarheit und -wahrheit, dass hier auch etwaige Kosten für den Ausbau des südlichen Teils des Marie-Juchacz-Weges aufgeführt werden. Da bereits jetzt dort kein verkehrssicherer Begegnungsverkehr möglich ist (siehe auch Pkt. d), 4. Spiegelstrich), sollte dieser Abschnitt zum verkehrsberuhigten Bereich im Sinne der StVO baulich umgestaltet werden, so wie es auch in der Begründung unter Pkt. 7.4 vorgeschlagen wird.	Die Kosten werden hier nicht aufgeführt, da etwaige Umbaumaßnahmen - wie dargelegt - unabhängig von diesem Bebauungsplanverfahren angezeigt sind. Das in Rede stehende Verfahren steht somit nicht in Verbindung mit dem Erfordernis des Umbaus, von daher sind Kostenerläuterungen nicht angebracht.	nicht berücksichtigen
12.10 Ablehnung der überlagernden Nutzung Spielplatz und Notwassersammelfläche und Anpassung des wasserwirtschaftlichen Begleitplans In der Planzeichnung ist die komplette öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ markiert und dort steht zusätzlich ebenfalls „Notwassersammelfläche“, die den öffentlichen, wie auch den privaten Flächen nutzen soll (s. Begründung 6.4.1).		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
• Die gleichzeitige Nutzung eines Kinderspielplatzes mit einer Notwassersammelfläche schließt sich aus, da Kinderspielplätze vom Bereich Stadtgrün und Verkehr so gebaut werden, dass Kinder dort gefahrlos spielen können. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr wird eine Notwassersammelfläche getrennt vom Kinderspielplatz bauen und diese Bereiche mit Barrieren trennen. Deswegen fordert der Bereich Stadtgrün und Verkehr die „Notwassersammelfläche“ als Volumen festzusetzen, dass dann beim Bau eingeplant werden muss und getrennt vom beschilderten Kinderspielplatzbereich ist. In diesem Zusammenhang wäre ggf. der wasserwirtschaftliche Begleitplan anzupassen.	Im Regelfall befindet sich auf der Fläche kein stehendes Wasser. Jedoch ist für das Regenereignis seltener als 30 Jahre Sorge dafür zu tragen, dass die Wassermengen verträglich zur Verdunstung und zur Versickerung gebracht werden können. Für die Beurteilung der kombinierten Nutzung öffentliche Grünfläche mit Spielplatz sowie Notwassersammelfläche wurde die DIN-Norm 18034 zugrunde gelegt. Hier heißt es unter 4.4.2 Wasserspiele: Uferbereiche (von Spielplätzen) müssen so beschaffen sein, dass ein sicherer Zu- und Abgang möglich ist. Böschungsneigungen sind so anzulegen, dass die Wassertiefe langsam zunimmt. Eine Wassertiefe von 40 cm darf nicht überschritten werden (DIN-Norm 18034 – Spielplätze und Freiräume zum Spielen – Anforderungen für Planung, Bau und Betrieb). Durch die vorgesehene geringe topografische Vertiefung (15 cm) der Grünfläche, die nötig ist, um laut wasserwirtschaftlichem Begleitplan einen sicheren Umgang im Falle des Überlaufens der vorgesehen entwässerungstechnischen Anlagen zu ermöglichen sowie der Herstellung einer flachen Böschungsneigung, kann eine sichere Entfluchtung im Überflutungsfall gewährleistet werden. Durch die geringere maximale Einstautiefe kann zudem auf eine Einzäunung verzichtet werden. Es ist jedoch zu erwähnen, dass von Kindern ein situationsgerechtes und vorschriftsmäßiges Verhalten nicht ohne weiteres zu erwarten ist, da sie die Gefahren in Folge von Ablenkung, Neugier oder Spieltrieb eventuell nicht richtig einschätzen. Die Verkehrssicherungspflicht gegenüber Kindern ist jedoch insoweit eingeschränkt, als darauf vertraut werden darf, dass die Eltern oder Betreuungspersonen ihrer Aufsichtspflicht nachkommen. Zudem kann vorausgesetzt werden, dass sich in der Regel weder während außergewöhnlicher Starkregenereignissen noch danach Kinder auf den Flächen aufhalten. Dennoch soll-	teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	ten, in Abhängigkeit von der örtlichen Gefährdungslage (Einstautiefen, Fließverhalten etc.), bei vorwiegend von Kindern frequentierten Flächen immer ein strengerer Sicherheitsmaßstab angesetzt und ein besonderes Augenmerk auf Aspekte der Verkehrssicherung gelegt werden. Darüber hinaus kann es sinnvoll sein, die Einstautiefe anhand von Markern, Trittsteinen oder ähnlichen Elementen auch für Laien und Kinder erkennbar zu machen. (Arbeitshilfe zu Multifunktionalen Retentionsflächen – Teil 3: Arbeitshilfe für Planung Umsetzung und Betrieb) Das erforderliche Beckenvolumen, welches im Überflutungsfall bei einem Regenereignis seltener als 30 Jahren von der öffentlichen Grünfläche aufgefangen werden muss, ist mit 221,01 m^3 beziffert und kann dem Nachtrag zum wasserwirtschaftlichen Begleitplan (Anhang 4 der Begründung) entnommen werden. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz/Notwassersammelfläche“ ist mit einer sehr flachen Neigung mindestens 0,15 m gegenüber den umgebenden Flächen zu vertiefen. Es besteht die Möglichkeit stellenweise tiefere Mulden und Gräben anzulegen, um einen situationsgerechten Umgang mit dem Notwasser zu gewährleisten. Die Notwassersammelfläche kann auch in Form von umlaufenden Mulden und Gräben ausgebildet werden und durch niedrige Wälle kann ein Zufluss auf die eigentliche Spielplatzfläche verhindert werden. Die Mulden und Wälle können im Regelfall bei Trockenheit zum Spielen mitgenutzt werden.	
12.11 <u>Topografische Vertiefung der öffentlichen Grünfläche</u> In den Festsetzungen steht unter 8.2, dass die öffentliche Grünfläche mit einer bestimmten Höhe („um bis zu 0,15 m“) „zu vertiefen“ sei. • Die Bauhöhen werden im Planungsprozess durch den Bereich Stadtgrün und Verkehr festgelegt und können wegen nicht vorhandener Detailtiefe eines Bebauungsplans in diesem auch nicht festgesetzt werden. Diese Festsetzung in	Ein Bebauungsplan kann detailliert die erforderlichen Höhen von Anlagen festsetzen.	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
der Form ist zu löschen. Das benötigte Volumen für das Notwasser sollte in der Begründung angegeben werden.	An der Festsetzung zur topografischen Vertiefung wird festgehalten. Um die Anforderungen an die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, die sich aus dem wasserwirtschaftlichen Begleitplan ergeben zu erfüllen, ist die Vertiefung in der festgesetzten Art und Weise umzusetzen. Das nötige Volumen, welches im Überflutungsfall von der öffentlichen Grünfläche aufgefangen werden muss, kann dem Nachtrag zum wasserwirtschaftlichen Begleitplan (Anhang 4 der Begründung) entnommen werden. Tiefere Mulden und Gräben stellenweise zu errichten ist möglich.	
12.12 Hinweis zu fehlenden Höhen und Böschungslinien Auf der Planzeichnung sind überhaupt keine Höhen oder Böschungen verzeichnet. • Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert, dass wichtige Höhenänderungen, z. B. die Wälle an den Seiten, zumindest aber Böschungslinien eingezeichnet werden.	Informationen zu Höhen und Böschungslinien können dem beigefügten Höhenplan (Anhang 2 zur Begründung) entnommen werden. Auf eine Darstellung in der Planzeichnung wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.	klarstellen
12.13 Hinweis zur Zweckbestimmung der Grünfläche In der Begründung steht unter 6.4.1: „Das Angebot soll auf alle Altersgruppen ausgerichtet sein.“ Das aktuell gültige Planungsrecht gemäß B-Plan 05.31.03 von 1998 hat einen „Bolzplatz“ festgesetzt. • Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert, diesen Satz zu löschen, da öffentliche Kinderspielplätze nur von 6 – 12-jährigen genutzt werden dürfen. Nur mit der Festsetzung „Sportplatz“ (wie im ursprünglichen B-Plan 05.31.00 von 1967) wird das Recht begründet, auch für Jugendliche und Erwachsene Angebote zur Bewegung anbieten zu dürfen. Mit dem aktuell vorliegenden Entwurf werden die Nutzungsmöglichkeiten der öffentlichen Grünfläche wieder weiter eingeschränkt als das aktuell geltende Recht.	An den Ausführungen zur Ausrichtung der Angebote an alle Altersgruppen wird festgehalten. Die Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘ der öffentlichen Grünfläche schließt bestimmte Altersgruppen von der Nutzung nicht aus. Die Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘ ist eine planungsrechtliche Aussage, ohne Bezugnahme auf anderweitige Bestimmungen. Die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche (Anordnung von unterschiedlichen Spielgeräten für unterschiedliche Altersgruppen) ist Gegenstand der späteren Bauausführung.	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Die überwiegende Nutzung von Spielplätzen erfolgt von Kindern mit Begleitpersonen im Alter von 1 bis 6 Jahren. Es ist daher nicht verständlich, warum die Lübecker Spielplätze nur für Kinder von 6 bis 12 Jahren genutzt werden dürfen. Aus anderen Kommunen ist ein Ausschluss für Kinder bis 6 Jahre nicht bekannt.	
12.14 <u>Hinweise zur Einfriedung des Schulgrundstücks</u> In der Festsetzung unter 5.3 und in der Begründung unter 6.4.2 steht: „mit 0,8 bis 1,5 m hohen Hecke […] einzufrieden.“ In der Abwägung wird begründet: „Private und städtische Grundstückseigentümer:innen werden gleichbehandelt.“ • Der Bereich Stadtgrün und Verkehr lehnt aus personellen Gründen als unterhaltender Bereich von Vegetation auf Schulhöfen diese Festsetzung und Abwägung ab. Ein Schulhof kann nicht hinsichtlich der Pflege und Nutzungsintensität wie ein privater Garten „gleichbehandelt“ werden. Es wird folgende Formulierung vorgeschlagen: „Das Schulgrundstück ist mit einem mindestens 1,60 m hohen Zaun, der möglichst begrünt werden soll, einzufrieden.“	Ziel der Planung ist die Herstellung einer öffentlichen Grünfläche, die durch Bepflanzung gesäumt wird. Hiermit sollen ein ansprechendes Ortsbild und auch ein Sichtschutz für den Schulhof erreicht werden. Eine Hecke hat zudem positive (mikro-)klimatische Auswirkungen (Kühlung, Verdunstung etc.) und bietet beispielsweise Vögeln Lebensraum. Ein geschlossener Zaun mit Berankung leistet das nicht. An der Festsetzung wird daher festgehalten. Die Leistung kann auch beauftragt werden.	nicht berücksichtigen
12.15 <u>Hinweise zur Festsetzung von Oberflächen-Materialien</u> In der Begründung unter 6.4.1 steht: „Hinsichtlich der Gestaltung der Grünfläche mit Spielangeboten werden bis auf ein Anpflanzgebot (vgl. Kap. 6.4.2) keine vertiefenden Festsetzungen (zum Beispiel konkrete Wegeführungen, Orte für Spielplatzgeräte) getroffen. Hiermit wird eine Flexibilität in der Ausgestaltung Grünfläche mit Spielplatz gesichert, um konkret auf die Bedarfe der stadtteilansässigen Anwohner:innen reagieren zu können.“ In der Festsetzung unter 8.4 und in der Begründung unter 6.4.3 wird für die öffentliche Grünfläche als Belag eine wassergebundene Wegedecke festgesetzt.		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
• Der Bereich Stadtgrün und Verkehr lehnt Festsetzungen auf öffentlichen Flächen in der Detailtiefe von Oberflächen-Materialitäten ab. Bei der Planung und dem Bau werden auch die Belange des unterhaltenden Bereichs Stadtgrün und Verkehr berücksichtigt.	Aufgrund der positiven Aspekte, insbesondere der parkgerechten und naturnahen Wirkung des weicheren Belags und der Versickerung des Niederschlagswassers, wird an der Festsetzung zur Materialität festgehalten.	nicht berücksichtigen
12.16 Hinweis zum Unterhaltungsaufwand der Grünfläche In der Begründung werden unter 6.1 Flächenbilanz u. a. die Flächengrößen der öffentlichen Flächen aufgeführt. • Der Bereich Stadtgrün und Verkehr stellt fest, dass aufgrund von Änderung der Nutzung von „privat“ zu „öffentlich“ und die Aufwertung der Grünfläche für die zukünftige Unterhaltung der Flächen 0,15 Vollzeitarbeitskräfte zusätzlich benötigt werden.	Es ist korrekt, dass durch die Planung von mehr öffentlichen Grünflächen mehr Mittel und Personal benötigt werden. Hier erfolgen Maßnahmen der doppelten Innenentwicklung (Wohnungsbau, Kitabau und öffentliches Grün) sowie ein kleiner Baustein zur Heilung der extremen Unterversorgung mit Grünflächen in St. Lorenz Nord. Im Rahmen ihrer Fürsorgepflicht und Verbesserung der Wohn und Lebenssituation in den Stadtteilen sind die Kosten angemessen und dienen dem Allgemeinwohl.	zur Kenntnis nehmen
12.17 Hinweis zum Ausschluss von Wärmeerzeugung auf öffentlichen Grünflächen In den Festsetzungen unter 6. sind keine Aussagen zur Wärmeversorgung aufgeführt. • Der Bereich Stadtgrün und Verkehr weist vorsorglich darauf hin, dass die öffentlichen Flächen nicht zur Gewinnung von Wärme für eine private Wärmeversorgung -oder ähnlichen privaten Belangen- zur Verfügung stehen.	Die Gewinnung von Wärme für eine private Wärmeversorgung unterhalb von öffentlichen Grünflächen ist aktuell nicht vorgesehen, jedoch möglich. Eine solche Wärmegewinnung unterliegt einer gesamtstädtischen Betrachtung.	klarstellen
12.18 Anmerkungen zur Pflanzdichte von Hecken In der Anlage zur Festsetzung steht zur Pflanzdichte für Hecken: „4 Pflanzen / m²“. • Der Bereich Stadtgrün und Verkehr merkt an, dass die Pflanzdichte für Hecken „pro lfm“ angegeben werden sollte.	Sowohl die Angabe zur Pflanzdichte (Pflanzen je m²) als auch die Anzahl (4 Stück) werden in den Planunterlagen nicht mehr genannt.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
• Darüber hinaus sind 4 Pflanzen zu viel, um eine langfristig funktionierende Hecke zu pflanzen. Die Pflanzdichte sollte gestrichen werden, damit dies fachgerecht abhängig von Nutzung und Pflanzenart gewählt werden kann.		
12.19 <u>Hinweise zum angrenzenden B-Plan 05.31.04</u> In dem Fachbeitrag Eingriffsregelung steht unter 1: „…bestehenden Grünfläche (Parkanlage, Sportplatz), die z.T. als Ausgleichsfläche für die südliche Wohnbebauung konzipiert ist, […]“. Für die südliche Wohnbebauung ist der Bebauungsplan 05.31.04 rechtskräftig. • Der Bereich Stadtgrün und Verkehr weist darauf hin, dass von diesem Bebauungsplan 05.31.04 bisher 13 Reihenhäuser, im Plan als „a – n“ bezeichnet, noch nicht gebaut sind. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt.	Das ist korrekt. Eine Ausschreibung der Flächen zum Zweck der festgesetzten Bebauung ist zu gegebener Zeit vorgesehen.	zur Kenntnis nehmen
Nr. 13 HL, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, Abteilung Natur- und Immissionsschutz sowie Klimaleitstelle (Schreiben vom 26.07.2024)		
13.1 <u>Ausführungen zum Plangebiet</u> I. Landschaftsplanerische Stellungnahme: Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung befindet sich im Stadtteil St. Lorenz Nord der Hansestadt Lübeck, östlich der Schwartauer Allee, westlich der Hochstraße sowie nördlich des MarieJuchacz-Weges. Die für die geplanten Baugebiete der Innenentwicklung vorgesehenen Flächen werden derzeit vornehmlich als frei zugängliche Grünfläche ohne konkrete Nutzung, durch die Anwohner:innen für Erholungszwecke frequentiert. Die Grünfläche wird nach drei Seiten durch unterschiedlich hohe Wälle und einem zum Teil beachtlichen Baumbestand eingerahmt und gegenüber der angrenzende Wohnnutzung abgeschirmt.	Die Ausführungen zum Plangebiet werden zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
13.2 <u>Bedenken hinsichtlich der Verkleinerung der aktuellen Grünfläche durch die Planung sowie die Erhöhung des Nutzungsdrucks dieser</u>		
Aus Sicht der Landschaftsplanung bestehen zum Verfahrensstand der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB des o. g. B-Planes, zur Errichtung weiterer Schuleinrichtungen und einer Kindertagesstätte auf einer derzeitigen Grünfläche, zunächst keine erheblichen Bedenken. In Bezug auf das festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA), wird eine Einschränkung der wohnungsnahen Spiel- und Erholungsfläche, um diesen Bereich kritisch gesehen und weiterhin nicht befürwortet. In diesem Zusammenhang wird zunächst auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB verwiesen, die diesbezüglich in ihren Aussagen weiterhin ihre vollumfängliche Gültigkeit behält.	Die Aufrechterhaltung der Kritik an der Verkleinerung der Grünfläche wie sie sich in der frühzeitigen Beteiligung darlegt, wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
In der weiteren Betrachtung der Thematik, wird in der Begründung in Kap. 1.2 erläutert, dass mit der Planung den Anforderungen an eine dringend benötigte öffentliche Grün- und Erholungsfläche für alle Anwohner:innen nachgekommen werden soll, da in dem dicht bebauten Stadtbezirk ein flächenhaftes Defizit an öffentlichen Parkanlagen von ca. 15 ha zu verzeichnen ist. Es wird zudem gem. Begründung i. V. m. der Abwägung (Stand: 09.04.2024) angestrebt, dem stadtteilspezifischen Ziel nach der Etablierung einer Grün- und Freifläche mit der Schaffung von hochwertigen Aufenthaltsbereichen (insb. Spielangebote für Kinder) nachzukommen.	Es wird weiterhin an dem Konzept festgehalten, welches die Schaffung von Wohnraum vorsieht. Damit kann sowohl dem Ziel nach der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Innenbereich – im Sinne einer doppelten Innenentwicklung – als auch dem stadtteilspezifischen Ziel nach mehr nutzbaren Grün- und Freiflächen (insb. Spielangebote für Kinder) nachgekommen werden. Zwar ist mit der vorliegenden Variante der geplante Grün- und Freiflächenbereich geringflächiger, dies jedoch nicht ausschlaggebend zulasten der möglichen Qualität dieser Fläche. Nach wie vor soll und kann die Fläche gestalterisch, mit weiteren Zuwegungen und mit ihren Angeboten an Spielgeräten ein attraktiver Anziehungspunkt für die Bewohner:innen im Stadtteil sein. Darüber hinaus wird mit der Schaffung von Wohnraum die soziale Kontrolle über den Freiflächenbereich gesichert.	nicht berücksichtigen
Demgegenüber steht, dass, bezogen auf die geplanten Festsetzungen im Entwurf zum B-Plan, die bestehende Grünfläche zum derzeitigen Planungsstand, um rund 60 Prozent reduziert werden soll. Ergänzend, soll durch die Erweiterungen der Schule, der Neuerrichtung der Kita, der zusätzlichen Wohnnutzung und einer qualitativen Aufwertung der verbleibenden Grün- und Spielfläche, der Nutzungsdruck massiv erhöht werden.	Dem zu erwartenden erhöhten Nutzungsdruck steht die besagte qualitative Aufwertung der Grünfläche gegenüber. Hierdurch wird den Bedürfnissen aller Nutzergruppen sowie Belangen der Biodiversität, des Klimaschutzes und des Überflutungsschutzes in ausreichender Weise Rechnung getragen.	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Aus landschaftsplanerischer Sicht, erschließt sich in Folge der genannten Punkte nicht, wie die genannten Ziele der Schaffung neuer, dringend benötigter, öffentlicher Grün- und Erholungsflächen und der Beseitigung des flächenhaften Defizites mit einer drastischen Verkleinerung der Fläche und einer Erhöhung des Nutzungsdruckes, umgesetzt werden sollen.	Eine gleichzeitige Erreichung der oben genannten Ziele kann mit dieser Variante, die auch die Schaffung von Wohnraum vorsieht, erreicht werden.	klarstellen
13.3 Hinweise zum Nachweis bei der Abbuchung aus dem Ökokonto II. Eingriffe in die Natur: Gemäß den Ausführungen des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung (Stand: 24.08.2023), werden planungsrechtlich gesicherte Kompensationsflächen innerhalb des Geltungsbereiches überplant. Zudem wird durch die Festsetzungen der Bauleitplanung ein Verlust bzw. eine Beeinträchtigung von Lebensräumen für Gehölzbrüter vorbereitet. Die geplante multifunktionale Kompensation soll auf dem Ökokonto der Hansestadt Lübeck „An der Grinau“ umgesetzt werden. Der Bilanzierung wird grundsätzlich zugestimmt. Über die Abbuchung aus dem genannten Ökokonto ist ein schriftlicher Nachweis zu führen und der uNB vorzulegen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass, unter Berücksichtigung der Ausführungen unter Punkt 1, die Bilanzierung ggf. anzupassen ist.	Ein schriftlicher Nachweis wird zum entsprechenden Zeitpunkt vorgelegt.	berücksichtigen
13.4 Hinweise zu potentiellen Fledermaus Sommerquartieren III. Bedenken hinsichtlich des Artenschutzes / zu Fledermäusen und Natura 2000-Gebiete: Es bestehen artenschutzrechtlich keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen rechtzeitig und vollständig umgesetzt werden, wie sie im Artenschutzrechtlichen Gutachten der BBS Umwelt GmbH vom 24.08.2023 dargelegt sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
Nicht betrachtet wurde jedoch die Gruppe der Fledermäuse, auf die seitens UNV Abt. Natur, Klima, Immission bereits in der	Die Ausführungen zur potentiellen Betroffenheit werden berücksichtigt und ein entsprechender Hinweis wird, wie folgt, in	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Stellungnahme vom 05.05.2022 hingewiesen wurde, wodurch sich planerische Unsicherheiten ergeben können. Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm stellen potentielle Fledermaus Sommerquartiere dar. Sofern entsprechende Bäume beseitigt werden sollen, ist die Maßnahme gutachterlich hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu prüfen. Sind Fledermäuse betroffen, so kann dies umfangreiche und ggf. vorgezogene Artenschutzmaßnahmen erforderlich machen. Verwiesen sei an dieser Stelle insbesondere auf die zwei Stieleichen, die im Bereich der möglichen Wohnbebauung (Zone 4 im Artenschutzgutachten) entfernt werden müssten.	die Planunterlagen aufgenommen. *Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden, damit sich Brutvögel innerhalb des definierten Wirkraums an die Störeinflüsse anpassen können. Vor Abbruch der Bestandsgebäude, der Errichtung von Neubauten 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.*	
13.5 <u>Hinweis zur Festsetzung 5.2 (Anpflanzung von Bäumen)</u> IV. Anpassung an den Klimawandel: Aus Sicht der Klimaanpassung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Umsetzung der Planungen des o.g. B-Planes. Die Überprüfung des Wasserhaushaltes gemäß A-RW 1 und die daraus resultierende Regenbewirtschaftung wurden im Rahmen des Wasserwirtschaftlichen Begleitplanes (Ingenieurgesellschaft Possel & Partner GmbH - Stand: 26.10.2023) dargelegt. Entsprechende Maßnahmen wurden in der vorliegenden Planung - nach Möglichkeit - berücksichtigt, erläutert und teilw. festgesetzt. Zur lokalklimatischen Verbesserung bei Hitzeereignissen – ausgleichende Kühleffekte durch Verschattung und Verdunstung – wird empfohlen, für die Anpflanzung von Bäumen über die Festsetzung 5.2, die Ergänzung großkronige Bäume der 1. Ordnung zu berücksichtigen.	Eine entsprechende Formulierung wird in der Festsetzung 5.2 vorgenommen.	berücksichtigen
13.6 <u>Hinweis zu getroffenen Festsetzungen</u> V. Klimaschutz:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Die Abwägung ist nachvollziehbar, daher werden von Seiten des Klimaschutzes keine weiteren Anforderungen gestellt. Die in der Abwägung beschrieben Maßnahmen zur Solarbelegung, Wärmeversorgung und emissionsarmen Mobilität sind dafür umzusetzen.		
13.7 <u>Keine Anmerkungen hinsichtlich des Immissionsschutzes</u> Von Seiten des Immissionsschutzes gibt es keine weiteren Anmerkungen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen

Bebauungsplan 05.49.00 – Marie-Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) –

Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen
Stand: 09.04.2024

Teil C: Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Vorbemerkung: Der Vorentwurf zum o. g. Bebauungsplan (Begründung mit städtebaulichen Entwürfen, Variante A und B) wurden im Foyer des Fachbereichs Planen und Bauen der Hansestadt Lübeck vom 28.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022 ausgehängt und auf der Internetseite der Hansestadt Lübeck eingestellt. Es gingen während der Beteiligungsfrist vier schriftliche Stellungnahmen mit Anregungen zu der Planung ein. Im Folgenden werden die vorgebrachten Anregungen ausgewertet.

Die Anregungen und Fragen werden thematisch geordnet aufgeführt:

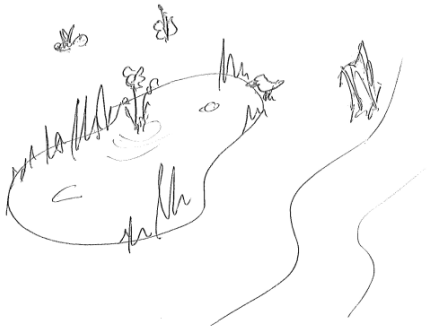
Inhalt der Anregungen und Fragen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 Vorgesehener Träger der im Gebiet geplanten Kita		
1.1 Forderung nach einer Vergrößerung des Kitagrundstückes zugunsten der Frei- und Bewegungsfläche Die der Kita zur Verfügung stehende Freifläche und Bewegungsfläche ist sehr klein: Eine Vergrößerung der Fläche um 10-15% gemäß beiliegendem Plan würde den Kindern mehr Bewegungsfreiheit geben.	Eine zusätzliche Vergrößerung der Frei- und Bewegungsflächen zulasten der öffentlichen Grünfläche wird abgelehnt. Gegenüber dem Stand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird das Grundstück jedoch um die geplante Feuerwehrzufahrt und den südlichen Gehölzstreifen erweitert. Das Grundstück bemisst sich damit auf eine Gesamtfläche von ca. 2.170 m². Gemäß Raumprogramm für eine viergruppige Kita sind als Richtwert je Kind 10 m² Außenspielfläche vorzusehen. Bei 60 Kindern, diese Kapazität soll die Kita zukünftig aufnehmen können, sind mit der Planung entsprechend (mindestens) 600 m² Außenspielraum sicherzustellen. Abzüglich der nicht als Außenraum nutzbaren Flächen (Grundfläche Hauptgebäude, Stellplätze, Gehölzstreifen) ist aufgrund der (großzügigen) Grundstücksgröße von ca. 2.170 m² ein nutzbarer Außenraum von deutlich mehr als 600 m² zu erwarten.	Keine Berücksichtigung

Inhalt der Anregungen und Fragen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Darüber hinaus kann ebenfalls die öffentliche Grünfläche durch die Kita genutzt werden.	
1.2 <u>Wunsch nach einer Zuordnung der Feuerwehrzufahrt zum Kitagrundstück</u> Wir würden uns wünschen, die Feuerwehrzufahrt als freie befestigte Spielfläche (Erbpacht) mit einplanen zu können unter Berücksichtigung der Hauptnutzung Feuerwehrzufahrt. Der vordere Bereich der Feuerwehrzufahrt könnte auch als Anlieferungstrasse für unsere Lebensmittel mitgenutzt werden, um Flächen nicht doppelt zu versiegeln, unter Berücksichtigung der Hauptnutzung Feuerwehrzufahrt.	Die Feuerwehrzufahrt wird mit dem Bebauungsplan dem Kitagrundstück zugeordnet. Es wird überlagernd ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Schule, der Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge festgesetzt.	Berücksichtigung
1.3 <u>Wunsch nach einer Zuordnung des südlichen Gehölzstreifens zum Kitagrundstück</u> Könnte der ca. 5 Meter breite Gehölzstreifen auch dem Kitabereich -Spielbereich – zugeordnet (Erbpacht) werden, d.h. einzäunen, Gestaltung und Pflege dann durch den DKSB?	Der südliche Gehölzstreifen wird mit dem Bebauungsplan dem Kitagrundstück zugeordnet. Mit einer Pflanzbindung wird er als zu erhalten festgesetzt. Die Pflege und Unterhaltung obliegt dem Kitaträger.	Berücksichtigung
1.4 <u>Begrenzung des südlichen Gehölzstreifens auf eine Höhe von max. 8-10 m</u> Die geplante Kita soll ökologisch und klimaneutral ausgerichtet werden: Kann der öffentliche Gehölzstreifen an der Kita in der Wuchshöhe max. 8 bis 10 Meter Höhe begrenzt werden, um nicht Schattenwurf auf die Solarelemente auf dem Dach zu bekommen?	Der öffentliche Gehölzstreifen an der Kita ist gemäß derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan als eine „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung 9.3. des Bebauungsplanes 05.31.03 – Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe – sind innerhalb dieser Fläche standortgerechte, einheimische <u>Straucharten</u> unter Berücksichtigung artspezifischer Pflanzabstände zu pflanzen und	Berücksichtigung

Inhalt der Anregungen und Fragen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	dauernd zu unterhalten. Diese Festsetzung wird mit dem nunmehr in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan durch eine Pflanzbindung ersetzt. Die Wuchshöhe von Sträuchern überschreitet in der Regel nicht die Höhe von 10 m. Dies spiegelt sich auch im Bestand wider. Eine Beeinträchtigung der Nutzung solarer Strahlungsenergie wird mit dem Pflanzstreifen nicht begründet.	
1.5 Wunsch nach der Festsetzung eines „großzügigen“ Baufensters zur Wahrung einer hohen Flexibilität Für die optimale Ausrichtung der Kita in Bezug auf die Solarelemente und die geplante Geothermienutzung des Bodens sowie die Regenwasserversickerung, wäre ein Baufenster, in dem der Baukörper entsprechend ausgerichtet werden könnte, wünschenswert. Das würde auch die Möglichkeit geben, Gebäude und Spielflächen maximal zu verzahnen.	Es wird ein „großzügiges“ Baufenster festgesetzt, das eine hohe Flexibilität in der Ausgestaltung des Grundstückes ermöglicht.	Berücksichtigung
1.6 Die Variante B mit der Schaffung von Wohnraum wird bevorzugt Bevorzugte städtebauliche Variante: Der DKSB bevorzugt die Variante B.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung der Variante B wird weiterverfolgt.	Berücksichtigung
Nr. 2 Bürger:in A		
2.1 Geplante Grün- und Freifläche mit Anbindung an die Hochstraße wird begrüßt Als Anwohnerin der Hochstraße wäre eine Parkanlage eine wirkliche Bereicherung für die Natur, Tiere und uns Menschen. Auch besonders, wenn er für Fussgänger auch von der Hochstraße aus zu begehen ist.	Wird zur Kenntnis genommen. An der öffentlichen Grün- und Freifläche mit Zugang zur Hochstraße wird mit der Planung festgehalten. Zusätzlich wird in einem Teilbereich des Plangebiets die Schaffung von Wohnraum (vgl. Variante B) vorgesehen/festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche wird als „Spielplatz/Notwassersammelfläche“ festgesetzt.	Kenntnisnahme
2.2 Erschließung der Kita über die Hochstraße mit dem PKW wird abgelehnt Was furchtbar wäre, wenn Autos über die Hochstraße zur Kita fahren und die Kita und Wohnräume mit KFZ von der Hochstraße	Die Wegeführung von der Grün- und Freifläche zur Hochstraße dient ausschließlich dem Nicht-Motorisierten-Individualverkehr (NMIV). Insofern wird von einer verkehrlichen Anbindung der Hochstraße an die Grün- und Freifläche für den Motorisierten-Individualverkehr oder auch dem ÖPNV abgesehen.	Berücksichtigung

Inhalt der Anregungen und Fragen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis
anzufahren wären. Die Hochstraße ist eng und beparkt, hier fährt man langsam im Slalom, es dürfen keine LKWs hineinfahren, es ist Tempo 30 und wir möchten keine wartenden und vor allem KFZ mit laufendem Motor im Stau sehen, mit denen Kinder abgeholt oder hingebracht werden. Hier spielen sogar ab und an noch die Kinder auf der Straße, da sie kaum und fast nur von Anwohnern befahren wird. Die Hochstraße ist eine Oase, hier hören wir Vögel zwitschern und Hühner gackern, es leben Igel hier und wir Menschen haben nach unseren anstrengenden Arbeiten Ruhe trotz der Lage zwischen 2 Hauptstraßen. Die Natur und die großen Bäume sind lebenswichtig und arbeiten gegen die Auspuffgase!! Ich bitte inständig keinen AUTO-Durchgang von der Hochstraße zu schaffen. Ich spreche da im Namen von den Anwohnern. (Fuss-weg ist natürlich ok)		
2.3 <u>Kitastandort soll Richtung Schule orientiert werden</u> Und bei aller Liebe zu Kindern, bitte ich Sie Kita-"Lärm" zu berücksichtigen und sie eher in die Nähe der lebhaften Schule zu platzieren.	Gemäß § 22 (1a) BImschG stellen Kindergartenlärm und Geräusche, die von Spielplätzen und ähnlichen Einrichtungen ausgehen, i. d. R. keine schädliche Umweltwirkung dar. Unabhängig davon ist der Standort der Kita so gewählt, dass möglichst wenige Lärmeinwirkungen auf hintere Gartenbereiche (vgl. Bebauung Hochstraße und Josephinenstraße) einwirken.	Berücksichtigung
2.4 <u>Geplante Grün- und Freifläche mit möglichst weitgehenden Erhalt der Bäume wird begrüßt</u> ... und nochmal gesagt: ein Park mit im bestem Falle sogar Erhaltung der großen Birke und anderer Bäume ist eine tolle und notwendige Idee für den Klimaschutz.	Der Erhalt der Sandbirke ist mit Umsetzung der Variante B vorgesehen.	Kenntnisnahme
2.5 <u>Vorschlag zum Erhalt des Nadelbaums im Übergang zur Hochstraße</u> Auch der prächtige, gesunde Nadelbaum, der im kommenden neuen Durchweg an der Hochstraße steht, ist mehr als erhaltenswert. Er bietet Lebensraum für die dort ansässigen Vögel, Lärmschutz und wandelt viel Co2 in Sauerstoff um. Sollte er für den Durchweg unten zu breit, zu ausladend sein, schlage ich vor, die unteren Äste bis auf 2,50 m Höhe am Stamm zu entfernen. So ist	Auf ein explizites Erhaltungsgebot für Bäume (hier der Nadelbaum) im Bereich des Anschlusses der Grün- und Freifläche an die Hochstraße wird verzichtet. Dies dient der Wahrung einer möglichst hohen Flexibilität in der konkreten Ausgestaltung des Wegeanschlusses an die Hochstraße. Die Ausgestaltung des Wegeanschlusses, auch hinsichtlich der Wegeführung, wird im Rahmen der Ausführungsplanung, diese ist dem Bebauungsplanverfahren nachgestellt, abschließend geplant. Es liegt in der Zu-	Kenntnisnahme

Inhalt der Anregungen und Fragen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis
der Durchweg gut passierbar und der Baum darf weiterleben. Auch könnte der Weg geschwungen sein und er wäre ein schönes Merkmal für den Parkeingang „Dort wo die große Tanne steht“. In der Anlage 3 habe mal etwas skizziert  	ständigkeit des Bereichs Stadtgrün und Verkehr, diese Fläche baulich umzusetzen und zu unterhalten. Die Stellungnahme mit Gestaltungshinweisen wird entsprechend an den Bereich Stadtgrün und Verkehr weitergeleitet.	
2.6 <u>Vorschlag zur Integration eines Teichs in die öffentliche Grünfläche</u> Schön wäre auch ein ebenerdiger kleiner Teich mit einer Schilfumrandung und Pflanzen für die Insekten. Vielleicht siedelt sich wieder die eine oder andere Libelle an. Auch wäre er Wasserquelle für Vögel, Insekten und die Igel. Auch dafür habe ich kurz etwas skizziert	Die konkrete Planung des Grün- und Freiflächenbereichs erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung, die dem Bebauungsplanverfahren nachgestellt erfolgt. Es liegt in der Zuständigkeit des Bereichs Stadtgrün und Verkehr, diese Fläche baulich umzusetzen und zu unterhalten. Die Stellungnahme mit Gestaltungshinweisen wird entsprechend an den Bereich Stadtgrün und Verkehr weitergeleitet. Im Hinblick auf den dort vorgesehenen Spielplatz müsste ein dauerhafter Teich eingezäunt werden. Von daher wird dieses Gestaltungselement vsl. nicht verfolgt.	Kenntnisnahme

Inhalt der Anregungen und Fragen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis
		
2.7 <u>Angebot zur Mitwirkung bei der Planung der öffentlichen Grün- und Freifläche</u> Als Grafikerin mit einem Herz für die Natur stehe ich gern als Ideengeberin für das Projekt zur Verfügung	Die Stellungnahme mit Gestaltungshinweisen wird an den Bereich Stadtgrün und Verkehr weitergeleitet.	Kenntnisnahme
Nr. 3 Bürger:in B		
3.1 <u>Geplante Grün- und Freifläche wird begrüßt, die Zuwegung zur Hochstraße soll als Fußweg ausgestaltet werden</u> Über einen Park, bitte nur mit Fußweg von der Hochstraße aus, freuen wir uns.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Wegeführung von der Grün- und Freifläche zur Hochstraße dient ausschließlich dem Nicht-Motorisierten-Individualverkehr (NMIV). Insofern wird von einer verkehrlichen Anbindung der Hochstraße an die Grün- und Freifläche für den Motorisierten-Individualverkehr oder auch dem ÖPNV abgesehen.	Berücksichtigung
3.2 <u>Kitastandort soll Richtung Schule orientiert werden</u> Wenn eine Kita gebaut wird, dann bitte nach hinten zur Schule.	Gemäß § 22 (1a) BImschG stellen Kindergartenlärm und Geräusche, die von Spielplätzen und ähnlichen Einrichtungen ausgehen, i. d. R. keine schädliche Umweltwirkung dar. Unabhängig davon ist der Standort der Kita so gewählt, dass möglichst wenige Lärmeinwirkungen auf hintere Gartenbereiche (vgl. Bebauung Hochstraße und Josephinenstraße) einwirken.	Berücksichtigung
3.3 <u>Grün- und Freifläche wird begrüßt</u> Wir benötigen unbedingt eine Grünanlage bei uns.	Wird zur Kenntnis genommen. An der öffentlichen Grünfläche wird mit der Planung festgehalten. Zusätzlich wird in einem Teilbereich des Plangebiets die Schaffung von Wohnraum (vgl. Variante B)	Berücksichtigung

Inhalt der Anregungen und Fragen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	vorgesehen/festgesetzt.	
Nr. 4 Bürger:in C		
4.1 <u>Bevorzugung der Variante A ohne die Schaffung von Wohnraum</u> Ich persönlich würde die Bauvariante A bevorzugen, da ein schöner ruhiger Park in dieser Gegend fehlt. Viele Menschen wollen nicht weit fahren, um mal in einem schönen Park ausspannen zu können. Ebenfalls wäre es für die Kinder der Schule und der neuen Kita ein toller Bewegungs-und Entdeckungsraum. Dieser fehlt leider immer mehr in der heutigen Zeit. Für ein besseres Klima wäre der große Park auch ein großes Zutun.	An der Planung einer öffentlichen Grünfläche wird festgehalten. Jedoch soll die Variante B mit der Schaffung von Wohnraum umgesetzt werden. Mit Umsetzung der Variante B (in leicht abgeänderter Form) kann sowohl dem gesamtstädtischen Ziel nach der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Innenbereich – im Sinne einer doppelten Innenentwicklung – als auch gleichzeitig dem stadtteilspezifischen Ziel nach der Etablierung einer Grün- und Freifläche mit der intendierten Schaffung von hochwertigen Aufenthaltsbereichen (insb. Spielangebote für Kinder) nachgekommen werden. Die gleichzeitige Erreichung genannter Ziele kann mit der Variante A nicht gewährleistet werden. Zwar ist mit der Variante B der geplante Grün- und Freiflächenbereich quantitativ geringflächiger, dies jedoch nicht ausschlaggebend zulasten der möglichen Qualität dieser Fläche. Nach wie vor soll und kann die Fläche gestalterisch und mit ihren Angeboten ein attraktiver Anziehungspunkt für die Bewohner:innen im Stadtteil sein. Darüber hinaus wird mit der Schaffung von Wohnraum die soziale Kontrolle über den Freiflächenbereich gesichert. Insofern dient die Schaffung von Wohnraum auch präventiv der Bekämpfung von Vandalismus und begegnet der Etablierung von möglichen Angsträumen. Die soziale Kontrolle wäre mit der Variante A insbesondere in den Abendstunden und am Wochenende, wenn die angrenzenden Nutzungen der Kita und Schule nicht in Betrieb sind, nicht zufriedenstellend gesichert. Auch kommt der direkt anliegende Wohnraum einer positiven Belebung des Grün- und Freiflächenbereichs zugute.	Kenntnisnahme

Bebauungsplan 05.49.00 – Marie-Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) –

Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen
Stand: 09.04.2024

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

Vorbemerkung: Im Rahmen der Behördenbeteiligung vom 05.04. bis 06.05.2022 wurden insgesamt 43 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Im Ergebnis der Beteiligung sind 29 Stellungnahmen beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung eingegangen.

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

1. HL, Bereich 1.201 Haushalt und Steuerung (Schreiben vom 06.04.2022)
2. HL, Bereich 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften (Schreiben vom 11.04.2022)
3. HL, Bereich 2.500 Soziale Sicherung (Schreiben vom 05.05.2022)
4. HL, Bereich 3.370 Feuerwehr (Schreiben vom 27.04.2022)
5. HL, Bereich 3.390 Umwelt, Natur und Verbraucherschutz, Abteilung Natur, Klima, Immissionen (Schreiben vom 05.05.2022)
6. HL, Bereich 3.390 Umwelt, Natur und Verbraucherschutz, untere Abfallbehörde, untere Bodenschutzbehörde, untere Wasserbehörde (Schreiben vom 06.05.2022)
7. HL, Bereich 3.700 Entsorgungsbetriebe (Schreiben vom 26.04.2022)
8. HL, Bereich 4.041 Fachbereichsdienste - Jugendhilfeplanung (Schreiben vom 05.04.2022)
9. HL, Bereich 4.401 Schule und Sport (Schreiben vom 25.04.2022)
10. HL, Bereich 4.491 Archäologie und Denkmalpflege, Abteilung Archäologie (Schreiben vom 25.04.2022)
11. HL, Bereich 4.491 Archäologie und Denkmalpflege, Abteilung Denkmalpflege (Schreiben vom 13.06.2022)
12. HL, Bereich 5.651 Gebäudemanagement (Schreiben vom 02.05.2022)
13. HL, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 06.05.2022)
14. Polizeidirektion Lübeck - Sachgebiet 1.3 - Verkehrssicherheit (Schreiben vom 05.04.2022)
15. Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein – Landeseisenbahnverwaltung (Schreiben vom 06.04.2022)
16. Stadtverkehr Lübeck GmbH – Verkehrsplanung (Schreiben vom 07.04.2022)
17. Eisenbahn-Bundesamt (Schreiben vom 08.04.2022)
18. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume SH – Untere Forstbehörde (Schreiben vom 11.04.2022)
19. Deutsche Bahn AG (Schreiben vom 25.04.2022)
20. Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 02.05.2022)

21. Handwerkskammer Lübeck (Schreiben vom 03.05.2022)
22. TraveNetz GmbH (Schreiben vom 03.05.2022)

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

23. HL, Bereich 5.691 Lübeck Port Authority (Schreiben vom 05.04.2022)
24. Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 05.04.2022)
25. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH (Schreiben vom 07.04.2022)
26. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (Schreiben vom 19.04.2022)
27. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume – Technischer Umweltschutz / Regionaldezernat Südost (Schreiben vom 28.04.2022)
28. Industrie- und Handelskammer zu Lübeck (Schreiben vom 09.05.2022)
29. Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung - Referat IV62 Regionalentwicklung und Regionalplanung

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.

- HL, Bereich 5.610 Stadtplanung und Bauordnung, Abteilung Bauaufsicht, Bauberatung
- HL, Bereich 5.610 Stadtplanung und Bauordnung, Abteilung Stadtentwicklung
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein – Katasteramt Lübeck
- Landesweite Nahverkehrsservicegesellschaft mbH
- Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration, Abteilung IV 5 Bauen und Wohnen
- Seniorenbeirat
- Stadtwerke Lübeck GmbH – Planung und Steuerung
- Vodafone GmbH – Region Nord
- Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH
- Stadt Bad Schwartau
- Behindertenbeauftragte / Behindertenrat Lübeck
- Maxim Loboda – Vertreter der Jugend – Jugendhilfeausschuss Hansestadt Lübeck
- Stadtschülersprecherin
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Bergbaubehörde für Niedersachsen, Bremen und SH

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 HL, Bereich 1.201 Haushalt und Steuerung (Schreiben vom 06.04.2022)		
1.1 <u>Hinweis zur rechtzeitigen Einwerbung der erforderlichen Haushaltsmittel im Rahmen des Haushaltsplanaufstellungsverfahrens</u> Seitens des Bereichs Haushalt und Steuerung der Hansestadt Lübeck werden keine Bedenken erhoben und die Vorlage in dem derzeitigen Planungsstand zur Kenntnis genommen, da die konkreten finanziellen Auswirkungen aktuell noch nicht vollständig bezifferbar sind. Sobald dieses im Rahmen der Umsetzung der Planung der Fall ist, sollten erforderliche Haushaltsmittel rechtzeitig im Rahmen des regulären Haushaltsplanaufstellungsverfahrens unter Beachtung der jeweils aufgestellten Vorgaben eingeworben werden, ggf. im Rahmen der dann vorzunehmenden Prioritäten. Eine Aufnahme in den Finanzplan /das Investitionsprogramm erfolgt dann im Rahmen der finanzierbaren Möglichkeiten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.	Berücksichtigung
Nr. 2 HL, Bereich 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften (Schreiben vom 11.04.2022)		
2.1 <u>Forderung nach der Schaffung von Wohnraum</u> Nach Ihren Unterlagen ist die von uns als Grundstückseigentümer geforderte Ausweisung von Wohneinheiten lediglich in einer alternativen Variante B vorgesehen. Die Schaffung von Wohnraum auf zumindest einem Teil des Grundstückes, wie es in der Variante B vorgesehen ist, wird vom Bereich Wirtschaft und Liegenschaften dringend gefordert. Eine Variante ohne Wohneinheiten wird von hier abgelehnt.	Die Variante B mit der Schaffung von Wohnraum soll umgesetzt werden. Mit Umsetzung der Variante B (in leicht abgeänderter Form) kann sowohl dem gesamtstädtischen Ziel nach der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Innenbereich – im Sinne einer doppelten Innenentwicklung – als auch gleichzeitig dem stadtteilspezifischen Ziel nach der Etablierung einer Grün- und Freifläche mit der intendierten Schaffung von hochwertigen Aufenthaltsbereichen (insb. Spielangebote für Kinder) nachgekommen werden. Die gleichzeitige Erreichung genannter Ziele kann mit der Variante A nicht gewährleistet werden. Zwar ist mit der Variante B der geplante Grün- und Freiflächenbereich quantitativ geringflächiger, dies jedoch nicht ausschlaggebend zulasten der möglichen Qualität dieser Fläche. Nach wie vor soll und kann die Fläche gestalterisch und mit ihren Angeboten ein attraktiver Anziehungspunkt für die Bewohner:innen im Stadtteil sein. Darüber hinaus wird mit der Schaffung von Wohnraum die soziale Kontrolle über den Freiflächenbereich gesichert. Insofern dient die	Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Schaffung von Wohnraum auch präventiv der Bekämpfung von Vandalismus und begegnet der Etablierung von möglichen Angsträumen. Die soziale Kontrolle wäre mit der Variante A insbesondere in den Abendstunden und am Wochenende, wenn die angrenzenden Nutzungen der Kita und Schule nicht in Betrieb sind, nicht zufriedenstellend gesichert. Auch kommt der direkt anliegende Wohnraum einer positiven Belebung des Grün- und Freiflächenbereichs zugute.	
Nr. 3 HL, Bereich 2.500 Soziale Sicherung (Schreiben vom 05.05.2022)		
3.1 <u>Präferenz zur Umsetzung der städtebaulichen Variante B mit Schaffung von Wohnraum</u> Aus Sicht des Bereichs 2.500 Soziale Sicherung wäre Variante B mit der Schaffung von Wohnraum zu bevorzugen.	Die Variante B mit der Schaffung von Wohnraum soll umgesetzt werden. Mindestens 30 % der Wohneinheiten sollen als geförderte Wohnungen im vsl. ersten Förderweg oder alternativ für eine Wohngruppe nach § 34 SGB VIII errichtet werden.	Berücksichtigung
Nr. 4 HL, Bereich 3.370 Feuerwehr (Schreiben vom 27.04.2022)		
4.1 <u>Befahrbarkeit zu den Grundstückszuwegungen ist sicherzustellen</u> Die Befahrbarkeit zu den Grundstückszuwegungen sind als Feuerwehrzufahrten gem. Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2007) vorzusehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Ausführungsplanung beachtet.	Wird in Ausführungsplanung berücksichtigt
4.2 <u>Daten zur Festlegung des Löschwasserbedarfs (z. B. Anzahl der Vollgeschosse, GFZ) sind vorzugeben</u> Für das geplante Bebauungsgebiet ist zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung einvernehmlich mit der Bauaufsichtsbehörde, den Stadtwerken Lübeck und der Brandschutzdienststelle der erforderliche Löschwasserbedarf auf Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W 405 in der jeweils aktuellsten Fassung zu ermitteln. Hierfür sind zur Festlegung des Löschwasserbedarfs vom Bereich Stadtplanung die Art der baulichen Nutzung nach Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Zahl der Vollgeschosse (N) und die mögliche Geschossflächenzahl (GFZ) vorzugeben. Der auf Grundlage der vorgegebenen Eckda-	Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen sowohl zur Art der baulichen Nutzung als auch zur Anzahl der Vollgeschosse getroffen. Eine Festsetzung zur GFZ ist nicht vorgesehen, gleichwohl aber eine Festsetzung über die GRZ bzw. Grundfläche. Die maximal ermöglichte Geschossfläche ist somit aus der Festsetzung der GRZ respektive Grundfläche und der Anzahl der Vollgeschosse ermittelbar. Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb bestehender Bebauungsstrukturen sowie der „Kleinmaßstäblichkeit“ des Projektes ist grundsätzlich von einer ausreichenden Löschwasserversorgung auszugehen.	Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
ten ermittelte Löschwasserbedarf wird dann als Grundschutz für das Bebauungsplangebiet festgelegt. Spätere vom B-Plan abweichende Bebauungen können zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung einen höheren Löschwasserbedarf erfordern, der dann als Objektschutz vom Bauherrn nachzuweisen ist. Zusätzlicher Hinweis: Wie bereits im städtebaulichen Entwurf berücksichtigt ist eine Erreichbarkeit rückwärtiger Grundstücksteile notwendig, um die Anforderungen des § 5 (1) LBO SH zu erfüllen. Die Anforderungen an den Löschwasserbedarf für den Grundschutz kann erst definiert werden, wenn die Eingangsparameter des DVGW Arbeitsblattes 405 für die Bestimmung des Löschwasserbedarfs festliegen.	Hinsichtlich der Erreichbarkeit des rückwärtigen Bereichs des Schulgrundstückes ist in den bestehenden Zaun, der derzeit das Schulgrundstück zur restlichen Freifläche abgrenzt, ein Tor auf Höhe der Feuerwehrzufahrt zu installieren.	
Nr. 5 HL, Bereich 3.390 Umwelt, Natur und Verbraucherschutz, Abteilung Natur, Klima, Immissionen (Schreiben vom 05.05.2022)		
5.1 <u>Variante A – ohne die Schaffung von Wohnraum – sollte umgesetzt werden</u> Aus landschaftsplanerischer Sicht sollte die Variante A weiterverfolgt werden. Wie in der Begründung zum B-Plan dargestellt, hat der von der Bürgerschaft beschlossene Teillandschaftsplan „St. Lorenz Nord / Vorwerk“ auf der Basis städtebaulicher Richtwerte ein flächenhaftes Defizit von 15 Hektar an öffentlichen Parkanlagen ermittelt. Die Variante A sieht für die geplante Parkanlage eine deutlich größere Fläche vor und ist daher zu bevorzugen, um dem bestehenden Defizit an Grünflächen entgegenzuwirken. Grundsätzlich begrüßt wird die gute fußläufige Erschließung der Parkanlage von Westen, Osten und Süden. Eine zusätzliche Wohnbebauung, wie in Variante B vorgesehen, wird abgelehnt, da davon zusätzlicher Nutzungsdruck auf die bestehende Grünfläche ausgeht.	Die Variante B mit der Schaffung von Wohnraum soll umgesetzt werden. Mit Umsetzung der Variante B (in leicht abgeänderter Form) kann sowohl dem gesamtstädtischen Ziel nach der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Innenbereich – im Sinne einer doppelten Innenentwicklung – als auch gleichzeitig dem stadtteilspezifischen Ziel nach der Etablierung einer Grün- und Freifläche mit der intendierten Schaffung von hochwertigen Aufenthaltsbereichen (insb. Spielangebote für Kinder) nachgekommen werden. Die gleichzeitige Erreichung genannter Ziele kann mit der Variante A nicht gewährleistet werden. Zwar ist mit der Variante B der geplante Grün- und Freiflächenbereich quantitativ geringflächiger, dies jedoch nicht ausschlaggebend zulasten der möglichen Qualität dieser Fläche. Nach wie vor soll und kann die Fläche gestalterisch und mit ihren Angeboten ein attraktiver Anziehungspunkt für die Bewohner:innen im Stadtteil sein. Darüber hinaus wird mit der Schaffung von Wohnraum die soziale Kontrolle über den Freiflächenbereich gesichert. Insofern dient die Schaffung von Wohnraum auch präventiv der Bekämpfung von Vandalismus und begegnet der Etablierung von möglichen Angsträumen. Die soziale Kontrolle wäre mit der Variante A insbesondere in den Abendstunden und am Wochenende, wenn die angrenzenden Nutzungen der Kita und Schule nicht in Betrieb sind,	Keine Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	nicht zufriedenstellend gesichert. Auch kommt der direkt anliegende Wohnraum einer positiven Belebung des Grün- und Freiflächenbereichs zugute.	
5.2 Biologe hat zu prüfen, ob gesetzlich geschützte Biotope vorliegen Bei der geplanten Begehung durch einen Biologen sind die Biotoptypen der bestehenden Grünland- und Gehölzbiotope sowie vorhandene trockene Staudenfluren differenziert zu erfassen. Es ist zu prüfen, ob geschützte Biotope vorliegen.	Dieser Hinweis wurde bei der Erstellung des Leistungsverzeichnisses (LV) für die Auftragsvergabe „Begehung Plangebiet durch Biolog:in“ berücksichtigt.	Berücksichtigung
5.3 Eingriffe in u. a. festgesetzte/bestehende Ausgleichsflächen sind nach Vorgabe der uNB auszugleichen Im B-Plangebiet befinden sich Ausgleichsflächen mit Zielbestimmung Sukzession, flächenhafte Pflanzgebote und Flächen mit Pflanzbindungen, die zum Teil unvollständig umgesetzt wurden. Unabhängig vom Stand der Umsetzung sind diese Flächen nach den Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde (vgl. mail vom 11.01.2022) auszugleichen. Die erforderliche Ausgleichsfläche ist vom Eingreifer zu ermitteln. Die Umsetzung des Ausgleichs ist mit der Unteren Naturschutzbehörde im weiteren Verfahren zu klären.	Der erforderliche Ausgleich wurde ermittelt. Für den Ausgleich wird auf das Ökokonto der Hansestadt Lübeck (hier: Flächenpool Grinau) zurückgegriffen.	Berücksichtigung
5.4 Keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich Artenschutz Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen aus artenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgesehene Planung. Eine abschließende Stellungnahme ist aber erst möglich, wenn die Ergebnisse der vorgesehenen Begehung des Plangebiets durch Biologen bzw. der Untersuchungen und ggf. einzuleitenden artenschutzrechtliche Prüfung vorliegen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
5.5 Bei der Begehung des Plangebiets durch Biolog:innen ist die Betroffenheit von Brutvögeln, Fledermäusen, Haselmäusen, selten gewordenen Wildpflanzen und Insekten zu überprüfen. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind bei Be-	Sowohl die Untersuchung des Plangebiets auf potenziellen Brutvogelbestand, die Begutachtung der Stieleichen auf Fledermaussommerquartiere, die Begutachtung der Gehölzbestände auf Eignung für potenzielle Haselmaushabitate als auch die Untersuchung des Gebietes nach selten gewordenen Wildpflanzen und	Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
darf zu benennen Die UNB geht davon aus, dass bei Eingriffen in die Gehölzbereiche bereits aufgrund der zu erwartenden Betroffenheit von Brutvögeln eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich sein wird, um ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Erhaltung wichtiger Gehölzbereiche, Fristen für Gehölzfällungen und Bauzeitenregelungen) sowie ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen festlegen zu können. Die Festlegung der erforderlichen Maßnahmen kann entweder auf der Grundlage einer Potenzialanalyse oder einer aktuellen Brutvogelerfassung erfolgen. Darüber [hinaus] müssen die vier vorhandenen Stieleichen mit Stammdurchmessern zwischen 32 und 46 cm auf Höhlungen und Spalten mit Fledermaussommerquartieren untersucht werden und ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen bestimmt werden. Winterquartiere von Fledermäusen sind aufgrund der Stammdurchmesser unter 50 cm nicht zu erwarten. Die dichten Gehölzbestände mit Sträuchern sind auf ihre potenzielle Eignung für Haselmäuse zu untersuchen. Sofern eine Eignung als Haselmaushabitat nicht ausgeschlossen werden kann, wären nähere Untersuchungen erforderlich. Freiflächen im besiedelten Gebiet sind oft Refugien für selten gewordenen Wildpflanzen und Insekten. Bei der vorgesehenen Begehung sollten die Biologen deshalb ein Augenmerk darauf zu richten, inwieweit die offenen Flächen eine vielfältige Wildpflanzen-Flora und ein reiches Insektenleben aufweisen, z.B. größere Kolonien besonderes geschützter bodennistender Wildbienen. Es sollten ggf. Maßnahmen zum Schutz und zur Förderung von Wildpflanzen- und Insektenschutz im Plangebiet empfohlen werden.	Insekten wurden bei der Erstellung des Leistungsverzeichnisses (LV) für die Auftragsvergabe „Begehung Plangebiet durch Biolog:in“ berücksichtigt. Auch wurde bei der Erstellung des Leistungsverzeichnisses berücksichtigt, dass bei Bedarf artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen empfohlen werden sollen.	
5.6 Keine Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten Natura 2000-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
5.7 Keine Hinweise zur Anpassung an den Klimawandel Zum gegenwärtigen Planungsstand gibt es keine Anmerkungen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
5.8 Aus Sicht des Klimaschutzes wird Variante A ohne die Schaffung von Wohnraum priorisiert Aus Sicht des Klimaschutzes ist Variante A zu priorisieren. Die Nutzung von Baulücken für die Innenentwicklung wird im Klimaschutz an sich begrüßt, jedoch sind im Zuge einer doppelten Innenentwicklung auch der Erhalt von Grünflächen zu gewährleisten.	Die Variante B mit der Schaffung von Wohnraum soll umgesetzt werden. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die vorrangig zur Außenbereichsentwicklung zu erfolgen hat (siehe u. a. § 1 (5) S.3 BauGB und LEP 3.9, 4 Z). Neben dem Wohnraum wird darüber hinaus eine öffentliche Grünfläche auf dem Grundstück bestehen bleiben. Die neuen Wohnraumflächen ordnen sich flächenmäßig der Grün- und Spielfläche unter. Im Übrigen soll die Grün- und Freifläche u. a. durch Baumpflanzungen, im Sinne einer doppelten Innenentwicklung, weiter qualifiziert werden.	keine Berücksichtigung
5.9 Forderung nach einem Energiekonzept Im Rahmen der Entwicklung ist ein Energiekonzept zu erstellen und zu überprüfen, wie emissionsarme Mobilität gefördert werden kann.	Von der Erstellung eines Energiekonzeptes kann im vorliegenden Fall abgesehen werden. Dies aufgrund der „Kleinmaßstäblichkeit“ des Vorhabens und der Tatsache, dass präventiv hohe Standards an die zu errichtenden Gebäude mitsamt ihrer Energieversorgung gesetzt werden sollen. Die Erstellung eines Energiekonzeptes würde vor dem Hintergrund oben genannter Tatsachen keinen (bedeutenden) Mehrwert liefern. Mittels Bebauungsplan wird eine Verpflichtung zur Belegung der Dachflächen mit Solaranlagen festgesetzt. Im Sinne des Klimaschutzes wird zudem angestrebt, dass die Gebäude nur Heizsysteme verwenden, die keine fossilen Energieträger (wie Gas, Öl oder Kohle) oder feste Biomasse (wie Holz oder Holzpellets) nutzen. Dies ist spätestens bei der Vergabe der Grundstücke zu prüfen und ggf. vertraglich zu sichern. Zudem besteht bereits in räumlicher Nähe ein Fernwärmenetz. Die Möglichkeit des Anschlusses an das bestehende Netz ist denkbar bzw. wäre zu prüfen. Diese Hinweise werden der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. In der Begründung zum Bebauungsplan ergehen darüber hinaus Hinweise, wie eine emissionsarme Mobilität gefördert wird (z. B.	Keine Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	gute Fuß-, Fahrrad- und Busanbindung durch neue Wegeverbindungen von der Schwartauer Allee und Hochstraße).	
5.10 <u>Aus Sicht des Immissionsschutzes ist Variante A ohne die Schaffung von Wohnraum umzusetzen</u> Der Immissionsschutz spricht sich für die Variante A aus, da so, wie bereits in der Begründung erwähnt wird, eine öffentlich zugängliche Freifläche zu Erholungszwecken geschaffen werden kann, die dringend in St. Lorenz Nord benötigt wird. Bei Realisierung sollte die Erholungsfläche als ein „ruhiges Gebiet“ in die Fortschreibung des Lübecker Lärmaktionsplans aufgenommen werden. Ruhige Gebiete sind gemäß § 47d Abs. 2 Satz 2 BImSchG vor einer Zunahme des Lärms zu schützen.	Die Variante B mit der Schaffung von Wohnraum soll umgesetzt werden. Auch die Variante B sieht die Schaffung einer öffentlichen zugänglichen Freifläche vor. Erhebliche Lärmauswirkungen durch die Nutzung des Wohnraumes sind nicht zu erwarten.	Keine Berücksichtigung
Nr. 6 HL, Bereich 3.390 Umwelt, Natur und Verbraucherschutz, untere Abfallbehörde, untere Bodenschutzbehörde, untere Wasserbehörde (Schreiben vom 06.05.2022)		
6.1 <u>Abfälle sind sachgerecht zu entsorgen</u> Grundsätzlich sind Abfälle, die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallen, gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz und den nach diesem Gesetz erlassenen Rechtsverordnungen zu entsorgen. Fällt belastetes Bodenmaterial zur Entsorgung an, werden zusätzliche Anforderungen gestellt. Ab dem 01.08.2023 gelten die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung im Hinblick auf die Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
6.2 <u>Keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet</u> Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Hinweise auf altlastenrelevanten Nutzungen, Altablagerungen oder sonstige Verunreinigungen des Untergrundes im Plangebiet vor. Hinweis: Im Rahmen des Bebauungsplans 05.31.03 wurde 1996 eine historisch-deskriptive Erfassung durchgeführt, die ebenfalls das ak-	Wird zur Kenntnis genommen. Von einer Altlastenuntersuchung wird entsprechend abgesehen.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
tuelle Plangebiet (05.49.00) berücksichtigt. Im Ergebnis der historisch-deskriptiven Erfassung wurde festgestellt, dass das Plangebiet 05.49.00 durchgehend seit Anfang des 20. Jahrhunderts als Sportplatz genutzt worden ist. Eine altlastenverdächtige Nutzung konnte im Gegensatz zur benachbarten Südfläche des Plangebietes 05.31.04 nicht nachgewiesen werden		
6.3 <u>Vorsorgender Bodenschutz ist bei Herrichtung der öffentlichen Grün- und Freifläche zu beachten</u> Das Plangebiet ist aktuell unversiegelt und wurde seit Anfang des 20. Jahrhunderts als Sportplatz/Rasenspielfläche genutzt. Natürliche bzw. naturnahe besonders schutzwürdige Böden liegen nicht vor. Nach derzeitigem Planungsstand ist vorgesehen, ein Großteil der Fläche als öffentliche Parkfläche zu nutzen. Es wird empfohlen, den Oberboden in den zukünftigen Parkflächen zu schützen und Bodenbewegungen zu vermeiden: Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) ist mit Boden als endliche Ressource sparsam umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB) sowie Mutterboden zu schützen (§ 202 BauGB). Der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück ist nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. § 4 Abs. 1 BBodSchG dazu verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 2 Abs. 3 BBodSchG zu treffen bzw. sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Bei Baumaßnahmen sind Vermeidungs/Minderungsmaßnahmen zum Schutz des Bodens gemäß DIN 19639 zu berücksichtigen. Ab einer Eingriffsfläche von >3000m² kann nach Artikel 2 §3 Abs. 5 der vom Bundestag und Bundesrat beschlossenen Mantelverordnung (Inkrafttreten 01.08.2023) eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) durch die zuständige Behörde gefordert werden.	Der Hinweis respektive die Empfehlung zum vorsorgenden Bodenschutz bei der Herrichtung der geplanten Grün- und Freifläche mit Spielangeboten (Spielplatz) wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt ein ergänzender Hinweis in der Begründung.	Kenntnisnahme
6.4 <u>Keine Hinweise auf Methan im Plangebiet</u> Im Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck sind verbreitet organische Weichschichten (Torfe, Mudden) vorhanden. Im Bereich dieser Weichschichten kann es im Untergrund zu der Bildung von Me-	Mit dem Bodengutachten aus dem Jahr 2023 werden die Erkenntnisse der orientierenden Baugrunduntersuchung aus dem Jahr 1996 bestätigt. Gemäß Bodengutachten aus dem Jahr 2023 respektive der Bohrprofile ist nicht mit relevanten organischen Weichschichten zu rechnen. Die Bildung von Methan ist somit im	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
than kommen. Methan kann über die Bodenluft in Gebäude und unterirdische Anlagen (z. B. Keller, Leitungen, Sielschächte) eindringen und dort in Verbindung mit dem Luft-Sauerstoff brennbare oder explosive Gasgemische bilden. Gemäß der Orientierenden Untersuchung (Hanseatisches Umwelt-Kontor, 1996) sind im Bereich des Bebauungsplanes keine organischen Weichschichten zu erwarten. Sofern sich künftig im Bereich von geplanten Bauvorhaben Hinweise auf das Vorhandensein von organischen Weichschichten mit Gesamtmächtigkeiten von mehr als 2 m ergeben (z. B. aus Baugrunderkundungen), sollte das Methan-Risiko durch einen Sachverständigen ermittelt und in Abstimmung mit der unter Bodenschutzbehörde (Kronsforder Allee 2-6, 23560 Lübeck, Tel.: (0451) 115, E-Mail: BODENSCHUTZ@luebeck.de) bewertet werden. Kann ein Methan-Risiko nicht ausgeschlossen werden, sind ggf. technische Sicherungsmaßnahmen erforderlich, um ein gesundes Wohnen und Arbeiten zu gewährleisten.	Bereich des Plangebiets unwahrscheinlich.	
6.5 <u>Beachtung wasserrechtlicher Anforderungen bei Einsatz von Erdwärmesonden und -kollektoren</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.	Wird zur Kenntnis genommen	Kenntnisnahme
6.6 <u>Erlaubnispflichtige Handlungen im Zusammenhang mit Eingriffen ins Grundwasser</u> Erlaubnispflichtig sind folgende Benutzungen: • eine Bauwasserhaltung, also das Abpumpen und damit	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
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. • das durch Baukörper oder Baugrubenumschließungen verursachte zeitweise oder andauernde Aufstauen, Umleiten und Absenken von Grundwasser • das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Baukörper oder Baustoffe, z.B. Hochdruckinjektionen, Bohrpfähle, Fundamente, Gebäude im Grundwasser).		
6.7 <u>Geothermie darf nicht auf altlastenverdächtigten Flächen bzw. nur nach Prüfung genutzt werden</u> Erdwärmenutzungsanlagen dürfen nicht auf Altlasten, altlastverdächtigen Flächen bzw. nur nach Prüfung des Einzelfalls errichtet werden.	Ein Altlastenverdacht besteht gemäß Stellungnahme der unteren Bodenbehörde nicht.	Kenntnisnahme
6.8 <u>Dauerhafte Drainage von Gebäuden und Abführung des Wassers in Kanalnetz ist nicht genehmigungsfähig</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 feuchte Böden bzw. Bauen in der gesättigten Zone vorgenommen werden, z. B. Bauen mit weißer Wanne.	Der Hinweis wurde der Begründung ergänzt.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
6.9 <u>Ein wasserwirtschaftlicher Begleitplan ist im Verfahren zu erstellen, eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist vor Ort umzusetzen</u> Zu Variante A: Die Ausführungen zum Entwässerungskonzept können wie beschrieben so unterstützt werden. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort ist auf jeden Fall umzusetzen. Die Informationen aus dem Geoportal Lübeck zeigen versickerungsfähige Böden in diesem Bereich an. Es wird auf Seite 19 im 2. Absatz des Abschnittes 5.1.5 „Entwässerungskonzept“ gemutmaßt, ob über das hydrogeologische Gutachten hinaus zusätzlich ein wasserwirtschaftliches Konzept unter Anwendung des A-RW 1 erforderlich wird. Nach Auffassung der uWB ist ein wasserwirtschaftlicher Begleitplan zwingend zu erstellen. Die Berechnung gem. A-RW 1 sind auf jeden Fall aufzustellen und mit den örtlichen Gegebenheiten und entsprechenden Maßnahmen zu diskutieren, wenn das anfallende Niederschlagswasser nicht vor Ort zur Versickerung und Verdunstung gebracht werden kann und in das Kanalnetz eingeleitet werden muss.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Erarbeitung eines wasserwirtschaftlichen Begleitplans wurde in Auftrag gegeben. Das Ergebnis liegt dem Bebauungsplanentwurf als Gutachten bei. Im Ergebnis des wasserwirtschaftlichen Begleitplans kann eine Bewirtschaftung (Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung) des anfallenden Oberflächenwassers am Ort des Anfalls sichergestellt werden. Entsprechend wird im Bebauungsplan festgesetzt.	Berücksichtigung
6.10 <u>Maßnahmen zur Reduzierung des Regenwasserabflusses sind zu berücksichtigen</u> Zu Variante A: Innerhalb der öffentlichen Parkanlage sollten flache Versickerungsmulden vorgesehen und intergiert werden, welches als „Flächenversickerung“ im Bereich der öffentlichen Parkanlage bereits erwähnt wird. Zur Reduktion des abflussbildenden Regenwassers sollen verpflichtend Gründächer festgelegt werden. Darüber hinaus könnten Fassadenbegrünungen eine weitere Reduktion herbeiführen. Eine Nutzung von Brauchwasser und vorherige Sammlung in Zisternen ist ebenfalls zu begrüßen. Entlang der Parkplätze sowie am Wendehammer könnten ergänzend noch s.g. BGS-Korridore (BlueGreenStreets-Korridore) geschaffen werden.	Umgesetzt wird die Variante B mit der Schaffung von Wohnraum. Im Rahmen der Erstellung des wasserwirtschaftlichen Begleitplans wurden konkrete Maßnahmen zur möglichst naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Regenwassers benannt, verortet und dimensioniert. Auf Grundlage des Ergebnisses des wasserwirtschaftlichen Begleitplans erfolgt eine Festsetzung zur Bewirtschaftung (Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung) des anfallenden Oberflächenwassers am Ort des Anfalls, d. h. auf dem jeweiligen (Bau)Grundstück. Die Umsetzung von Gründächern wird verpflichtend festgesetzt. Zisternen und Blue-Green-Street-Korridore respektive BGS-Elemente sind möglich, jedoch keine zwingende Vorgabe. Gleiches gilt für Fassadenbegrünung, da diese unter anderem auch von Fensteröffnungen und dem Fassadenmaterial abhängig ist.	Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
6.11 <u>Einleitung von Schmutzwasser in die Kanalisation kann nur bei Durchführung der Beschleunigungsmaßnahmen durch die EBL zugestimmt werden</u> Zu Variante A: Der Anschluss des Schmutzwassers über den Schmutzwasserkanal im Marie-Juchacz-Weg ist bevorzugt zu nutzen. Das Lübecker Kanalnetz entwässert in Teilen im Mischsystem, in dem Regen und Schmutzwasser gemeinsam zur Kläranlage geleitet werden. Dieses System ist überlastet, so dass die EBL sogenannte Beschleunigungsmaßnahmen umsetzen müssen, um eine Reduzierung von Mischwassereinträgen in die Gewässer umzusetzen. Grundsätzlich sind die von der unteren Wasserbehörde geforderten Reduktionen der Mischwassereinleitungen einzuhalten. Jede zusätzliche Menge Schmutzwasser, die in das Kanalnetz eingeleitet wird, kann spätestens am Zentralklärwerk im Regenfall zu einem Abschlag führen. Deshalb sind beispielsweise durch Neubaugebiete zusätzlich ins Kanalnetz eingeleitete Schmutzwassermengen zusätzlich zu der o. g. Reduktion durch Beschleunigungsmaßnahmen zu kompensieren. Ohne ausreichende Beschleunigungsmaßnahmen kann die untere Wasserbehörde dem Vorhaben nicht zustimmen. Eine Änderungserlaubnis für eine weitere Einleitung in das Mischsystem ohne entsprechende Entlastung im Kanalnetz würde die uWB nicht erteilen. Der Stand der Planung, Umsetzung und Bilanzierung der Beschleunigungsmaßnahmen ist bei den EBL zu erfragen. Einem Anschluss an das Mischwassersystem über das Grundstück „Hochstraße 41“ kann nicht stattgegeben werden.	Umgesetzt wird die Variante B mit der Schaffung von Wohnraum. Der Stand der Planung, Umsetzung und Bilanzierung der Beschleunigungsmaßnahmen wurden bei den EBL erfragt. Gemäß EBL ist eine Einleitung des Schmutzwassers in die Kanalisation mit Umsetzung der Planung möglich. Es wurden und werden hinreichende Maßnahmen am Netz durchgeführt, die den zusätzlichen Schmutzwasseranfall kompensieren, sodass sich die Abschläge bei Regenereignissen nicht erhöhen. Die Nutzungen „Kita“ und „Wohnhäuser“ sollen hinsichtlich der Schmutzwasserentsorgung an den Schmutzwasserkanal im Marie-Juchacz-Weg angeschlossen werden.	Berücksichtigung
6.12 <u>Hohe Reduktion des abflussbildenden Anteils von Regenwasser ist auch bei Variante B zu beachten</u> Zu Variante B: An dieser Stelle wird auf die Ausführungen zur Variante A verwiesen, welche in der Variante B identisch sind. Die Reduktion von abflussbildenden Regenwasser muss auch auf die geplanten Wohnanlagen in der Variante B erweitert werden. Hierzu zählen bspw. Zisternen für die Brauchwassernutzung, Dach- und Fassadenbegrünung sowie BGS-Korridore an Parkflächen und Zufahr-	Im Rahmen der Erstellung des wasserwirtschaftlichen Begleitplans wurden auch unter Berücksichtigung der angestrebten Wohnnutzung konkrete Maßnahmen zur möglichst naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Regenwassers benannt, verortet und dimensioniert. Auf Grundlage des Ergebnisses des wasserwirtschaftlichen Begleitplans erfolgt eine Festsetzung zur Bewirtschaftung (Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung) des anfallenden Oberflächenwassers am Ort des Anfalls, d. h. auf dem jeweiligen (Bau)Grundstück. Die Umsetzung von Gründächern wird verpflichtend festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche	Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
ten. Ebenso ist die „Flächenversickerung“ in der öffentlichen Parkanlage entsprechend zu dimensionieren.	dient als Notwassersammelfläche. Zisternen und Blue-Green-Street Korridore respektive BGS-Elemente sind möglich, jedoch keine zwingende Vorgabe. Gleiches gilt für Fassadenbegrünung, da diese unter anderem auch von Fensteröffnungen und dem Fassadenmaterial abhängig ist.	
6.13 <u>Einleitung von Schmutzwasser in die Kanalisation kann auch bei Variante B nur bei Durchführung der Beschleunigungsmaßnahmen durch die EBL zugestimmt werden; Anfallendes Niederschlagswasser darf nicht an die Kanalisation angeschlossen werden</u> Zu Variante B: Der Anschluss des Schmutzwassers sollte auch hier bevorzugt über den Schmutzwasserkanal im Marie-Juchacz-Weg erfolgen. Die dargestellten Ausführungen zur Mischwasserproblematik werden von der uWB weiter aufrecht gehalten. Anfallendes Niederschlagswasser kann auch hier -wie bei Variante A- nicht an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.	Die Nutzungen „Kita“ und „Wohnhäuser“ sollen hinsichtlich der Schmutzwasserentsorgung an den Schmutzwasserkanal im Marie-Juchacz-Weg angeschlossen werden. Hinsichtlich der Mischwasserproblematik wurden und werden nach Auskunft der EBL hinreichende Maßnahmen am Netz durchgeführt, die den zusätzlichen Schmutzwasseranfall kompensieren, sodass sich die Abschläge bei Regenereignissen nicht erhöhen. Von einer Einleitung anfallenden Niederschlagswassers in die Kanalisation wird abgesehen. Auf Grundlage des Ergebnisses des wasserwirtschaftlichen Begleitplans erfolgt eine Festsetzung zur Bewirtschaftung (Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung) des anfallenden Oberflächenwassers am Ort des Anfalls, d. h. auf dem jeweiligen (Bau)Grundstück.	Berücksichtigung
6.14 <u>Begründung ist im Hinblick auf die (fehlerhaft) genannte Vorflut zu berichtigen</u> Auf Seite 20 der Begründung wird erwähnt, dass das vorhandene Kanalnetz in diesem Bereich in den „Struckbach“ entwässert. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand der uWB entwässert das vorhandene Kanalnetz in die Trave. Dies ist im Text anzupassen.	Der Hinweis wurde berücksichtigt. Die Begründung wurde in diesem Punkt berichtigt.	Berücksichtigung
6.15 <u>Wasserwirtschaftlich relevante Aspekte sind festzusetzen</u> Die Festsetzungen zur Wasserwirtschaft sowie von Leitungsrechten usw. müssen zeichnerisch und textlich im B-Plan 05.49.00 dargestellt werden.	Dem Hinweis wird gefolgt.	Berücksichtigung

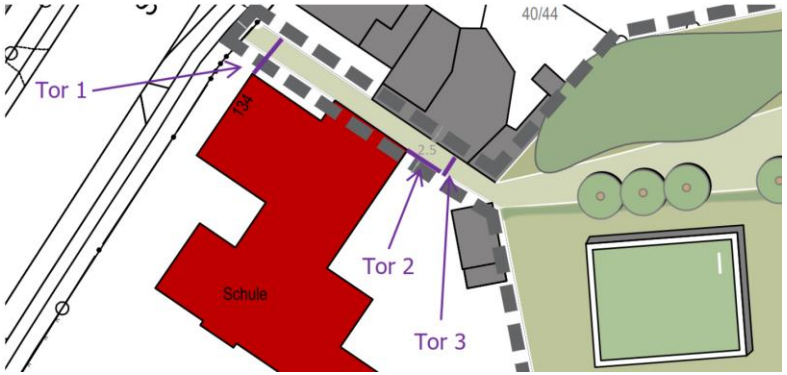
Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
6.16 Stellungnahme der EBL wird seitens der uWB gefolgt Die Stellungnahmen der EBL vom 26.04.2022 wird von der uWB unterstützt.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Nr. 7 HL, Bereich 3.700 Entsorgungsbetriebe (Schreiben vom 26.04.2022)		
7.1 Niederschlagswasser kann nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, eine Versickerung und Verdunstung ist vorzusehen und festzusetzen Das anfallende Niederschlagswasser kann nicht an eine öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Gemäß der LANU-Versickerungskarte (s. Abbildung 1: Auszug LANU-Versickerungskarte) weist die betroffene B-Planfläche eine sehr gute Versickerungsfähigkeit auf. Dies ist im Zuge eines hydrogeologischen Gutachtens und Erstellung des wasserwirtschaftlichen Begleitplans zu überprüfen. Eine Versickerung bzw. Verdunstung ist vorzusehen. Die in der Begründung erwähnten Maßnahmen zur Reduzierung des Abflusses und zur Versickerung werden von den EBL sehr begrüßt. Die Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung sind planerisch darzustellen.	Sowohl ein Baugrundgutachten mit hydrogeologischen Untersuchungen als auch ein wasserwirtschaftlicher Begleitplan wurden beauftragt. In diesem Zusammenhang wurden Maßnahmen zur Versickerung und Verdunstung definiert und dimensioniert. Das anfallende Oberflächenwasser kann im Plangebiet sowohl auf den privaten als auch öffentlichen Flächen bewirtschaftet werden. Ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation ist damit nicht erforderlich. Es erfolgt eine Festsetzung zur Bewirtschaftung (Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung) des anfallenden Oberflächenwassers am Ort des Anfalls, d. h. auf dem jeweiligen (Bau)Grundstück.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung
7.2 Bei Altlasten ist ein Ausschluss von Versickerung möglich (Variante A) Sollte durch einen entsprechenden Gutachter (s. 2.2 und 6.3 Begründung B-Plan 05.49.00) Altlasten bzw. Gefährdungen vorgefunden werden, ist eine zusätzliche Bewertung der Auswirkung auf u.a. das Grundwasser durch die Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich. In Abhängigkeit von den Ergebnissen der Altlastenuntersuchung ist ein Ausschluss von Versickerung möglich.	Ein Altlastenverdacht besteht gemäß Stellungnahme der unteren Bodenbehörde nicht. Von einem Altlastengutachten bzw. -untersuchungen wird daher abgesehen.	Kenntnisnahme
7.3 Schmutzwasser kann vsl. in die Kanalisation abgeleitet werden (zu Variante A)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

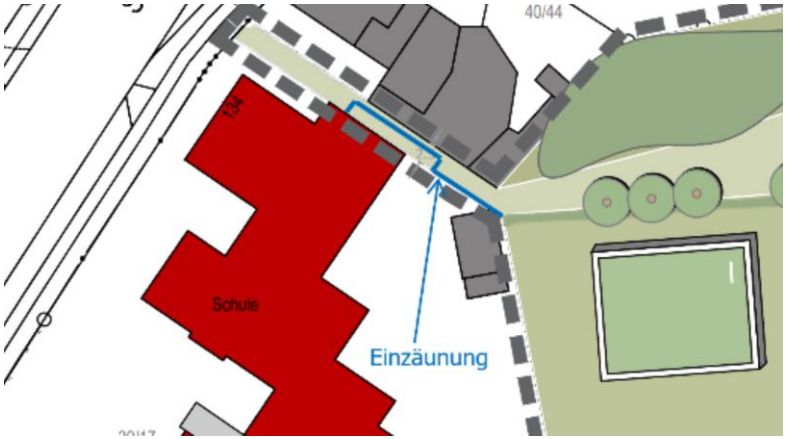
Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Die Einleitung des anfallenden Schmutzwassers kann in die bestehende Schmutzwasserkanalisation im Marie-Juchacz-Weg (Haltungsnr. 01164/0201) erfolgen. Dies gilt vorbehaltlich der tatsächlich anfallenden Schmutzwassermengen. Zu einer detaillierten Aussage sind weitere Angaben erforderlich. Auf Grundlage der aktuell übermittelten Angaben ist eine Einleitung des zu erwartenden Schmutzwasseranfalls möglich.	Umgesetzt wird Variante B mit der Schaffung von Wohnraum. Die Nutzungen „Kita“ und „Wohnen“ sollen hinsichtlich der Schmutzwasserentsorgung an den Schmutzwasserkanal im Marie-Juchacz-Weg angeschlossen werden. Der Schulerweiterungsbau wird aufgrund der räumlichen Nähe und einer bestehenden Infrastruktur vsl. an die Schmutzwasserkanalisation an der Schwartauer Allee angeschlossen. Dennoch werden mit dem Bebauungsplan Leitungsrechte zugunsten der Schule zum Marie-Juchacz-Weg gesichert, sodass optional auch an diesen angeschlossen werden kann.	
7.4 <u>Versickerung und Verdunstung sind auch bei Variante B vorzusehen und festzusetzen; Mulden etc. sind vom Betreiber einzuzäunen</u> Analog zu Variante A ist das anfallende Niederschlagswasser zu versickern oder/ und zu verdunsten. Sollten aufgrund der zusätzlichen Bebauung und dem damit zusätzlich anfallenden Niederschlagsvolumen Regenrückhaltebecken bzw. Mulden erforderlich werden, sind diese entsprechend durch den Betreiber abzusichern bzw. einzuzäunen. Insbesondere im Hinblick auf die Nähe zu Kindern in der Schule bzw. KiTa. Diese Flächen sind ebenfalls planerisch darzustellen.	Sowohl ein Baugrundgutachten mit hydrogeologischen Untersuchungen als auch ein wasserwirtschaftlicher Begleitplan wurden beauftragt. In diesem Zusammenhang wurden Maßnahmen zur Versickerung und Verdunstung definiert und dimensioniert. Das anfallende Oberflächenwasser kann im Plangebiet sowohl auf den privaten als auch öffentlichen Flächen bewirtschaftet werden. Ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation ist damit nicht erforderlich. Es erfolgt eine Festsetzung zur Bewirtschaftung (Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung) des anfallenden Oberflächenwassers am Ort des Anfalls, d. h. auf dem jeweiligen (Bau)Grundstück. Ziel ist eine möglichst naturverträgliche Behandlung des Niederschlagswassers. Von entwässerungstechnischen Anlagen/Flächen, die mit Restriktionen einer Zugänglichkeit einhergehen (z. B. durch Zäune), soll abgesehen werden. Dies wurde im wasserwirtschaftlichen Begleitplan entsprechend berücksichtigt. Die geplante öffentliche Grünfläche dient als multicodierte Fläche dem Spielen, der Regenwasserbewirtschaftung (Notwassersammelfläche) sowie der Biodiversität.	Kenntnisnahme und (Teil)Berücksichtigung
7.5 <u>Bei Altlasten ist ein Ausschluss von Versickerung möglich (Variante B)</u> Analog zu Variante A	Ein Altlastenverdacht besteht gemäß Stellungnahme der unteren Bodenbehörde nicht. Von einem Altlastengutachten bzw. -untersuchungen wird daher abgesehen.	Kenntnisnahme

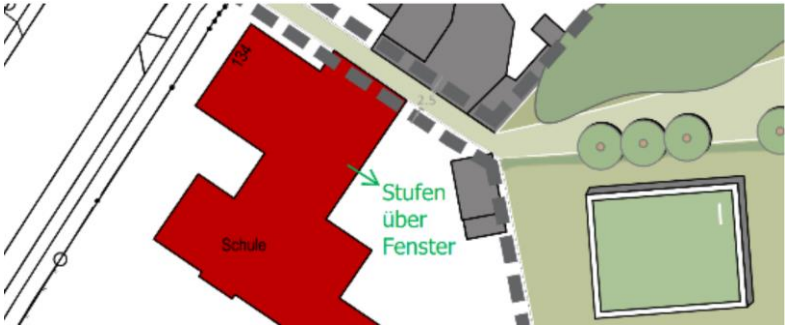
Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
7.6 <u>Schmutzwasser kann vsl. auch mit Umsetzung der Variante B in die Kanalisation abgeleitet werden</u> Analog zu Variante A. Einleitung in die Haltung im Marie-Juchacz-Weg theoretisch möglich. Vorbehaltlich detaillierterer Angaben über die Art und Nutzung der geplanten Bebauung (z.B. Angabe Anzahl der Schüler für Schulneubau). Auf Grundlage der aktuell übermittelten Angaben ist eine Einleitung des zu erwartenden Schmutzwasseranfalls möglich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Nutzungen „Kita“ und „Wohnen“ sollen hinsichtlich der Schmutzwasserentsorgung an den Schmutzwasserkanal im Marie-Juchacz-Weg angeschlossen werden. Der Schulerweiterungsbau wird aufgrund der räumlichen Nähe und einer bestehenden Infrastruktur vsl. an die Schmutzwasserkanalisation an der Schwartauer Allee angeschlossen. Dennoch werden mit dem Bebauungsplan Leitungsrechte zugunsten der Schule zum Marie-Juchacz-Weg gesichert, sodass optional auch an diesen angeschlossen werden kann.	Kenntnisnahme
7.7 <u>Überflutungsnachweis ist zu führen und Notwasserwege zu planen</u> Nach DIN EN 752 ist für das 30-jährliche Regenereignis ein Überflutungsnachweis zu führen. Notwasserwege sind auf Grundlage dessen ebenfalls zu berücksichtigen. Dabei ist nachzuweisen, dass kein Wasser vom Grundstück in die umliegenden Bereiche austritt. Zu Belangen der Entwässerung können die EBL erst nach Erarbeitung des wasserwirtschaftlichen Begleitplanes im Detail Stellung nehmen. Generell ist der Erlass A-RW1 anzuwenden.	Der Überflutungsnachweis sowie die Verortung der Notwasserwege sind Bestandteil des wasserwirtschaftlichen Begleitplans. In diesem wurde auch auf Grundlage des Erlasses A-RW1 die Wasserhaushaltsbilanz ermittelt und bewertet.	Berücksichtigung
7.8 <u>Wendehammer ist ausreichend breit zu dimensionieren</u> Ist der Wendehammer ausreichend dimensioniert, dass bei haltenden Autos, für den Hol- und Bringverkehr, Müllfahrzeuge vorbeifahren können? Dazu sollten die Halteflächen dargestellt werden und eine Prüfung mit einer entsprechenden Schleppkurve erfolgen.	Der Wendehammer berücksichtigt den erforderlichen Flächenbedarf für den Wendekreis eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Rast 06). Ein Dauerparken innerhalb der Wendenanlage ist zur Sicherstellung der Wendemöglichkeit im Rahmen der Ausführungsplanung zu prüfen und ggf. auszuschließen. Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung.	Berücksichtigung
Nr. 8 HL, Bereich 4.041 Fachbereichsdienste - Jugendhilfeplanung (Schreiben vom 05.04.2022)		
8.1 <u>Zustimmung zu Zielen und Zwecken der Planung</u> Aus Sicht der Jugendhilfeplanung im FB4 entspricht die Planung	Wird zur Kenntnis genommen	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
der Abstimmung im Vorwege bezüglich des Neubaus einer Kindertageseinrichtung. Die Öffnung und Anbindung der Fläche an die Schwartauer Allee ist für die Erreichbarkeit der Kita sehr zu begrüßen, sie ermöglicht den Zugang aus dem dicht bebauten Gebiet. Die Neugestaltung und Aufwertung der Freifläche zur Parkanlage kommt dem Bedarf im Quartier entgegen. Grün- und Freiflächen werden für Kinder, Jugendliche und Familien in St. Lorenz Nord für Aktivitäten in der Freizeit dringend benötigt.		
Nr. 9 HL, Bereich 4.401 Schule und Sport (Schreiben vom 25.04.2022)		
9.1 <u>Baufeld für ergänzenden Neubau wird begrüßt</u> Aus Sicht des Bereiches Schule und Sport wird die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines den Bestand ergänzenden Neubaus für die Schule Wilhelmshöhe grundsätzlich sehr begrüßt, da die Anzahl der Schüler:innen an der Schule Wilhelmshöhe in den letzten Jahren wie nachfolgend aufgelistet sprunghaft angestiegen ist und die räumlichen Kapazitäten für die Beschulung an der Schule Wilhelmshöhe ausgereizt sind: **Schuljahr** | 2013/2014 | 2014/2015 | 2015/2016 | 2016/2017 | 2017/2018 | 2018/2019 | 2019/2020 | 2020/2021 | 2021/2022 **Anzahl Schüler** | 89 | 90 | 93 | 96 | 99 | 100 | 99 | 115 | 124 Es ist derzeit nicht möglich, abschließend zu sagen, wie viele Schüler:innen im Schuljahr 2022/2023 an der Schule Wilhelmshöhe eingeschult werden. Werden aber die aktuell vorliegenden Prüfverfahren als Grundlage genommen, könnte die Gesamtanzahl der Schüler:innen auf bis zu 149 ansteigen. Setzt sich dieser Trend in den kommenden Jahren fort, sind die Räumlichkeiten der geplanten Klassenraumcontaineranlage für die Beschulung unabdingbar.	Wird zur Kenntnis genommen	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
9.2 <u>Vorgesehene Feuerwehrzufahrt ist zwingend erforderlich</u> Aus Sicht des Bereiches Schule und Sport wird die planungsrechtliche Sicherung einer Feuerwehrzufahrt zum Grundstück der Schule Wilhelmshöhe sehr begrüßt, da auch bei einem Ortstermin am 01.03.2022, an welchem sowohl die Unfallkasse Nord als auch der vorbeugende Brandschutz der Hansestadt Lübeck mit teilgenommen haben, festgestellt wurde, dass eine hintere Feuerwehrzufahrt auf das Schulgrundstück zwingend erforderlich ist.	Wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der Erreichbarkeit des rückwärtigen Bereichs des Schulgrundstückes ist in den bestehenden Zaun, der derzeit das Schulgrundstück zur restlichen Freifläche abgrenzt, ein Tor auf Höhe der Feuerwehrzufahrt zu installieren. Die Befahrbarkeit zu den Grundstückszuwegungen sind als Feuerwehrzufahrten gem. Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2007) vorzusehen.	Kenntnisnahme
9.3 <u>Bedenken zur Wegeverbindung über das derzeitige Schulgrundstück, da die sichere Entfluchtung des Schulgebäudes nicht mehr gewährleistet würde</u> Gegenüber der beschriebenen Wegeführung über das Grundstück der Schule Wilhelmshöhe meldet der Bereich Schule und Sport Bedenken an, da die Sicherheit der Schüler:innen zu jedem Zeitpunkt und damit auch bei einer Entfluchtung gewährleistet sein muss. Bzgl. der Anpassung der Fluchtwegführung wurden in den vergangenen Monaten die folgenden fünf Varianten besprochen:	Die Schaffung einer öffentlichen Wegeverbindung von der Schwartauer Allee zu den geplanten Nutzungen (Kita, Grün- und Spielbereich, Wohnungen) sowie weitergehend zur Hochstraße und dem Marie-Juchacz-Weg ist vom hohen öffentlichen Interesse. Mit den neu geschaffenen Wegebeziehungen wird die (fußläufige) Vernetzung innerhalb des Stadtteils im Sinne des erstrebenswerten Leitbildes „Stadt der kurzen Wege“ deutlich aufgewertet. Für eine gute Erreichbarkeit der öffentlichen Grün- und Freifläche mit Spielplatz sowie der Kita kann nicht auf die geplante Wegeverbindung von der Schwartauer Allee verzichtet werden. Ohne diese Wegeverbindung ist der Standort des Spielplatzes nicht herleitbar, da ein zu geringer fußläufiger Einzugsbereich (von Wohnnutzungen) bestünde. Der größte Einzugsbereich beider Nutzungen (Kita und Spielplatz) resultiert aus der Wohnbevölkerung westlich der Plangebietsfläche, die die neu geschaffene Wegeverbindung entsprechend nutzen würde. Auch die Kita sollte ohne zwingendes Erfordernis der PKW-Nutzung gut erreichbar sein. Darüber hinaus erfolgt mit der Wegeführung an die Schwartauer Allee eine direkte Anbindung der geplanten Nutzungen und weitergehend der Wohnnutzungen entlang der Hochstraße und des Marie-Juchacz-Weges an den öffentlichen Personennahverkehr. Auf Höhe der geplanten Wegeverbindung besteht die Bushaltestelle „Josephinenstraße“, die von den Buslinien 1 und 500 angefahren wird. Ebenfalls in räumlicher Nähe und über die Wegeverbindung erschlossen würde zudem die Bushaltestelle „Georg-Kerschensteiner-Straße“, die von den Buslinien 3,8 und	(Teil)Berücksichtigung

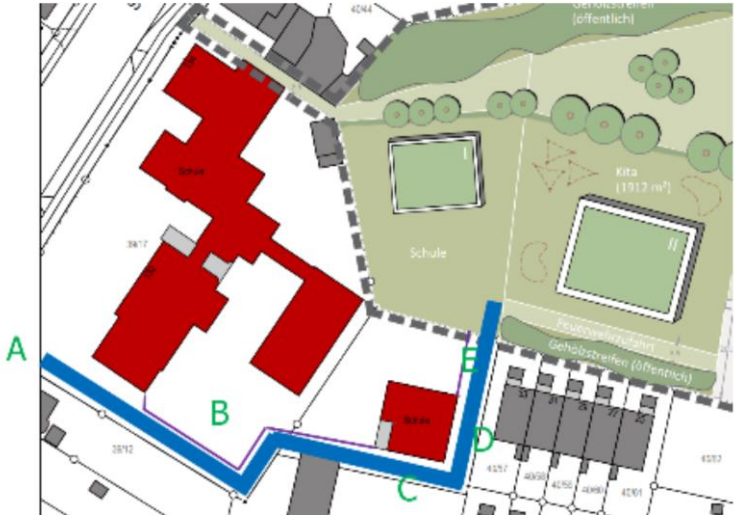
Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Variante 1  Variante 1 beinhaltet die Schaffung von 2 oder 3 neuen Toren: - Tor 1 in Verlängerung der Westfassade des Schulge bäudes, um den Zugang von der Schwartauer Allee zu verschließen - Tor 2 als Zugang zum Schulhof - Tor 3 um den Zugang zur Parkanlage zu verschließen Ggf. können die Tore 2 und 3 in einem Tor kombiniert werden. Ggf. könnte das Tor 1 näher zum gebäudeseitigen Notausgang aufgestellt werden. Bei Installation des in Verlängerung der Westfassade des Schulgebäudes beschriebenen Tores 1 mit einer im Not-/Brandfall automatisierten Schließung kann das technische Versagen der Anlage nicht ausgeschlossen werden, womit insofern eine potentielle Gefährdung für die Schüler:innen vorliegt, als dass diese unbeaufsichtigt trotzdem auf die stark befahrene Schwartauer Allee laufen könnten, wenn die Tore eigentlich geschlossen sein sollten. Weiterhin müsste bei der Verwendung einer automatisierten Schließung sichergestellt werden, dass sich das Tor in einer Vielzahl von verschiedenen Fallkonstellationen automatisch schließt und es muss dabei sichergestellt werden, dass die Sicherheit der Schüler:innen in allen Fallkonstellationen gewährleistet ist. Der Bereich Schule und Sport hat gerade in diesem speziellen Punkt Bedenken, da es vermutlich unmöglich sein wird, alle Fallkonstellationen abschließend über die Automatik zu erfassen.	10 angefahren wird. Die geplante öffentliche Wegeverbindung steht nicht im Widerspruch zu einer Entfluchtung des Schulgebäudes über den nördlichen Fluchtwegeausgang. Vielmehr sollte auf eine öffentliche Fläche entfluchtet werden. Gemäß Brandschutzatlas (Mayr/Battran, 07.2021) enden Fluchtwege erst im Freien. „Das Freie in diesem Sinne ist eine öffentliche Verkehrsfläche, auf der die fliehenden Personen die Möglichkeit haben, sich vom Gebäude beliebig weit zu entfernen. Führen die baulichen Rettungswege auf eine nichtbebaute Stelle des Grundstückes, muss diese einen sicheren Zugang zur öffentlichen Verkehrsfläche haben und von der Feuerwehr im Brandfall leicht erreichbar sein.“ Sofern sich seitens des zu verantwortenden Bereichs gegen eine Entfluchtung auf die öffentliche Wegeverbindung entschieden wird, bieten sich grundstücksbezogene Lösungen, wie alternativ entfluchtet werden kann (siehe insb. Variante 4). Im Folgenden erfolgt ergänzend eine Stellungnahme zu den vorgeschlagenen Varianten: Den kritischen Ausführungen zu Variante 1 mit der vorgesehenen Implementierung von im Brandfall zu öffnenden und schließenden Toren wird vor dem Hintergrund der fehlenden Praktikabilität gefolgt. Der Variante 2 steht eine äußerst gering verbleibende Breite für die öffentliche Wegeverbindung entgegen. Anzustreben ist eine Mindestbreite von 2,50 m. Diese würde weit unterschritten. Von der Umsetzung dieser Variante wird abgesehen, zumal der Fluchtwegekorridor für die Schüler:innen auch nur sehr schmal ausfallen würde, was ein (sicheres) Entfluchten erschweren würde. Die Variante 4 steht im Einklang mit dem Ziel der Schaffung der öffentlichen Wegeverbindung nördlich des Schulgebäudes. Sofern von einer möglichen Entfluchtung auf die öffentliche Wegeverbindung abgesehen wird (siehe Ausführungen oben), ist diese	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Eine Schließung dieser Tore durch Aufsichtspersonen im Not-/Brandfall müsste erfolgen, bevor die Schüler:innen den Fluchtweg benutzen. Dies beträfe auch die Situationen, in der Lehr- oder Betreuungskräfte personell stark unterbesetzt sind und die Lehr- oder Betreuungskräfte den Unterricht bzw. die Betreuung nur noch gerade so durchführen können. Da es im Not-/Brandfall zwingend erforderlich ist, dass das Aufsichtspersonal dann in der Nähe der eingeschränkten Schüler:innen ist, kann etwa bei einer starken personellen Unterbesetzung nicht sichergestellt werden, dass weitere Aufsichtspersonen vorhanden sind, um die Schließung der Tores 1 zur Schwartauer Allee vorzunehmen, bevor die Schüler:innen den Fluchtweg benutzen. Für die Öffnung des im Normalfall geschlossenen Tores 2 zu dem Schulhof, wo sich der Sammelplatz befindet, sowie für die Schließung des Tores 3 gelten die eben genannten Punkte aus Sicht des Bereichs Schule und Sport analog. **Variante 2**  Variante 2 beinhaltet die Schaffung eines torlosen Fluchtkorridors zu dem Sammelplatz auf dem Schulhof über die aktuelle Fluchttür an der Nordseite des Schulgebäudes. Aus Sicht des Bereichs Schule und Sport bietet diese Variante eine sehr hohe Sicherheit der Schüler:innen, sofern eine ausreichende Variante vorzugsweise umzusetzen. Mit Umsetzung der Variante 4 würde der Status Quo insofern verbessert, als dass die Entfluchtung (im Brandfall) direkt Richtung Sammelplatz zulaufen würde. Auch Probleme, die bei der aktuellen Entfluchtung durch die Nordtür bestehen und eine unbeschwerte Entfluchtung erschweren bzw. infrage stellen (Treppenabsatz zur nördlichen Fluchtwegetür innerhalb des Gebäudes, Stufenabsatz unmittelbar hinter der Fluchtwegetür und aufzuschließendes Tor Richtung Sammelplatz), würden mit Umsetzung der Variante 4 ausgeräumt. Die Variante 4 steht darüber hinaus nicht im Widerspruch zu der derzeitigen Raumnutzung für spezielle Bewegungsübungen. Die Varianten 3 und 5 erscheinen wenig praktikabel und vor dem Hintergrund des Ziels einer möglichst sicheren und schnellen Entfluchtung kontraproduktiv. Von der Alternative 6 wird abgesehen. Die Wegeführung ist insbesondere aufgrund der erheblichen Länge (ca. 190 m statt 80 m) und gleichzeitig geringen Breite sowie den vielen Richtungswechseln für potenzielle Nutzer:innen unattraktiv und beinhaltet darüber hinaus das Risiko der Entstehung eines Angstraumes. Überdies bestünden mit Umsetzung der Alternative 6 keine schnell erfassbaren Sichtbeziehungen zur Schwartauer Allee und andersherum zur Grün- und Freifläche. Eine intuitive Nutzung der Wegeverbindung wird damit negiert. Zuletzt werden mit Umsetzung der Variante 6 vermeidbare Eingriffe in bestehende Biotopstrukturen begründet.	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
chend breite Rampe und ein ausreichend breiter Fluchtkorridor entlang des Schulgebäudes geschaffen wird, damit auch Schüler:innen im Rollstuhl oder Schüler:innen im Evac-Chair diesen Fluchtweg nutzen können. **Variante 3**  Variante 3 beinhaltet die Schaffung von Treppenstufen in dem Schulgebäude zu einem Fenster und die Schaffung von Treppenstufen von diesem Fenster ins Freie. Aus Sicht des Bereichs Schule und Sport ist diese Variante ungeeignet, da Schüler:innen im Rollstuhl hier nicht zu dem Sammelplatz auf den Schulhof gelangen können. Die Entfluchtung von Schüler:innen im Evac-Chair ist äußerst beschwerlich, wenn der Evac-Chair die Treppenstufen hinauf zur Fensterbank gezogen werden muss; dies könnte die Entluchtung der sonstigen Schüler:innen stark behindern, ggf. sogar verhindern. Bei dieser Variante verliert die Schule die Möglichkeit der aktuellen Nutzung des Raums für spezielle Bewegungsübungen. Hierfür sollte ein entsprechender Ausgleich bedacht werden – insbesondere vor den eingangs geschilderten steigenden Schüler:innenzahlen.		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Variante 4  Variante 4 beinhaltet die Schaffung einer Außentür (z.B. im Bewegungsraum) an einer Stelle, wo sich derzeit ein Fenster befindet. Aus Sicht des Bereichs Schule und Sport bietet diese Variante eine sehr hohe Sicherheit der Schüler:innen, sofern der Schaffung der Außentür insbesondere keine denkmalpflegerischen Belange entgegen stehen. Bezüglich des Raum für spezielle Bewegungsübungen gelten die Ausführungen von Variante 3 analog.		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Variante 5  Variante 5 beinhaltet die Schaffung eines eingezäunten Fluchtkorridors aus der vorhandenen Tür für die ehemalige Hausmeisterwohnung. Ziel wäre es bei dieser Variante, die Schüler:innen zuerst bei einem Zwischensammelplatz zu sammeln und anschließend geschlossen zum Haupteingang zu lotsen. Von dort müssten die Schüler:innen durch den Haupteingang des Gebäudes gehen, um zu dem Sammelplatz auf dem hinteren Schulhofgelände zu gelangen. Damit die Schüler:innen nicht auf die Schwartauer Allee gelangen, wäre ebenfalls ein Tor vorzusehen. Ggf. müssten zusätzlich die beiden Parkplatztore geschlossen werden. Für die Schließung der Tore gelten die bei Variante 1 genannten Punkte aus Sicht des Bereichs Schule und Sport analog. Darüber hinaus erscheint es wenig sinnvoll, die Schüler:innen im Brandfall aus verrauchten Fluren ins Freie zu führen, um sie anschließend beim Haupteingang wieder durch einen verrauchten Flur zu lotsen.		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Alternative 6  Seitens der Schule wurde noch eine sechste Alternative angeregt. Hierbei würde die Anbindung der Kita und der Parkanlage entlang der südlichen und östlichen Schulgrundstücksgrenze hergestellt werden. Bei dieser Alternative müsste die Entluchtung aus dem Schulgebäude nicht neu geregelt werden. Vorteilhaft wäre, dass die vorhandene Ampelanlage, mit der das Überqueren der Schwartauer Allee ermöglicht wird, ungefähr dort positioniert ist, wo die vorgeschlagene Wegeverbindung zur Kita und zur Parkanlage aktuell über das Schulgrundstück beginnt (siehe Buchstabe A in der Skizze). Damit die Spiellandschaft (siehe Buchstabe B in der Skizze) in ihrer Nutzung erhalten bleibt, sollte die Wegeverbindung nur so schmal wie notwendig ausgestaltet werden. Die Obstbäume südlich des AVK-Solitärbaus (siehe Buchstabe C in der Skizze) müssten umgepflanzt werden. Die Büsche und Sträucher östlich des AVK-Solitärbaus (siehe Buchstabe D in der Skizze) müssten gerodet werden.		

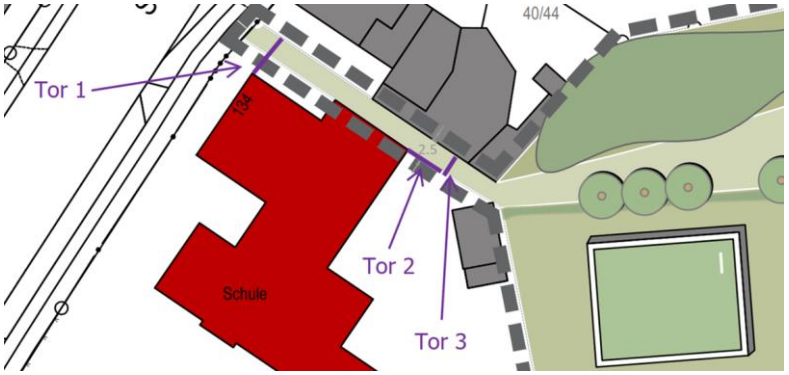
Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Der Holzschuppen nordöstlich des AVK-Solitärbaus (siehe Buchstabe E in der Skizze) müsste versetzt werden. Auch ein neuer Zaun vom Hauptgebäude bis zum AVK-Solitärbau wäre bei dieser Alternative erforderlich. Ebenso müsste ein Zaunanschluss nördlich des AVK-Solitärgebäudes zu der bisherigen Zaunanlage hergestellt werden. **Zwischenfazit zu den Varianten 1 bis 5 und der Alternative 6** Welche Entfluchtung des Schulgebäudes künftig vorgenommen wird, müsste das Gebäudemanagement der Hansestadt Lübeck als Grundstückseigentümer entscheiden. Maßgabe hierbei muss aus Sicht des Bereichs Schule und Sport sein, dass die Sicherheit der Schüler:innen nicht gefährdet wird. Der Bereich Schule und Sport favorisiert Alternative 6, da hier keine zusätzliche Sicherheitsgefährdung der Schüler:innen in einem Not-/Brandfall entsteht und kein Eingriff in das Denkmal erfolgen müsste.		
9.4 <u>Die Freiflächenreduzierung des Schulgrundstück, bedingt durch die geplante Wegeführung, sollte ausgeglichen werden</u> Mit der Aufstellung der Klassenraumcontaineranlage und der geplanten Schaffung eines Weges von der Schwartauer Allee zu der neuen Parkanlage würde die tatsächlich nutzbare Schulhoffläche der Schule Wilhelmshöhe massiv verkleinert werden. Hierzu zählt u.a. die Fläche südlich des Bunkers, welche derzeit noch als Mehrzweckwiese genutzt wird – hier wird Fußball gespielt, Sport betrieben, im Winter wird der Bunkerhügel als Rodelbahn genutzt, u.v.m. Auf dem Schulgelände stehen für solche Aktivitäten keine anderen Flächen zur Verfügung. Aus schulischer Sicht wäre es also eher erforderlich, den mit Sträuchern überwachsenen Bereich rund um den Bunker als Schulhoffläche nutzbar zu machen und nicht dem Schulgrundstück zu entziehen, um als öffentliche Wegeverbindung von der Schwartauer Allee zu der Parkanlage genutzt zu werden.	Gemäß der Publikation „Branche Schule“ der DGUV (Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung) aus dem Jahr 2019 werden hinsichtlich der Pausenfreiflächen zwischen 4 und 6 m² je Schüler:in empfohlen. Diese Empfehlung spiegelt sich unter anderem auch in der Publikation des Landes Mecklenburg-Vorpommern „Schulbauempfehlungen für öffentliche allgemeinbildende Schulen“ wider. Danach sollte die Pausenfläche im Freien eine Größe von 5 m² je Schüler:in umfassen. Mit Umsetzung der Planung (Ergänzender Neubau Schule und Wegeführung) würde auf dem Schulgrundstück der Schule Wilhelmshöhe eine Pausenfreifläche von etwa 3000 m² bestehen. Umgerechnet auf die prognostizierten 149 Schüler:innen bedeutet dies eine Pausenfreifläche von mind. 20 m² je Schüler:in. Dies ist das vierfache der ausgesprochenen Empfehlungen. Eine Vergrößerung des Schulhofes ist nicht erforderlich. Nach wie vor ist auch eine Nutzung des Schulhofes zum „Bolzen“	Keine Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Aufgrund der stark ansteigenden Schüler:innenzahl an der Schule Wilhelmshöhe sollte bei der gleichzeitig vorgesehenen Reduzierung der tatsächlich nutzbaren Schulhoffläche ein entsprechender Ausgleich ausgeplant werden. Dies ist insbesondere erforderlich, da der gesetzliche Anspruch auf Ganztagsbetreuung ab 2026 für Kinder im Grundschulalter die Schulträger in die Pflicht nimmt, auch auf dem Schulhof eine kindgerechte Betreuung in adäquater Weise zu gewährleisten. Dies gilt analog für die wegfallende Schulhoffläche bei Umsetzung der oben dargestellten Alternative 6.	oder Sport treiben möglich. Der Bunkerhügel als Rodelbahn wird aufgrund der neu geplanten Wegeverbindung dem Schulgrundstück entfallen. Das öffentliche Interesse an der Schaffung einer direkten Wegeverbindung von der Schwartauer Allee zum Grünraum mit Spielplatz und Kita sowie weitergehend zur Hochstraße wiegt insbesondere vor dem Hintergrund der erforderlichen Erreichbarkeit der geplanten Nutzungen und der besseren Vernetzung des Stadtteils (im Sinne der Stadt der kurzen Wege) höher als der Erhalt des Bunkerhügels zum Rodeln.	
9.5 <u>Schulerweiterungserfordernis aufgrund geplanter Wohnnutzung gemäß Variante B</u> Das im Betreff genannte Plangebiet soll gem. den Ausführungen eine Neubebauung von bis zu 12 Wohneinheiten (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) ermöglichen. Durch das Neubaugebiet mit 12 zusätzlichen Wohneinheiten wird je Jahrgang 1 zusätzliche:r Schüler:in erwartet (Berechnungsformel: 12 Wohneinheiten x 2,8 Einwohner pro Wohneinheit x 1,6 % Schüler:innen pro Jahrgang). Das im Betreff genannte Plangebiet liegt im Zuständigkeitsbereich der Schule Falkenfeld. Im Zuständigkeitsbereich der 2-zügigen Schule Falkenfeld wirken sich zukünftig des Weiteren folgende Baugebiete aus: - Für das Neubaugebiet gemäß B-Plan 05.42.00 „Triftstraße / Georg-Kerschensteiner-Straße“ mit insgesamt 137 Wohneinheiten sind zusätzlich 6 Schüler:innen zu kalkulieren. - Der Neubau von 14 Wohneinheiten ist gemäß B-Plan 05.31.04 „Schwartauer Allee / Wilhelmshöhe“ vorgesehen. Hier ist zusätzlich mit 1 Schüler:in pro Jahrgang zu kalkulieren. Für die Schule Falkenfeld liegt die Prognose der einzuschulenden Kinder in den kommenden Jahren bei 37 bis 49 Kindern je Jahrgang ohne eingerechnete Baugebiete. Eine Aufnahme des:der 1 zusätzlichen Schülers:Schülerin aus	Es handelt sich um eine städtische Planung. Sofern sich aus der Gebietsentwicklung das unabdingbare Erfordernis der Erweiterung der Schule Falkenfeld ergibt, sind die Kosten entsprechend durch die Stadt zu tragen.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
dem Plangebiet 05.49.00 an der Schule Falkenfeld ist somit nicht mehr möglich. Wir möchten Sie bitten, in dem B-Plan-Verfahren mit aufzunehmen, dass der Erschließungsträger im Falle, dass Variante B weiterverfolgt wird, an den Kosten der Schulerweiterung an der Schule Falkenfeld finanziell beteiligt werden muss.		
Nr. 10 HL, Bereich 4.491 Archäologie und Denkmalpflege, Abteilung Archäologie (Schreiben vom 25.04.2022)		
10.1 <u>Vor Umsetzung der Planung sind aufgrund der Vorprägung der Flächen archäologische Voruntersuchungen erforderlich + Hinweis auf § 15 DSchG S-H</u> Grundsätzlich haben wir keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes, weisen jedoch schon jetzt auf folgende bodendenkmalpflegerische Situation hin: 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. Besonders hinzuweisen ist auf den Fund einer Streitaxt aus der späteren Jungsteinzeit/Steinkupferzeit (Mitte 3. Jahrtausend v. Chr.) vom Gelände des Sportplatzes. Diese waren häufig eine Beigabe in Männergräbern. Der Fund könnte also auf das Vorhandensein eines spätneolithischen Friedhofes hindeuten. Damit handelt es sich bei der überplanten Fläche gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung der oberen Denkmalschutzbehörde. Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt. Der vorliegenden Planung wird zugestimmt, da jedoch zureichen-	Von einer archäologischen Voruntersuchung kann vorliegend abgesehen werden. Dies ergibt sich aus durchgeführten bodenkundlichen Untersuchungen. Da gemäß dieser Untersuchungen Auffüllungen von teilweise mehr als einem Meter vorliegen, ist nicht mit archäologischen Funden oder Befunden zu rechnen. Es genügt der Hinweis auf § 15 DSchG S-H mit der Fund- und Befundmeldepflicht und Baubeginnanzeige mind. zwei Wochen vorher. Dieser Hinweis soll auch bei der Ausführungsplanung mit in die Ausschreibung für den Tiefbau aufgenommen sowie der Bauleiter entsprechend informiert werden.	(Teil)Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
de Anhaltspunkte vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen wird, sind gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich. Der Verursacher eines Eingriffes in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Archäologische Untersuchungen sind ggf. zeitintensiv. Daher sollte möglichst frühzeitig eine Genehmigung eingeholt werden, damit keine Verzögerungen im sich daran anschließenden Planungs- und Bauablauf entstehen. Darüber hinaus verweisen wird auf § 15 DSchG S-H, wonach Funde und Befunde (Gruben, Verfärbungen, Holz- und Steineinbauten etc. unverzüglich der Oberen Denkmalschutzbehörde (Bereich Archäologie) anzuzeigen und die Bauarbeiten zu unterbrechen sind. 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.		
Nr. 11 HL, Bereich 4.491 Archäologie und Denkmalpflege, Abteilung Denkmalpflege (Schreiben vom 13.06.2022)		
11.1 Weitere Einbindung der Denkmalpflege, insbesondere hinsichtlich der Errichtung des Schulneubaus, erwünscht Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs befindet sich das Baudenkmal Schwartauer Allee 132-134 (Schule Wilhelmshöhe). Denkmalpflegerische Belange werden im Sinne des Umgebungsschutzes gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG SH berührt. Die in Variante A sowie in Variante B des städtebaulichen Vorentwurfs dargelegte Bebauungsstruktur und Freiraumgestaltung	Dem Hinweis nach einer weiteren Einbindung der Denkmalpflege wird nachgekommen.	Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
stellt in konzeptioneller Hinsicht keine wesentliche Beeinträchtigung des erkannten Denkmalwerts genannten Baudenkmals dar. Gegen die beiden dargelegten Varianten bestehen in denkmalfachlicher Hinsicht keine Einwände. Ich bitte im weiteren Verfahren – insbesondere zur Gestaltung des westlichen Baukörpers – um weitergehende Beteiligung der Baudenkmalpflege.		
Nr. 12 HL, Bereich 5.651 Gebäudemanagement (Schreiben vom 02.05.2022)		
12.1 <u>Ablehnung der Wegeverbindung über das derzeitige Schulgrundstück, da sichere Entfluchtung des Schulgebäudes nicht mehr gewährleistet würde</u> Die Wegeführung über das Grundstück der Schule Wilhelmshöhe stellt für die Sicherheit der Schüler:innen ein sehr hohes Risiko dar und wird somit vom Gebäudemanagement abgelehnt. Da die vorbeschriebene Toranlage nur im Alarmfall verschlossen wird (Tor 1 und Tor 3), ist eine fälschliche Benutzung des Notausganges durch Schüler:innen im Schulalltag nicht ausgeschlossen. Schüler:innen würden sodann ungehindert direkt aus dem Schulgebäude in den öffentlichen Verkehrsraum der stark befahrenen Schwartauer Landstraße gelangen können. Bei der Schule handelt es sich um ein Förderzentrum mit sonderpädagogischem Förderbedarf im Bereich geistige Entwicklung.	Die Schaffung einer öffentlichen Wegeverbindung von der Schwartauer Allee zu den geplanten Nutzungen (Kita, Grün- und Spielbereich, Wohnungen) sowie weitergehend zur Hochstraße und dem Marie-Juchacz-Weg ist vom hohen öffentlichen Interesse. Mit den neu geschaffenen Wegebeziehungen wird die (fußläufige) Vernetzung innerhalb des Stadtteils im Sinne des erstrebenswerten Leitbildes „Stadt der kurzen Wege“ deutlich aufgewertet. Für eine gute Erreichbarkeit der öffentlichen Nutzungen der Grün- und Freifläche mit Spielplatz sowie der Kita kann nicht auf die geplante Wegeverbindung von der Schwartauer Allee verzichtet werden. Ohne diese Wegeverbindung ist der Standort des Spielplatzes nicht herleitbar, da ein zu geringer fußläufiger Einzugsbereich (von Wohnnutzungen) bestünde. Der größte Einzugsbereich beider Nutzungen (Kita und Spielplatz) resultiert aus der Wohnbevölkerung westlich der Plangebietsfläche, die die neu geschaffene Wegeverbindung entsprechend nutzen würde. Auch die Kita sollte ohne zwingendes Erfordernis der PKW-Nutzung gut erreichbar sein. Darüber hinaus erfolgt mit der Wegeführung an die Schwartauer Allee eine direkte Anbindung der geplanten Nutzungen und weitergehend der Wohnnutzungen entlang der Hochstraße und des Marie-Juchacz-Weges an den öffentlichen Personennahverkehr. Auf Höhe der geplanten Wegeverbindung besteht die Bushaltestelle „Josephinenstraße“, die von den Buslinien 1 und 500 angefahren wird. Ebenfalls in räumlicher Nähe und über	Keine Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
 Konzept Fluchtwegsituation B-Plan • Tor 1 in Verlängerung der Westfassade des Schulgebäudes, um den Zugang von der Schwartauer Allee im Alarmfall zu verschließen • Tor 2 als Zugang zum Schulhof • Tor 3 um den Zugang zur Parkanlage im Alarmfall zu verschließen Die Herstellung und den technisch sicheren Betrieb einer automatisierten Schließfunktion im Notfall für die Tore im öffentlichen Raum wird durch das GMHL als unpraktikabel bewertet, da diese technischen Einrichtungen sehr Vandalismus gefährdet, störanfällig und wartungsintensiv sind. Es bleibt für die im B-Plan beschriebene Lösung also vorrangig die Schließung durch Aufsichtspersonal anzunehmen. Im Alarmfall müsste hier also eine Schließung dieser Tore durch Aufsichtspersonen erfolgen, bevor die Schüler:innen den Fluchtweg benutzen können. Da es sich aber bei der Schule um ein Förderzentrum handelt, ist es zwingend erforderlich, dass das Aufsichtspersonal in Notsituationen in der Nähe der Schüler:innen mit besonderen Bedürfnissen ist. Somit müsste jederzeit ausreichend Aufsichtspersonen vorgehalten werden, um die Schließung der Tore 1 und 3 zur Schwartauer Allee / Park vorzunehmen und dann durch Öffnung des Tores 2 die Schüler:innen zum Sammelpunkt zu geleiten. Dies kann aber bei einer starken personellen Unterbesetzung wie sie zurzeit durch die stark wachsenden Schüler:innenzahlen vorhanden ist,	die Wegeverbindung erschlossen würde zudem die Bushaltestelle „Georg-Kerschensteiner-Straße“, die von den Buslinien 3,8 und 10 angefahren wird. Es wird der Stellungnahme gefolgt, nach dem die bisher dargestellte Lösung mit der Integration von verschließbaren Toren in der praktischen Umsetzung nicht geeignet ist. Dies ist jedoch auch nicht erforderlich. Vielmehr kann nach nochmaliger Rücksprache mit dem Bereich GMHL auch eine restriktionslose Enfluchtung auf die dann öffentliche Wegeverbindung erfolgen. Gemäß Brandschutzatlas (Mayr/Battran, 07.2021) enden Fluchtwege erst im Freien. „Das Freie in diesem Sinne ist eine öffentliche Verkehrsfläche, auf der die fliehenden Personen die Möglichkeit haben, sich vom Gebäude beliebig weit zu entfernen. Führen die baulichen Rettungswege auf eine nichtbebaute Stelle des Grundstückes, muss diese einen sicheren Zugang zur öffentlichen Verkehrsfläche haben und von der Feuerwehr im Brandfall leicht erreichbar sein.“ Sofern sich seitens des zu verantwortenden Bereichs gegen eine restriktionslose Entfluchtung auf die öffentliche Wegeverbindung entschieden wird, bieten sich grundstücksbezogene Lösungen, wie alternativ entfluchtet werden kann, an. Erstrebenswert ist dann die Umsetzung einer Lösung, bei der der Fluchtweg direkt und barrierefrei Richtung Sammelplatz der Schüler:innen führt. Erforderlich zur Umsetzung dieser Lösung ist der Einbau einer (Flucht)Tür an der Ostseite des Schulgebäudes anstelle eines dortigen Fensters.	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
nicht sichergestellt werden. Im Rahmen einer Generalsanierung der Schule könnte langfristig der Fluchtweg anders organisiert werden, nach heutigem Stand liegen keine Planungen für eine Generalsanierung vor, somit kann noch keine Aussage hinsichtlich einer möglichen Umsetzung gegeben werden.	 Inwieweit die Verlegung der Fluchttür um ca. 10 bis 15 m von der Nordwand an die Ostwand ein komplett neues Brandschutzkonzept für das Gesamtgebäude nach sich zieht, ist bei Weiterverfolgung dieser Variante durch den zu verantwortenden Bereich in Abstimmung mit der Bauaufsicht zu prüfen.	
Nr. 13 HL, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 06.05.2022)		
13.1 <u>Da kein Bebauungsplanentwurf vorliegt, kann keine abschließende Stellungnahme vorgebracht werden; ein Bebauungsplanentwurf ist nachzureichen</u> Es liegt kein Bebauungsplanentwurf vor. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr kann daher weder zum Bebauungsplan noch zu den Festsetzungen Stellung nehmen. Die Planzeichnung und die Festsetzungen sind nachzureichen. Es kann zum jetzigen Zeitpunkt demnach auch noch keine Stellung zu Eigentumsverhältnissen und Flächenbilanzen bezogen werden. Es besteht nunmehr die Möglichkeit, dass im letzten Verfahrensschritt gravierende Änderungen gefordert werden. Z.B. sind für weitere Festsetzungen die Lübecker Richtlinie zur Pflanzung von Straßenbäumen zu beachten und einzuhalten.	Durchgeführt wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB. Die frühzeitige Beteiligung erfolgt häufig auf Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs mit Beschreibung der Planungsziele in der Begründung. Flächenbilanzen wurden auf Grundlage der städtebaulichen Vorentwürfe erstellt und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Auch wurde in der Begründung zum Bebauungsplan bereits überschlägig aufgeführt, welche Festsetzungen zur Erreichung der Planungsziele erfolgen sollen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wird auf Grundlage eines Bebauungsplanentwurfes mit entsprechenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen beteiligt.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung
13.2 <u>Geplante Kitastellplätze sind nicht eindeutig dem Kitagrundstück zugeordnet, zudem sind mehr Stellplätze für den Hol-</u>	Die Verortung und Anzahl der notwendigen Stellplätze sowie erforderliche Überfahrtsgenehmigungen sind abschließend im Zuge des Bauantragsverfahrens zu klären. Grundlage hierfür ist	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
und Bringverkehr auf dem Kitagrundstück abzubilden Beide städtebauliche Vorentwürfe weisen 3 Stellplätze direkt an der Wendeanlage aus. Gemäß Begründung Pkt. 5.1.2 sind diese Stellplätze privat. Die Hol- und Bringverkehre können gemäß Begründung Pkt. 5.1.3 „konfliktfrei“ innerhalb der Wendeanlage erfolgen. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr kritisiert, dass diese 3 Stellplätze bei dieser Konzeption durch Verkehrsteilnehmer i.d.R. als öffentliche Parkplätze wahrgenommen und entsprechend ge- bzw. missbraucht werden. Darüber hinaus sollten für den Hol- und Bringverkehr mehr Stellplätze auf dem Grundstück abgebildet werden, da die Nutzung der Wendeanlage als kurzfristiger Parkplatz als "konfliktreich" angesehen wird.	die LBO SH. Mit dem Bebauungsplan erfolgen keine Festsetzungen zu den Stellplätzen auf dem Kitagrundstück. Darauf hingewiesen wird, dass aus stadtplanerischer Sicht eine Verortung der Stellplätze mit direkter Anbindung an die Wendeanlage zu begrüßen ist. Diese Herangehensweise begrenzt den Grad der Versiegelung auf ein Minimum und sichert einen möglichst sparsamen Umgang mit dem Grund und Boden. Bedenken darüber, dass private Stellplätze als öffentliche Parkplätze wahrgenommen werden, können beispielsweise darüber ausgeräumt werden, als dass seitens des Kitaträgers eine Beschilderung dieser Stellplätze mit explizitem Hinweis auf die private Zugehörigkeit erfolgt (gängige Praxis).	
13.3 Forderung nach Angaben zu u. a. der Anzahl der Mitarbeitenden in der Kita sowie nach Halte- und Parkmöglichkeiten für den Hol- und Bringverkehr Die Straßenverkehrsbehörde fordert Angaben über die Anzahl der Mitarbeitenden in der Kita und darüber, wieviel Stellplätze für diese auf dem Kita-Grundstück abgebildet werden. Weiterhin sind Aussagen über etwaige Lieferverkehre für die Kita zu ergänzen. Es wird gefordert, Halte- bzw. Parkmöglichkeiten für den Hol- und Bringverkehr in der Planung zu berücksichtigen und als entsprechende Fläche festzusetzen. Grundsätzlich wird von Seiten der SVB deutlich gemacht, dass eine B-Planung so zu erfolgen hat, dass die damit verbundenen entstehenden verkehrlichen Bedarfe abgedeckt werden und nicht direkt mittels entsprechender StVO-Beschilderung –wie in der Begründung unter Pkt. 5.1.3 dargestellt, geregelt werden, denn gemäß StVO § 45 Abs. 9 Satz 1 sind Verkehrszeichen nur dort anzuordnen, wo das aufgrund besonderer Umstände zwingend erforderlich ist. Ein solcher Zwang darf nicht durch eine B-Planung entstehen.	Geforderte Angaben über die potenzielle Anzahl der Mitarbeitenden werden der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. Lieferverkehre werden in einem ausschließlich geringen Umfang erwartet. Die Verortung und Anzahl der notwendigen Stellplätze sowie erforderliche Überfahrtsgenehmigungen sind abschließend im Zuge des Bauantragsverfahrens zu klären. Grundlage hierfür ist die LBO SH. Mit dem Bebauungsplan erfolgen keine Festsetzungen zu den Stellplätzen auf dem Kitagrundstück. Hinsichtlich des Hol- und Bringverkehrs kann darüber hinaus temporär auf der Wendeanlage, im Marie-Juchacz-Weg sowie in den umliegenden Straßen bei den Zugangswegen geparkt bzw. gehalten werden.	(Teil)Berücksichtigung
13.4 Überfahrtsgenehmigungen werden in Aussicht gestellt	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Grundsätzlich verhält es sich so, dass für die privaten Stellplätze an der Wendeanlage, der Feuerwehrüberfahrt der Schule Wilhelmshöhe und für die Gemeinschaftsstellplatzanlage der beiden Wohnhäuser Überfahrtsgenehmigungen in Aussicht gestellt werden können.		
13.5 Bevorzugung der Variante B mit der Schaffung von Wohnraum Aus verkehrlicher Sicht sind beide Varianten – wenn auch in Verbindung mit den hier aufgezeigten Bedingungen – machbar. Aus Sicht der Freiraumplanung wird die Variante B wegen der sozialen Kontrolle bevorzugt. Anderenfalls könnte sich die Fläche als Angstraum, der darüber hinaus weiterhin vermüllt, entwickeln.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Variante B mit der Schaffung von Wohnraum soll umgesetzt werden. Damit kann die soziale Kontrolle des geplanten Grün- und Freiflächenbereichs mit der vorgesehenen Schaffung von Spielangeboten gesichert werden.	Kenntnisnahme
13.6 Um eine verkehrssichere Erschließung zu sichern, ist ab Ende des Marie-Juchacz-Weges eine Einbahnstraßenlösung zur Hochstraße oder alternativ eine zweite separate Erschließung über die Hochstraße vorzusehen Eine Erschließung ausschließlich über den „Marie-Juchacz-Weg“ wird hinsichtlich der reinen Leistungsfähigkeiten funktionieren, allerdings wird sie aus Sicht des hiesigen Bereichs als problematisch angesehen, da vorhandene Ausbaubreiten bei deutlicher Erhöhung der Frequentierung, die definitiv durch eine Kita und ggf. durch ein MFH erfolgen wird, zu keiner verkehrssicheren Lösung führen werden. Die mitgelieferten Planausschnitte (Anhang 1 und 2) zeigen nicht, wie schmal der „Marie-Juchacz-Weg“ in dem Bereich, der an die Elisenstraße anschließt, ist. Dort steht aufgrund eines höhenmäßig abgesetzten Gehweges noch weniger Verkehrsfläche für einen etwaigen Begegnungsverkehr zur Verfügung. In dem Zusammenhang wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Festsetzung aus dem B-Plan 05.31.04 (GGa für WA 1 und WA 2) nach hiesigem Kenntnisstand noch nicht umgesetzt ist. 1. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr weist –wie bereits mit	An der ausschließlichen Erschließung über den Marie-Juchacz-Weg wird festgehalten. Eine Erschließung ausschließlich über den „Marie-Juchacz-Weg“ wird hinsichtlich der reinen Leistungsfähigkeiten funktionieren. Die Gesamtverkehrsbelastung wird unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen, der bestehenden Nutzungen und der noch potenziell möglichen Nutzungen (vgl. B-Plan 05.31.04) mit weniger als 400 Fahrten am Tag sehr gering sein. Begegnungsverkehre können, wie bereits gegenwärtig gehandhabt, weiter erfolgen. Zudem umfasst der betreffende Streckenabschnitt, auf dem die Fahrbahn nur sehr schmal ist (südlicher Abschnitt des Marie-Juchacz-Weges), lediglich eine Länge von ca. 50 m. In dem Fall, dass auf diesem Streckenabschnitt ein Begegnungsverkehr im Fahrbahnbereich nicht möglich sein sollte, kann im Einzelfall auf die westliche fahrbahnbegleitende Rinne und den Gehweg ausgewichen werden. Hier besteht kein Hochbord. Im Übrigen ist über die Bebauungspläne 05.31.03 und 05.31.04 für den gesamten Marie-Juchacz-Weg ein verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt ist. Dieser Planfestsetzung wird im nördlichen Bereich des Marie-Juchacz-Weges mit Ausweisung eines ver-	Keine Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
der Stellungnahme vom 15.03.2019 erfolgt- darauf hin, dass die Idee der Erschließung als Einbahnstraße ab Ende des „Marie-Juchacz-Weges“ mit Anschluss an die Hochstraße – wie auch bereits bei der ursprünglichen Planungsabsicht angedacht (siehe Begründung zum Aufstellungsbeschluss, Pkt. 5) - unbedingt weiterzuverfolgen ist. 2. Falls die Einbahnlösung nicht zum Tragen kommen soll, muss sich tiefergehend mit einer Idee auseinandergesetzt werden, die die Erschließung über die Hochstraße vornimmt.	kehrsberuhigten Bereichs mit Zeichen 325.1 Rechnung getragen, nicht jedoch im südlichen Bereich, der an die Elisenstraße anschließt. Mit Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs für den gesamten Marie-Juchacz-Weg kann im Bedarfsfall die Sicherheit im Straßenraum weiter erhöht werden. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob der südliche Straßenabschnitt des Marie-Juchacz-Weges zu einer Mischverkehrsfläche umgestaltet werden kann. Im Bebauungsplan 05.31.03 wird mittels eines Straßenprofils dargestellt, dass die Nutzungen Fußweg, Radweg und Fahrbahn auf einer Mischfläche und ohne Differenzierung des Belags (so wie in einem verkehrsberuhigten Bereich üblich) auf einer Gesamtbreite von 6,0 m vorzusehen sind. Die vorgeschlagenen Lösungen, entweder Einbahnstraße Richtung Hochstraße oder ergänzende Erschließung über die Hochstraße, werden vor dem Hintergrund, dass die Erschließung rein über den Marie-Juchacz-Weg möglich ist, städtebaulich nicht weiterverfolgt: Mit der Lösung einer Einbahnstraße ab Ende des Marie-Juchacz-Weges bis zur Hochstraße geht die Qualität der fußläufigen Anbindung über die Hochstraße zur Grünfläche und weitergehend der Schwartauer Allee verloren. Im Sinne der Stadt der kurzen Wege gilt es, möglichst viele straßenunabhängige Wegeverbindungen zu forcieren. Darüber hinaus würde der geplante Grün- und Spielbereich nicht unerheblich in seiner Fläche reduziert werden und aufgrund der dann grünflächenbegleitenden Verkehre erheblich an Aufenthaltsqualität verlieren. Auch bedeutet diese Lösung eine höhere Versiegelung gegenüber der vorgesehenen Variante und damit einen höheren Eingriff in den Grund und Boden sowie den naturnahen Wasserhaushalt. Eine separate Anbindung über die Hochstraße wird aus ebendiesen Gründen abgelehnt. In Abwägung der Belange der Qualifizierung und Stärkung des stadtteilbezogenen Fuß- und Radwegenetzes sowie der Schaffung eines hochwertigen Grün- und Freiraums mit möglichst wenig Versiegelung mit dem Belang einer potenziell höheren Ver-	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	kehrssicherheit, wird Ersterem, insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass eine Erschließung über den Marie-Juchacz-Weg rein von der Leistungsfähigkeit funktioniert und Begegnungsverkehre, wie gegenwärtig gehandhabt, erfolgen können, eine höhere Gewichtung zugesprochen. Zudem besteht mit Ausweisung des gesamten Marie-Juchacz-Weges als verkehrsberuhigten Bereich mit Zeichen 325.1 eine im Verhältnis zu vorgeschlagenen Lösungen unaufwendige Möglichkeit, die Verkehrssicherheit weiter zu erhöhen. Im verkehrsberuhigten Bereich sind die Verkehrsteilnehmer:innen gleichberechtigt, es gilt zudem Schrittgeschwindigkeit. Mittlerweile wurden Abstimmungsgespräche mit dem Ziel der Umsetzung der Erschließung mit der Wendeanlage unter Federführung des Bereichs Stadtgrün und Verkehr aufgenommen.	
13.7 <u>Forderung nach einem Stellplatzschlüssel von 1,5 im Wohnungsbau</u> In der Begründung sind keinerlei Hinweise / Angaben zu etwaigen Besucherparkplätzen der Mehrfamilienhäuser (10-12 WE) zu finden. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr und die Straßenverkehrsbehörde haben bereits in der Stellungnahme vom 15.03.2019 einen Stellplatzschlüssel von 1,5 gefordert. Diese Forderung bleibt aufrechterhalten	Die Anzahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der LBO SH. Ergänzende Festsetzungen über den Bebauungsplan werden nicht getroffen bzw. sind nicht erforderlich. Gemäß aktueller Landesbauordnung S-H, die am 01.09.2022 in Kraft trat, gilt in mehrgeschossigen Wohnungsbau die Anzahl von 0,7 Stellplätzen je Wohnung in der Regel als ausreichend. Besteht eine günstige Anbindung an den ÖPNV genügt die Anzahl von 0,3 Stellplätzen je Wohnung.	Keine Berücksichtigung
13.8 <u>Bei Führung von Schmutzwasserleitungen über öffentliche Flächen ist Gestattungsvertrag erforderlich</u> Die Begründung befasst sich unter Pkt. 5.1.5 mit dem Entwässerungskonzept. U.a. ist alternativ von einer Schmutzwasserleitung über die öffentliche Parkfläche die Rede. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr macht bereits jetzt darauf aufmerksam, dass im Falle einer privaten Schmutzwasserleitung über öffentliche Flächen ein Gestattungsvertrag mit dem hiesigen Bereich abzuschließen ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Bedarfsfall beachtet.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
13.9 Redaktionelle Hinweise Im Text ist mehrfach die Schreibweise „Marie-Juchacz-Weg“ fehlerhaft (z.B. in der Begründung unter Pkt. 1.3). Der Bereich Stadtgrün und Verkehr legt nahe, die Begründung entsprechend redaktionell zu überprüfen. Bei der redaktionellen Überprüfung sollte auch darauf geachtet werden, dass jeweils von privaten Stellplätzen oder öffentlichen Parkplätzen die Rede ist (keine privaten Parkplätze).	Dem Hinweis wird nachgekommen.	Berücksichtigung
13.10 In der Zweckbestimmung zur öffentlichen Grünfläche sind „Kinderspielflächen“ zu berücksichtigen In der Begründung steht unter 2.2 Altlasten: „…mit geplanter besonderer sensibler Nutzung (insb. künftige Kinderspielflächen)“ In den Vorentwürfen und im Grün- und Freiraumkonzept steht „öffentliche Parkanlage“. Wenn „Kinderspielflächen“ erwähnt und in den nächsten Punkten der Begründung auch beschrieben werden (s. u.), dann müssen sie auch mit dieser Zweckbestimmung festgesetzt werden, da die bauliche Umsetzung sonst nicht erlaubt ist.	Die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche wird konkretisiert. Es wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz/Notwassersammelfläche“ festgesetzt.	Berücksichtigung
13.11 Der Begriff „Parkbereich“ kann aufgrund einer Doppeldeutigkeit missverstanden werden In der Begründung steht unter 5.1.2 Bebauungskonzept: „Parkbereich“. Der Begriff wird ebenfalls für Stellplatzflächen benutzt. Insofern ist er missverständlich. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr empfiehlt den Begriff „öffentliche Grünanlage“ oder zumindest „öffentliche Parkanlage“ zu benutzen, falls diese Zweckbestimmung nicht geändert wird (s. o. und u.).	Der Begriff „Parkbereich“ wird nicht mehr in Zusammenhang mit der öffentlichen Grünfläche verwendet	Berücksichtigung
13.12 Bei Bepflanzung des Wendehammers mit einem Baum sind Mindestanforderungen zur Bauminsel zu erfüllen In der Begründung steht unter 5.1.3 Erschließungskonzept:	Die Bauminsel/ -scheibe wird mit einer Flächengröße von mindestens 16 m² festgesetzt. In der Ausführungsplanung ist zu prüfen, ob die Flächengröße noch größer werden kann. Sicherzustellen	Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
„…neuer Wendehammer geplant, dessen Ausführung im Sinne einer wassersensiblen Straßenraumgestaltung…“ In den Vorentwürfen ist ein Baum in der Mitte eingezeichnet. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert für diesen Baum eine offene Bauminsel mit einem Mindestdurchmesser von 4,50 m, da der Baum komplett von befestigter Fläche umgeben ist und somit einer extremen Strahlungshitze ausgesetzt wird. Das Regenwasser von der öffentlichen Verkehrsfläche ist ausschließlich der Bauminsel zuzuführen.	ist, dass das Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeuges möglich bleibt.	
13.13 <u>Geplante Fußwegeanbindungen werden begrüßt; Angsträume sind zu vermeiden</u> In der Begründung steht unter 5.1.3 Erschließungskonzept: „Neben der bestehenden Anbindung des Plangebiets an den Marie-Juchacz-Weg ist im Weiteren eine Anbindung an die Schwartauer Allee und an die Hochstraße geplant. Gefördert wird damit auch eine bessere Vernetzung innerhalb des Stadtteils.“ Im Rahmen des Freiraumprogramms für öffentliche Grün- und Freiflächen ist am 23.05.2019 in der Bürgerschaft das „quantitative Ziel: Für 50% der Hauptverkehrsstraßen gibt es alternative oder qualitativ aufgewertete Stadt-Wege für Fußgänger und Radfahrende.“ (s. VO/2019/07070 Stadtgrün verbindet, Teil 1 – Grundlagen) beschlossen worden. Deswegen ist die Herstellung der Wegeverbindungen zu den drei genannten Straßen zu begrüßen. Bei der Festlegung dieser Wegeverbindungen und angrenzenden Flächen ist darauf zu achten, dass keine „Angsträume“ entstehen, z. B. dass die „öffentlichen Gehölzstreifen“ nicht zu dicht an den Wegen sind, die Wege sollten komplett einsehbar sein.	Wird zur Kenntnis genommen. Mit der Planung wird keine Etablierung von Angsträumen erwartet. Die Wegeverbindungen werden entsprechend der örtlichen Begebenheiten möglichst ausreichend breit geplant, i. d. R. mindestens 2,50 m. Längere beengte Wegestrecken werden soweit möglich vermieden.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung
13.14 <u>Heckenpflanzung am Zaun zum Schulgrundstück wird abgelehnt</u> In der Begründung steht unter 5.1.3 Erschließungskonzept: „min-	Für sämtliche Grundstücke wird verbindlich die Pflanzung von Hecken in Abgrenzung zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen festgesetzt. Dies dient der Sicherung eines ansprechenden Orts-	Keine Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
destens 1,60 m hohen Zaun in Verbindung mit einer Hecke einzufrieden." Der Bereich Stadtgrün und Verkehr lehnt als unterhaltender Bereich von Vegetation auf Schulhöfen diese Formulierung ab. Es wird folgende Formulierung vorgeschlagen: „mindestens 1,60 m hohen Zaun, der möglichst begrünt werden soll, einzufrieden."	bildes. Ein Zaun ist grundstücksseitig, hinter der an der Grundstücksgrenze gepflanzten Hecke, zulässig. Private und städtische Grundstückseigentümer:innen werden gleichbehandelt. Die privaten Eigentümer:innen müssen die Hecken gleichfalls pflegen und diese Vorgabe umsetzen.	
13.15 <u>Tore innerhalb der öffentlichen Wegeverbindung – auf Höhe der Schule Wilhelmshöhe – sind dem Bereich GMHL zuzuweisen</u> In der Begründung steht unter 5.1.3 Erschließungskonzept: „im Notfall müssten als eine denkbare Variante östlich des Schulhofes und in Verlängerung der Westfassade des Schulgebäudes Tore installiert werden". Der Bereich Stadtgrün und Verkehr verlangt, dass die Verantwortlichkeit für jegliche baulichen Ausstattungen, die zum Betrieb der Schule notwendig sind, auch wenn sie auf öffentlichem Grund stehen sollten, dem Bereich GMHL zugewiesen werden.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
13.16 <u>Die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage" wird abgelehnt, als Zweckbestimmung ist mindestens „Kinderspielplatz", besser Sport- oder Bolzplatz, zu wählen</u> In der Begründung steht unter 5.1.4 Grün- und Freiraumkonzept: „Das Grün- und Freiraumkonzept sieht die Schaffung einer öffentlich zugänglichen Grün- und Freifläche vor, […] Die Grünfläche mit den jeweiligen Anbindungen an die Schwartauer Allee und Hochstraße soll durch die Stadt Lübeck hergestellt, gepflegt und unterhalten werden." Im Bebauungsplan 05.31.00 war die Fläche seit 1967 als „Grünfläche" mit der Zweckbestimmung „Sportplatz" festgesetzt (gemäß Geoportal der HL, aufgerufen am 03.05.2022. Die Änderung 05.31.03, seit 11.03.1998 rechtskräftig, setzt die Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Rasen-	Vor dem Hintergrund des Defizits an öffentlichen Parkanlagen im Stadtteil (siehe TLP „St. Lorenz Nord / Vorwerk") soll eine öffentliche Grün- und Freifläche mit Spielplatz entstehen, die einen attraktiven Anziehungspunkt für die ortsansässige Bevölkerung darstellen soll. Neben der Möglichkeit des Spielens soll die Grünfläche ebenfalls zum Verweilen einladen und damit auch untergeordnete Funktionen der Naherholung in dem Stadtteil erfüllen. Von der Zweckbestimmung „Sportanlage" oder „Bolzplatz" wird vor dem Hintergrund vorgenannter Zielsetzungen abgesehen. Stattdessen wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz/Notwassersammelfläche" festgesetzt. Die Zweckbestimmung „Parkanlage" entfällt.	(Teil)Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
spielfläche/Bolzplatz“ fest. Für die südliche Wohnbebauung ist festgesetzt, dass „8.1 […] Terrassen und Balkone der Gebäude […] Wohn- und Schlafräume sind ebenfalls auf der zur Rasenspielfläche abgewandten Seite anzuordnen (gemäß Geoportal der HL, aufgerufen am 03.05.2022). Die Änderung 05.31.04, seit 2007 rechtskräftig, bestätigt für die südliche Wohnbebauung die Festsetzung: „7. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen […] sind Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen und Balkone nur auf der der Rasenspielfläche abgewandten Seite zulässig.“ (gemäß Geoportal der HL, aufgerufen am 03.05.2022). Die nördliche Wohnbebauung gehört zum Bebauungsplan 05.32.00, rechtskräftig seit 1970 (gemäß Geoportal der HL, aufgerufen am 03.05.2022). 1. Die westlich und östlich angrenzende Wohnbebauung ist mit der Zweckbestimmung eines Sportplatzes gebaut worden. Die nördliche und die südliche Wohnbebauung ist mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz/Rasenspielfläche“ und entsprechenden Auflagen festgesetzt worden. Die Zuordnung des seit 1998 privaten Bolzplatzes lässt sich weder im Plan noch im Textteil des Bebauungsplans 05.31.03 finden. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert, dass diese Fläche wieder als „Sportplatz“ ausgewiesen wird. Diese Zweckbestimmung schränkt die Möglichkeiten der Gestaltung und Nutzung der Fläche am wenigsten ein im absteigenden Vergleich zu „Bolzplatz“, zu „Kinderspielplatz“ und erst recht zu „Parkanlage“. Im Sportentwicklungsplan (VO 2021/10424, in der BÜ am 25.02.2022 geändert beschlossen) steht: „8.2 Des Weiteren werden gemeinschaftsbildende, inklusive und integrative Maßnahmen durch Spiel, Sport und Bewegung für alle Bevölkerungsgruppen unterstützt.“ und z. B. als Projekt 7 „Inklusive Sport- und Bewegungsangebote“ und als Projekt 8 „Es sollen die verschiedenen settings wie z.B. inklusive Angebote in Kitas, Schulen und Vereinen berücksichtigt werden.“ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr strebt bei seiner Planung die Beteiligung der anliegenden		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Schule Wilhelmshöhe an. 2. Falls diese Forderung abgewogen wird, fordert der Bereich Stadtgrün und Verkehr die Fläche komplett mit Zweckbestimmung „Bolzplatz“ auszuweisen, mindestens aber als „Kinderspielplatz“. Der KSP Elisenstraße deckt gemäß Entfernungsangaben in der DIN den südlichen Teil des Wohngebiets ab. Der KSP Pellwormstraße ist gemäß Luftlinie zwar nah genug an dem nördlichen Teil des gesamten Wohngebiets, die Schwartauer Allee wirkt aber als Barriere für Kinder. Deswegen wird zur Versorgung des Wohngebiets an der Stelle des Bebauungsplans mindestens ein Kinderspielplatz gefordert, falls sportliche Betätigungen nicht festgesetzt werden sollen. Außerdem soll durch ein großes und einsehbares Spiel- und Bewegungsangebot die Nutzung und somit die soziale Kontrolle erhöht werden, um unerwünschten Nutzungen entgegenzuwirken. Ergänzend siehe auch die vorherigen und weiteren Stellungnahmen. Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird abgelehnt.		
13.17 <u>Es liegt in der Zuständigkeit des Bereichs Stadtgrün und Verkehr, die öffentliche Grünfläche baulich umzusetzen und zu unterhalten, entsprechend ist die Begründung anzupassen; Wassergebundene Wegedecken werden abgelehnt</u> In der Begründung steht unter 5.1.4 Grün- und Freiraumkonzept: „Die Grünfläche mit den jeweiligen Anbindungen an die Schwartauer Allee und Hochstraße soll durch die Stadt Lübeck hergestellt, gepflegt und unterhalten werden. Mögliche Kooperationen mit dem Kitaträger, z. B. hinsichtlich der Gestaltung, Unterhaltung und Finanzierung des öffentlichen Parks, sollen im weiteren Verfahren geprüft werden. Hinsichtlich der Ausstattung […] Belag (z. B. wassergebundene Wegedecke) herzurichten. Zudem sollen Sitzmöglichkeiten angeboten werden.“ Es liegt in der Zuständigkeit des Bereichs Stadtgrün und Verkehr, diese Fläche baulich umzusetzen und zu unterhalten. Außerdem	Dem Hinweis wird insoweit gefolgt, als dass auf eine detailgetreue Beschreibung der zukünftigen Ausstattung und Gestaltung der Grün- und Spielflächen verzichtet wird. In der Begründung ergeht stattdessen der Hinweis, dass Gestaltung und Ausstattung der Fläche eine hohe Qualität erfahren sollen, mit dem Ziel, einen neuen und attraktiven Anziehungspunkt im gesamten Stadtteil zu schaffen. Die Berücksichtigung einer inklusiven Gestaltung wird begrüßt und der Begründung als Hinweis ergänzt. Hinsichtlich der Oberflächenbeschaffenheit von Wegeflächen werden wassergebundene Wegedecken festgesetzt. Die bauliche Umsetzung und Unterhaltung erfolgt durch die Hansestadt Lübeck. Wassergebundene Wegedecken sind insbesondere in öffentlichen Grünanlagen bundesweiter Standard. Mit der Festsetzung wird zum einen dem Belang Rechnung getragen, dass die Wege im Sinne der Stärkung/Erhaltung des naturnahen Was-	(Teil)Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
hat der Bereich Stadtgrün und Verkehr die Versorgung des gesamten Stadtgebiets mit Kinderspiel- und Bolzplätzen aufnehmen und analysieren lassen (BÜ am 30.06.2011 unter Pkt. 13.9). Der Bereich Stadtgrün und Verkehr stellt mit dieser Zuständigkeit fest, dass der Text ab „Mögliche Kooperationen mit dem Kitaträger, z. B. …“ bis einschließlich „Sitzmöglichkeiten angeboten werden.“ Zu löschen ist, denn gemäß den Forderungen der politischen Gremien wird dort eine Sport- und Spielfläche mit einer inklusiven Gestaltung angestrebt. Kooperationen werden im Rahmen der Planung vom Bereich Stadtgrün und Verkehr gesucht, da eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen obligatorisch ist. Hunde sind sowieso durch die Grünanlagensatzung der HL auf den öffentlichen Spielplätzen nicht erlaubt. Sitzmöglichkeiten gehören zur Grundausstattung von Sport- und Spielplätzen wie auch von Grünanlagen. Wassergebundene Wegedecke ist bei Regenperioden und Frost-Tau-Perioden mit Fahrrädern, Rollstühlen u. ä. nur sehr schwer zu befahren oder der Weg wäre danach zu sanieren. Die weitere, detailreiche Beschreibung ist zwar keine Festlegung, sollte aber hier gelöscht und dem Bereich Stadtgrün und Verkehr überlassen werden, um nicht Vorstellungen hervorzurufen, denen bei der Umsetzung nicht entsprochen werden kann. Die Beschreibung wäre ein naturnaher Spielplatz, keine öffentliche Grünanlage wie es auf den Vorentwürfen bezeichnet ist. Gemäß DIN ist um die „Erlebnisvielfalt und die Regenerationsfähigkeit der Vegetation“ bei einem naturnahen Spielplatz zu erhalten, eine „Flächengröße von mindestens 10.000 m² anzustreben“. Diese benötigte Größe ist hier nicht annähernd gegeben.	serhaushaltes eine Versickerung von anfallenden Oberflächenwasser zulassen und zum anderen eine passende gestalterische Einbindung in die Grünanlage gewährleistet wird. Ausgenommen ist der Abschnitt nördlich des bestehenden Schulgrundstückes, hier können Steine gepflastert bzw. mit breiten Fugen verlegt werden. Eine Sanierung wassergebundener Wegedecken nach Frost-, Tau- sowie Regenperioden ist bei Ausführung in guter Qualität (insb. Unterbau und Deckschicht betreffend) nicht erforderlich. Im Übrigen sind wassergebundene Wegedecken bei qualitätsvoller Ausführung gut mit Fahrrädern, Rollstühlen u. Ä. nutzbar.	
13.18 <u>Flächengröße der öffentlichen Grünfläche in Variante B für eine Spielplatznutzung i. O.</u> In der Begründung steht unter 5.1.4 Grün- und Freiraumkonzept Variante B: „Flächengröße von etwa 4.100 m².“ Ein DIN-gerechter Kinderspielplatz hat eine komplette Größe, d. h. Standort von Spielgeräten im Zusammenhang mit freien Grünflächen, von 5.000 m². Dies erfüllt die Variante B nicht. Dabei hat	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
die Variante B aber den Vorteil der größeren sozialen Kontrolle dadurch, dass die neue Wohnbebauung die Sicht auf den Kinderspielplatz hat im Gegensatz zu der Bestandsbebauung hinter den bepflanzten Wällen. Deswegen würde der Bereich Stadtgrün und Verkehr hinsichtlich der nicht DIN-gerechten Größe dieser Variante auch zustimmen.		
13.19 Es liegt in der Zuständigkeit des Bereichs Stadtgrün und Verkehr, die öffentliche Grünfläche baulich umzusetzen und zu unterhalten, entsprechend ist die Begründung anzupassen; Wassergebundene Wegedecken werden abgelehnt (in Bezug auf Variante B) In der Begründung steht unter 5.1.4 Grün- und Freiraumkonzept Variante B: „Bezüglich des Gestaltungskonzeptes gilt gleiches wie bei Variante A. Auch in der Variante B wird – im Sinne der Naturraumpädagogik – eine naturnahe Gestaltung angestrebt." Auf den vorstehenden Text zu Variante A wird verwiesen	Auf eine detailgetreue Beschreibung der zukünftigen Ausstattung und Gestaltung der Grün- und Spielflächen wird verzichtet. In der Begründung ergeht stattdessen der Hinweis, dass Gestaltung und Ausstattung der Fläche eine hohe Qualität erfahren sollen, mit dem Ziel, einen neuen und attraktiven Anziehungspunkt im gesamten Stadtteil zu schaffen. Die Berücksichtigung einer inklusiven Gestaltung wird begrüßt und der Begründung als Hinweis ergänzt. Hinsichtlich der Oberflächenbeschaffenheit von Wegeflächen werden wassergebundene Wegedecken festgesetzt. Die bauliche Umsetzung und Unterhaltung erfolgt durch die Hansestadt Lübeck. Wassergebundene Wegedecken sind insbesondere in öffentlichen Grünanlagen bundesweiter Standard. Mit der Festsetzung wird zum einen dem Belang Rechnung getragen, dass die Wege im Sinne der Stärkung/Erhaltung des naturnahen Wasserhaushaltes eine Versickerung von anfallenden Oberflächenwasser zulassen und zum anderen eine passende gestalterische Einbindung in die Grünanlage gewährleistet wird. Ausgenommen ist der Abschnitt nördlich des bestehenden Schulgrundstückes, hier können Steine gepflastert bzw. mit breiten Fugen verlegt werden. Eine Sanierung wassergebundener Wegedecken nach Frost-, Tau- sowie Regenperioden ist bei Ausführung in guter Qualität (insb. Unterbau und Deckschicht) nicht erforderlich. Im Übrigen sind wassergebundene Wegedecken bei qualitätsvoller Ausführung gut mit Fahrrädern, Rollstühlen u. Ä. nutzbar.	(Teil)Berücksichtigung
13.20 Forderung nach der Zweckbestimmung „Bolzplatz" oder	Vor dem Hintergrund des Defizits an öffentlichen Parkanlagen im Stadtteil (siehe TLP „St. Lorenz Nord / Vorwerk") soll eine öffentli-	(Teil)Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
„Spielplatz“ im Hinblick auf die öffentliche Grünfläche In der Begründung steht unter 5.1.4 Grün- und Freiraumkonzept: „Die öffentliche Parkanlage soll als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.“ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert –wie bereits […] detailliert erläutert- eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“, alternativ zumindest „Spielplatz“.	che Grün- und Freifläche mit Spielplatz entstehen, die einen attraktiven Anziehungspunkt für die ortsansässige Bevölkerung darstellen soll. Neben der Möglichkeit des Spielens soll die Grünfläche ebenfalls zum Verweilen einladen und damit auch untergeordnete Funktionen der Naherholung in dem Stadtteil erfüllen. Von der Zweckbestimmung „Sportanlage“ oder „Bolzplatz“ wird vor dem Hintergrund vorgenannter Zielsetzungen abgesehen. Stattdessen wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz/Notwassersammelfläche“ festgesetzt. Die Zweckbestimmung „Parkanlage“ entfällt.	
13.21 Anstelle einer Pflanzbindung wird eine Erhaltungsbindung empfohlen In der Begründung steht unter 5.1.4 Grün- und Freiraumkonzept: „Überlagernd der öffentlichen Grünfläche sollen die plangebietsrahmenden Gehölzstrukturen mit einer Pflanzbindung belegt werden.“ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr merkt an, dass die Gehölzstrukturen vor Ort ausreichend vorhanden sind. Eine zusätzliche Pflanzung in diesen Bereichen würde den Bestand negativ beeinträchtigen. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr empfiehlt eine Erhaltungsbindung.	Pflanzbindung zielt im Gegensatz zu dem sog. Pflanzgebot ausschließlich auf den Erhalt von Gehölzstrukturen ab. Eine zusätzliche Pflanzung in den bestehenden Gehölzstrukturen wird insofern nicht festgesetzt. Jedoch sind bei Abgang die Gehölze zu ersetzen. Im Bebauungsplan wird die Pflanzbindung zeichnerisch mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ gesichert.	Kenntnisnahme
13.22 Obstbäume werden im Bereich von Aufenthaltsflächen nicht empfohlen; Anpflanzgebote sind mit dem Bereich Stadtgrün und Verkehr abzusprechen In der Begründung steht unter 5.1.4 Grün- und Freiraumkonzept: „Im Übrigen sollen mit Pflanzgeboten Neupflanzungen von Bäumen, z. B. Obstbäume, gesichert werden.“ Obstbäume ziehen durch am Boden liegendes Obst Insekten, z. B. Wespen an. Dies wird vom Bereich Stadtgrün und Verkehr im Bereich von Spielplätzen und Aufenthaltsbereichen nicht empfohlen. Falls Pflanzgebote festgesetzt werden sollen, sollten diese	Es wird festgesetzt, dass innerhalb der öffentlichen Grünfläche insgesamt acht standortgerechte Laubbäume/Obstbäume zu pflanzen sind. In der Ausführungsplanung kann entsprechend der Bedarfe/Konzeptplanungen entschieden werden, ob entweder ausschließlich Laub- oder Obstbäume oder eine Kombination gepflanzt werden soll. Von einer weitergehenden Abstimmung der Pflanzgebote mit dem Bereich Stadtgrün und Verkehr kann abgesehen werden, da mit den festgesetzten Pflanzgeboten maximale Flexibilität in der Baumauswahl gegeben wird. Es werden keine konkretisierenden Pflanzlisten festgesetzt.	(Teil)Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
mit dem Bereich Stadtgrün und Verkehr abgestimmt werden.		
13.23 Geplante Mulden müssen ggf. eingezäunt werden In der Begründung steht unter 5.1.5 Entwässerungskonzept: „Zusätzliche naturnahe entwässerungstechnische Maßnahmen, wie Retentions- und Versickerungsmulden, können bei Erforderlichkeit in die Parkanlage integriert werden." Der Bereich Stadtgrün und Verkehr informiert, dass diese Mulden ggf. eingezäunt werden.	Im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wurde ein wasserwirtschaftlicher Begleitplan erarbeitet. In diesem wurden konkrete Maßnahmen zur möglichst naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Regenwassers benannt, verortet und dimensioniert. Die öffentliche Grünfläche ist gemäß wasserwirtschaftlichen Begleitplan als Notwassersammelfläche vorzusehen. Entsprechend erfolgt die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche. Die Nutzung der öffentlichen Grünfläche als Notwassersammelfläche erfolgt weit über den regelhaften Bemessungsregen. Zudem kann die Grünfläche mit niedrigen Einstauhöhen (unter 30 cm) und geringen Böschungsneigungen geplant werden. Eine Einzäunung ist nicht erforderlich und soll nicht erfolgen, um den öffentlichen Grünraum vollumfänglich im Sinne einer Multicodierung nutzen zu können.	Keine Berücksichtigung
13.24 Ablehnung von wassergebundenen Wegedecken In der Begründung steht unter 5.1.5 Entwässerungskonzept: „Wege innerhalb der Parkanlage sind mit einer wassergebundenen Deckschicht vorgesehen." Der Bereich Stadtgrün und Verkehr lehnt dies aus obengenannten Gründen der Inklusion ab. Auch bei einer Ausführung des Weges als ggf. vollständige Versiegelung wird das Regenwasser in den wegebegleitenden Grünflächen zur Versickerung gebracht und damit der Vegetation zu Nutzen bleiben. Damit sollte zu der Ausführung der Wege keine Festsetzung erfolgen.	Hinsichtlich der Oberflächenbeschaffenheit von Wegeflächen werden wassergebundene Wegedecken festgesetzt. Die bauliche Umsetzung und Unterhaltung erfolgt durch die Hansestadt Lübeck. Wassergebundene Wegedecken sind insbesondere in öffentlichen Grünanlagen bundesweiter Standard. Mit der Festsetzung wird zum einen dem Belang Rechnung getragen, dass die Wege im Sinne der Stärkung/Erhaltung des naturnahen Wasserhaushaltes eine Versickerung von anfallenden Oberflächenwasser zulassen und zum anderen eine passende gestalterische Einbindung in die Grünanlage gewährleistet wird. Ausgenommen ist der Abschnitt nördlich des bestehenden Schulgrundstückes, hier können Steine gepflastert bzw. mit breiten Fugen verlegt werden. Eine Sanierung wassergebundener Wegedecken nach Frost-, Tau- sowie Regenperioden ist bei Ausführung in guter Qualität (insb. Unterbau und Deckschicht) nicht erforderlich. Im Übrigen sind wassergebundene Wegedecken bei qualitätsvoller Ausfüh-	Keine Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	rung gut mit Fahrrädern, Rollstühlen u. Ä. nutzbar.	
13.25 Ablehnung der Widmung des südlichen Gehölzstreifens als öffentlich; Forderung, den südlichen Gehölzstreifen dem Schulgrundstück zuzuordnen In beiden Varianten der Vorentwürfe ist der Gehölzstreifen südlich der Feuerwehrzufahrt als „öffentlich“ beschriftet. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr, Abt. Grün und Friedhöfe, lehnt diese Fläche als öffentliche Grünfläche ab und fordert diese Fläche zum Grundstück der Schule zuzuschlagen. Denn diese Fläche wird an der langen Seite von der Feuerwehrzufahrt der Schule begrenzt. Die Pflege wird also durch die Befahrbarkeit der Feuerwehrzufahrt bestimmt. Deswegen soll sie auch zu diesem Schulgrundstück und damit zu dessen Unterhaltszuständigkeit gehören. Außerdem ist die Fläche sehr schmal. Sie hat also keinen Wert als Grünanlage für die Öffentlichkeit, weder als Erholungs- noch als Spielraum.	Der südliche Gehölzstreifen wird, ebenso wie die Feuerwehrzufahrt, dem Kitagrundstück zugeordnet werden.	(Teil)Berücksichtigung
13.26 Redaktioneller Hinweis In der Begründung steht unter 2.4 Bisheriges Planungsrecht: „Der Bebauungsplan [05.31.00] setzt für den Bereich des Plangebiets eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule fest.“ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr stellt fest, dass gemäß Geoportal der HL, aufgerufen am 03.05.2022, in diesem Bebauungsplan die Fläche als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt wurde. Und im damaligen Textteil sind dazu auch keine anderslautenden Erläuterungen gefunden worden.	Die Aussage in der Begründung zielt räumlich ausschließlich auf den Bereich der geplanten Wegeführung nördlich des Schulgebäudes ab, der durch den Bebauungsplan 05.31.00 überplant ist. Der restliche Bereich des Plangebiets, also die Grünfläche, wurde durch den Bebauungsplan 05.31.03 überplant.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 14 Polizeidirektion Lübeck - Sachgebiet 1.3 - Verkehrssicherheit (Schreiben vom 05.04.2022)		
14.1 Hinweis, dass die Kita über die Schwartauer Allee erschlossen werden sollte Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen gegen die Bebauungsplanung Wilhelmshöhe keine Bedenken/Einwände. Wir gehen davon aus, dass der Zugang zur (erweiterten) Schule weiterhin über die Schwartauer Allee erfolgt. Von hier aus sollte auch der Zugang zum Kindergarten angelegt werden, um keinen Hol- und Bringverkehr über den Marie-Juchacz-Weg oder die Hochstraße abwickeln zu müssen.	Der Zugang zur (erweiterten) Schule erfolgt weiterhin über die Schwartauer Allee (Ausnahme Feuerwehrzufahrt). Die Kita wird hingegen über den Marie-Juchacz-Weg erschlossen. Eine Erschließung ausschließlich über den „Marie-Juchacz-Weg“ funktioniert hinsichtlich der reinen Leistungsfähigkeiten. Die Gesamtverkehrsbelastung wird unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen, der bestehenden Nutzungen und der noch potenziell möglichen Nutzungen (vgl. B-Plan 05.31.04) mit weniger als 400 Fahrten am Tag sehr gering sein. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass über die Bebauungspläne 05.31.03 und 05.31.04 für den gesamten Marie-Juchacz-Weg ein verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt ist. Dieser Planfestsetzung wird im nördlichen Bereich des Marie-Juchacz-Weges mit Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs mit Zeichen 325.1 vollumfänglich Rechnung getragen, nicht jedoch im südlichen Bereich, der an die Elisenstraße anschließt. Mit Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs für den gesamten Marie-Juchacz-Weg kann im Bedarfsfall die Sicherheit im Straßenraum weiter erhöht werden.	Keine Berücksichtigung
Nr. 15 Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein – Landeseisenbahnverwaltung (Schreiben vom 06.04.2022)		
15.1 Hinweis, dass Forderungen der Grundstückseigentümer:innen und -nutzer:innen im Hinblick auf die Beseitigung von Beeinträchtigungen durch die naheliegende Eisenbahninfrastruktur nicht möglich sind Das Plangebiet befindet sich in ca. 160 – 180 m Entfernung zu der öffentlichen Eisenbahninfrastruktur Vorbahnhof Vorwerk des nichtbundeseigenen Eisenbahninfrastrukturunternehmens Lübeck Port Authority (LPA). Daher werden Belange des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein als zuständiger Eisenbahnaufsichts- und genehmigungsbehörde berührt.	Bezogen auf den Schienenverkehrslärm besteht gemäß Umgebungslärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes in Bezugnahme auf den Tag-Abend-Nacht-Lärmindex eine Lärmbelastung von unter 55 dB(A) und nachts unter 45 dB(A). (Stand: Juni 2023). Aus den genannten Werten lässt sich ableiten, dass aufgrund des einwirkenden Lärms – bezogen auf das Schutzgut Mensch – mit keiner allgemeinen Lärmbelästigung sowie keiner Beeinträchtigung des Schlafes zu rechnen ist. In einem hilfsweise durchgeführten Abgleich der Lärmeinwirkungen mit der DIN 18005 ´Schallschutz im Städtebau´ zeigt sich, dass die schalltechni-	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Im Ergebnis meiner Einsichtnahme erhebe ich aus eisenbahntechnischer Sicht gegen die o. g. Bauleitplanung in der mir vorgelegten Form keine Bedenken, sofern folgender Aspekt Berücksichtigung findet: • Forderungen der Grundstückseigentümer und -nutzer hinsichtlich der Beeinträchtigungen der Liegenschaften durch die bestehende Eisenbahnanlage und den Eisenbahnbetrieb (z. B. Lärmsanierungen, Maßnahmen zur Minimierung von Geruchs- und Staubemissionen etc.) sind, auch durch die Rechtsnachfolger der o. g. Personen nicht möglich und damit auszuschließen. Es sind bei mir aktuell keine Planungen der Lübeck Port Authority hinsichtlich Bau- und Veränderungsmaßnahmen an der genannten Eisenbahninfrastruktur bekannt.	schen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Von einer Einstellung etwaiger Forderungen (z. B. aufgrund von Geruchs- und Staubemissionen) durch die neuen Grundstückseigentümer: innen oder –nutzer:innen ist aufgrund der Distanz des Plangebiets zur Schienenanlage und der Tatsache, dass zwischen Neubebauung und Schienenanlage weitere Wohnbebauung (abschirmend) verortet ist, nicht auszugehen.	
15.2 <u>Hinweis zur Beteiligung der DB Netz AG</u> Zwischen dem Plangebiet und der Eisenbahninfrastruktur der Lübeck Port Authority befindet sich des Weiteren mit der zweigleisigen Strecke in Richtung Bad Schwartau und Lübeck-Travemünde eine bundeseigene Eisenbahninfrastruktur der DB Netz AG. Zuständige Eisenbahnaufsichts- und genehmigungsbehörde ist hier das Eisenbahn-Bundesamt. Daher bitte ich Sie, sofern noch nicht erfolgt, auch das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hamburg/Schwerin, an dem Bauleitplanverfahren zu beteiligen.	Eine Einbindung des Eisenbahn-Bundesamtes - Außenstelle Hamburg/Schwerin ist erfolgt.	Kenntnisnahme
Nr. 16 Stadtverkehr Lübeck GmbH – Verkehrsplanung (Schreiben vom 07.04.2022)		
16.1 <u>Hinweis, dass die Bushaltstelle Georg-Kerschensteiner-Straße in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegt</u> In ca. 250m Entfernung befindet sich die Haltestelle „Georg-Kerschensteiner-Straße“, die von den Linien 3, 8 und 10 bedient werden.	Die Begründung wird um den Hinweis zzgl. der aktuellen Taktzeiten ergänzt.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
16.2 Hinweis hinsichtlich einer fehlenden LSA an der Schwartauer Allee Die nächste LSA ist ca. 100m entfernt, es fehlt eine LSA direkt am Ausgang des Weges.	Die Anregung hat keine B-Planrelevanz. Es wird jedoch eingeschätzt, dass von einer Lichtsignalanlage (LSA) abgesehen werden kann. Die nächste LSA befindet sich in ca. 100 m Entfernung. Zudem ist in Verlängerung bzw. direkt gegenüberliegend des geplanten Wegeausganges kein weiterer Weg, unabhängig der Schwartauer Allee, vorhanden, sodass sich eine „zwingende" Querung der Schwartauer Allee an dieser Stelle auch nicht aufdrängt.	Keine Berücksichtigung
Nr. 17 Eisenbahn-Bundesamt (Schreiben vom 08.04.2022)		
17.1 Hinweis zum laufenden Planrechtsverfahren Das im Betreff bezeichnete Plangebiet liegt an nahe der Eisenbahnstrecke Nr. 1100 Lübeck - Puttgarden. Infrastrukturbetreiberin für diese Strecke ist die DB Netz AG, eine Eisenbahn des Bundes. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes sind insoweit berührt. 1. Beim Eisenbahn-Bundesamt ist ein Planrechtsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) anhängig, welches ein Teil des Großprojekts Schienenanbindung feste Fehmarnbelt-Querung ist und Auswirkungen auf die Bauleitplanung haben könnte: EBAGz. 571ppa/009-2020#001, Ausbaustrecke/Neubaustrecke Hamburg – Lübeck – Puttgarden im Planfeststellungsabschnitt Lübeck. Aus planrechtlicher Sicht bestehen zwar keine Bedenken. Ich empfehle jedoch, sich mit der DB-Website https://www.anbindung-fbq.de oder telefonisch unter 040/3918-4303 über mögliche Planänderungen und künftige Baumaßnahmen auf dem Laufenden zu halten.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
17.2 Immissionen sind zu dulden Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschütterungen zählen, sind zu dulden.	Bezogen auf den Schienenverkehrslärm besteht gemäß Umgebungslärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes in Bezugnahme auf den Tag-Abend-Nacht-Lärmindex eine Lärmbelastung von unter 55 dB(A) und nachts unter 45 dB(A). (Stand: Juni 2023). Aus den genannten Werten lässt sich ableiten, dass aufgrund des	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	einwirkenden Lärms – bezogen auf das Schutzgut Mensch – mit keiner allgemeinen Lärmbelästigung sowie keiner Beeinträchtigung des Schlafes zu rechnen ist. In einem hilfsweise durchgeführten Abgleich der Lärmeinwirkungen mit der DIN 18005 ´Schallschutz im Städtebau´ zeigt sich, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Von etwaigen Immissionen (z. B. Geruch, Staub oder Erschütterung), die erhebliche Auswirkungen haben, ist aufgrund der Distanz des Plangebiets zur Schienenanlage und der Tatsache, dass zwischen Neubebauung und Schienenanlage weitere Wohnbebauung (abschirmend) verortet ist, nicht auszugehen.	
17.3 Hinweis zur Beteiligung der DB AG Soweit noch nicht geschehen empfehle ich, die DB AG (koordinierende Stelle: DB Immobilien, Region Nord, Hammerbrookstr. 44, 20097 Hamburg) in das Verfahren einzubinden und zu einer Stellungnahme Gelegenheit zugeben: [redacted]	Eine Einbindung der DB AG ist erfolgt.	Kenntnisnahme
Nr. 18 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume SH – Untere Forstbehörde (Schreiben vom 11.04.2022)		
18.1 Grün- und Freiflächen sind zu pflegen und zu unterhalten, damit ein waldfreier Flächenstatus fortwährend und langfristig gewährleistet werden kann Waldflächen gemäß § 2 LWaldG sind von der Planung nicht betroffen. Bei den einzelnen bzw. gruppenweise bestockten, schmal ausgebildeten, randlichen Gehölzstreifen handelt es sich aufgrund der Kleinflächigkeit sowie der isolierten Lage innerhalb eines bebauten Gebiets nicht um Wald im Sinne des Gesetzes. Ich weise darauf hin, dass diese ausgewiesenen, künftigen Grün- und Parkflächen (inklusive der anteiligen „Gehölzstreifen“) einer kontinuierlichen Pflege und Unterhaltung unterliegen, damit ein waldfreier Flächenstatus fortwährend und langfristig weiterhin gewährleistet werden kann.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Betriebsphase berücksichtigt.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung

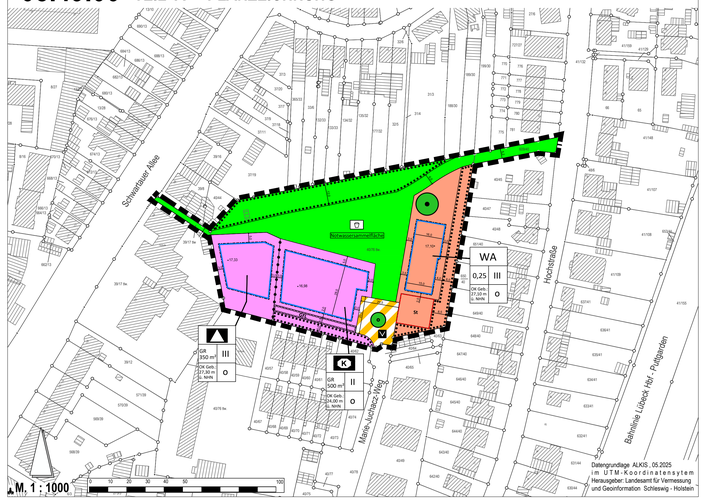
Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Unter der Voraussetzung der Beachtung des vorbezeichneten Hinweises bestehen aus forstbehördlicher Sicht gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes 05.49.00 keine Bedenken.		
Nr. 19 Deutsche Bahn AG (Schreiben vom 25.04.2022)		
19.1 <u>Sicherheit und Betrieb des Eisenbahnverkehrs darf nicht gestört werden</u> Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 05.49.00 - Marie-Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch das Verfahren darf die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.	Ein direkter Eingriff in die Sicherheit und den Betrieb des Eisenbahnverkehres ist aufgrund des Abstandes der Bebauung zu den Schienenanlagen nicht zu erwarten.	Kenntnisnahme
19.2 <u>Hinweis zum Projekt Schienenanbindung der Festen Fehmarnbeltquerung und dass mögliche Immissionen entschädigungslos hinzunehmen sind</u> Hinsichtlich des Verfahrens verweisen wir auf das Projekt Schienenanbindung der Festen Fehmarnbeltquerung (FBQ). Die Umsetzung ist voraussichtlich zwischen 2025 und 2029 geplant: Westlich der Strecke sind bis zu 6 m hohe Lärmschutzwände unmittelbar neben den Gleisen geplant. Zum Schutz der nebenliegenden Wohnbebauung vor Erschütterungen sind teilweise sogenannte besohlte Schwellen vorgesehen. Diese Maßnahmen dienen der Reduktion der Schall- und Erschütterungsimmissionen aus dem künftigen Schienenverkehr. Zur Definition der Schutzmaßnahmen wurde bereits berücksichtigt, dass sich der Zugverkehr auf diesem Streckenabschnitt im Zuge des Projektes Schienenanbindung FBQ erhöhen wird. Geplant und gutachterlich hinterlegt sind im Prognosejahr 2030 folgende Verkehre:	Bezogen auf den Schienenverkehrslärm besteht gemäß Umgebungslärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes in Bezugnahme auf den Tag-Abend-Nacht-Lärmindex eine Lärmbelastung von unter 55 dB(A) und nachts unter 45 dB(A). (Stand: Juni 2023). Aus den genannten Werten lässt sich ableiten, dass aufgrund des einwirkenden Lärms – bezogen auf das Schutzgut Mensch – mit keiner allgemeinen Lärmbelästigung sowie keiner Beeinträchtigung des Schlafes zu rechnen ist. In einem hilfsweise durchgeführten Abgleich der Lärmeinwirkungen mit der DIN 18005 ´Schallschutz im Städtebau´ zeigt sich, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Von etwaigen Immissionen (z. B. Geruch, Staub oder Erschütterung), die erhebliche Auswirkungen haben, ist aufgrund der Distanz des Plangebiets zur Schienenanlage und der Tatsache, dass zwischen Neubebauung und Schienenanlage weitere Wohnbebauung (abschirmend) verortet ist, nicht auszugehen.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
- Güterzüge: 101 Züge täglich (Summe beider Richtungen) - Nahverkehrszüge: 239 Züge täglich (Summe beider Richtungen) - Fernverkehrszüge: 20 Züge täglich (Summe beider Richtungen) Die angegebenen Zahlen berücksichtigen alle Züge also jene die Richtung Kiel fahren, jene die Richtung Neustadt i.H./Fehmarn/Dänemark fahren und jene die Richtung Hafen/Lübeck-Travemünde fahren bzw. von dort kommen. 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. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von dem Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen, dem gewöhnlichen Bahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.	Zudem greifen ergänzend in der Stellungnahme genannte Schallschutzmaßnahmen im Zuge der Umsetzung der Festen Fehmarnbeltquerung (z. B. 6 m hohe Lärmschutzwand an der Schiene).	
19.3 <u>Bitte um weitere Beteiligung</u> Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und um Zusendung der Abwägung bzw. Satzung zu gegebener Zeit. Richten Sie bitte zukünftige Anfragen nach Möglichkeit an unser Funktionspostfach: [redacted]	Der Bitte wird nachgekommen.	Berücksichtigung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 20 Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 02.05.2022)		
20.1 <u>Verdacht auf Kampfmittel</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.	Auf Antrag vom 02.08.2021 wurde die Fläche durch den Kampfmittelräumdienst bereits luftbildtechnisch ausgewertet. Hiernach handelt es sich bei der Plangebietsfläche um keine Kampfmittelverdachtsfläche (Stand: Januar 2022). Somit besteht für die durchzuführenden Arbeiten aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes kein weiterer Handlungsbedarf. In der Begründung wird darauf verwiesen.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung
Nr. 21 Handwerkskammer Lübeck (Schreiben vom 03.05.2022)		
21.1 <u>Hinweis zur Berücksichtigung der Belange der Handwerksbetriebe</u> Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden, sofern die Belange der Handwerksbetriebe berücksichtigt werden. Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.	Handwerksbetriebe werden mit der Durchführung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.	Kenntnisnahme

05.49.00 TEIL A - PLANZEICHNUNG

Anlage 2



TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 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)

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet und den Flächen für den Gemeinbedarf darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Vordächern, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkonen um bis zu 10 % überschritten werden.

2.2 Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundflächenzahl von 0,25 durch Vordächer, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone sowie durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von insgesamt 0,5 überschritten werden.

2.3 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita" darf die zulässige Grundfläche von 500 m² durch Vordächer, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone sowie durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 1.200 m² überschritten werden.

2.4 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule" darf die zulässige Grundfläche von 350 m² durch Vordächer, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone sowie durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 700 m² überschritten werden.

2.5 Zur Ermittlung der maximal zulässigen Höhe von baulichen Anlagen wird als oberer Bezugspunkt die Oberkante Gebäude (OK Geb.) festgesetzt. Die Oberkante Gebäude wird bei einem Satteldach durch den First (hier: Schnittkante der gegenläufigen Dachflächen), bei einem Flachdach durch die Oberkante der Attika des obersten Geschosses und bei einem Pultdach durch den First (hier: Schnittkante zwischen der Außenfläche des am höchsten aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut) definiert.

2.6 Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden (Oberkante Gebäude) darf durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten um maximal 1,50 m auf bis zu 15 % der Grundfläche des obersten Geschosses überschritten werden. Für solare Energiegewinnungsanlagen darf die maximal zulässige Höhe von Gebäuden um maximal 1,50 m auf bis zu 100 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet dürfen die festgesetzten Baugrenzen unter Beachtung der festgesetzten GRZ durch Vordächer, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone in einer Tiefe bis zu 3 m, gemessen ab der Baugrenze, überschritten werden. Die Überschreitung der Baugrenzen darf dabei nicht zulasten des festgesetzten Pflanzgebotes gemäß Festsetzung Nr. 5.3 fallen.

4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet und den Flächen für den Gemeinbedarf sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Höhe von max. 2,5 m nicht überschreiten.

4.2 Zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten müssen Nebenanlagen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

4.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind offene Stellplätze und Carports nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig. Garagen sind unzulässig.

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

5.1 Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich" ist ein standortgerechter Laubbaum (Standort, siehe Planzeichnung) gemäß folgender Anzuchtformen und Mindestqualitäten – Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, dreimal verschult, mit Ballen – in einer offenen mindestens 16 m³ umfassenden Baumscheibe mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 24 m³ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie fachgerecht zu pflegen. Die Baumscheibe ist mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Bei Abgängigkeit ist der Baum innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.

5.2 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind mindestens acht standortgerechte großkronige Laubbäume der 1. Ordnung/Obstbäume gemäß folgender Anzuchtformen und Mindestqualitäten – Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, dreimal verschult, mit Ballen – zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang innerhalb von einem Jahr gleichwertig zu ersetzen.

5.3 Die Baugrundstücke sind an den äußeren Grenzen, die an öffentliche Grün- oder Verkehrsflächen angrenzen, mit 0,8 m bis 1,5 m hohen Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste A einzufrieden. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sowie bei Abgang innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

5.4 Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als fünf Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene fünf Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum gemäß folgender Anzuchtformen und Mindestqualitäten – Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, dreimal verschult, mit Ballen – in einer offenen mindestens 12 m³ umfassenden Baumscheibe mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 18 m³ im Bereich der Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie fachgerecht zu pflegen. Ausnahmsweise darf die Baumscheibe bis auf eine Flächengröße von 10 m² und das Substratvolumen bis auf ein Volumen von 15 m³ reduziert werden. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.

5.5 Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind an drei Außenseiten durch mind. 1,0 m hohe Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste A einzufrieden. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sowie bei Abgang innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

5.6 Standflächen von Abfallbehältern, die nicht in Gebäuden oder Nebenanlagen integriert sind, sind ab einer Grundfläche von 2 m² an drei Außenseiten durch mind. 1,0 m hohe Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste A einzufrieden. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sowie bei Abgang innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

5.7 Im allgemeinen Wohngebiet und den Flächen für den Gemeinbedarf sind mindestens 80 % der Dachflächen der Hauptanlagen mit einem mindestens 12 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (für sonnenexponierte Dachflächen: ca. 3/4 Kräuteranteil, 1/4 Gräseranteil; für halbschattige Dachflächen: ca. 2/3 Kräuteranteil, 1/3 Gräseranteil) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

5.8 Die Dachflächen von Nebengebäuden, Nebenanlagen und Carports sind mit einem mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (für sonnenexponierte Dachflächen: ca. 3/4 Kräuteranteil, 1/4 Gräseranteil; für halbschattige Dachflächen: ca. 2/3 Kräuteranteil, 1/3 Gräseranteil) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

5.9 Der in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang ist der Baum innerhalb von einem Jahr gleichwertig zu ersetzen.

5.10 Innerhalb der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abhängigkeit von Gehölzen innerhalb der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die Gehölze innerhalb eines Jahres gleichwertig entsprechend ihres Gehölztyps (Baum oder Strauch) zu ersetzen.

6. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Dachflächen der Hauptanlagen zu mindestens 60 % mit Photovoltaik- und/oder Solarthermiemodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Die Pflicht zur Dachbegrünung gemäß Festsetzung Nr. 5.7 bleibt unberührt.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zugunsten der Schule, der Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie den Entsorgungsbetrieben der Hansestadt Lübeck als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

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

8.1 Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA), der Flächen für den Gemeinbedarf sowie innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" und der öffentlichen Grünfläche „Spielplatz/Notwassersammelfläche" ist das durch Versiegelung und Überbauung dem örtlichen Wasserkreislauf entnommene Niederschlagswasser unter Berücksichtigung eines mind. 30-jährlichen Regenereignisses durch Kies-Rohrrigolen oder andere geeignete Maßnahmen am Ort des Anfalls zurückzuhalten und in den Wasserkreislauf zurückzuführen (Versickerung, Evapotranspiration).

8.2 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz/Notwassersammelfläche" ist die Grünfläche in Abgrenzung zu den festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf, der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, des allgemeinen Wohngebietes sowie der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern mit einer sehr flachen Neigung um 0,15 m gegenüber genannten Flächen zu vertiefen.

8.3 Im allgemeinen Wohngebiet und den Flächen für den Gemeinbedarf sind Wegeflächen sowie offene Stellplatzanlagen im Sinne des § 12 BauNVO im luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Sickersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen oder Rasenpflaster mit einer Fuge von mind. 1,5 cm, Fugenanteil mind. 10 %) herzustellen.

8.4 Wegeflächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind im luft- und wasserdurchlässigen Aufbau als wassergebundene Decke herzustellen. Ausnahmsweise darf die Wegefläche im direkten Anschluss an die Schwartauer Allee auf einer Länge von 35 m mit Schotterrasen oder Rasenpflaster mit einer Fuge von mind. 1,5 cm, Fugenanteil mind. 10 %, hergestellt werden.

8.5 Im allgemeinen Wohngebiet sind als Ausgleich für den Verlust von Nistplätzen vier Ersatzquartiere (Vogelkästen) für höhlenbrütende und nischenbrütende Vogelarten an dem Neubau anzubringen oder als Niststeine zu integrieren. Da es sich um ungefährdete Arten handelt, ist ein zeitlicher Verzug hinnehmbar und die Kästen können erst nach Fertigstellung der Gebäude angebracht werden. Folgende Verteilung ist umzusetzen:

→ zwei Nistkästen für Höhlenbrüter (Meisen)

→ zwei Nistkästen für Nischenbrüter (Halbhöhlen)

8.6 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita" sind als Ausgleich für den Verlust von Nistplätzen drei Ersatzquartiere (Vogelkästen) für höhlenbrütende und nischenbrütende Vogelarten an dem Neubau anzubringen oder als Niststeine zu integrieren. Da es sich um ungefährdete Arten handelt, ist ein zeitlicher Verzug hinnehmbar und die Kästen können erst nach Fertigstellung der Gebäude angebracht werden. Folgende Verteilung ist umzusetzen:

→ zwei Nistkästen für Höhlenbrüter (Meisen)

→ ein Nistkasten für Nischenbrüter (Halbhöhlen)

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

Zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in die Biotopstrukturen sowie den Artenschutz werden die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen dem Wohngebiet, den Flächen für den Gemeinbedarf sowie den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zugeordnet:

a. Entwicklung einer Ausgleichsfläche in einer Größe von 3.667,50 m² zum Ausgleich des Eingriffes in die bestehenden Gehölzbiotope bzw. den Verlust nicht hergestellter Ausgleichsfläche. Diese Maßnahme wird mit der Ökopoolfläche „Grinau" in Lübeck, Flurstück 47 der Flur 5 sowie Flurstück 79 der Flur 4, Gemarkung Niendorf-Moorgarten, nachgewiesen.

b. Entwicklung von strukturreichen Gehölzstrukturen auf einer Fläche von 2.250 m² zum Ausgleich des Eingriffes in den Artenschutz. Diese Maßnahme wird mit der Ökopoolfläche „Grinau" in Lübeck, Flurstück 47 der Flur 5 sowie Flurstück 79 der Flur 4, Gemarkung Niendorf-Moorgarten, nachgewiesen. Die Maßnahme kann mit der Maßnahme gemäß a) kombiniert werden.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBO SH i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

10. Fassadengestaltung

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule" sind die Außenwandflächen der Hauptanlagen mit rot- bis rotbraunem Sicht-/Verblendmauerwerk oder in Holz auszuführen. Davon abweichend sind andere Materialien zulässig, sofern sie sich auf die untergeordneten Bauteile beschränken und insgesamt nicht mehr als 10 % der Fassade der jeweiligen Gebäudeseite in Anspruch nehmen. Putzfassaden sind unzulässig.

11. Dachgestaltung

11.1 Im allgemeinen Wohngebiet und den Flächen für den Gemeinbedarf sind die Dächer der Hauptanlagen jeweils als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer (Pultdach, symmetrisches Satteldach) mit einer Dachneigung von nicht mehr als 15 Grad auszuführen und gemäß textlicher Festsetzung 5.7 zu begrünen.

11.2 Im allgemeinen Wohngebiet und den Flächen für den Gemeinbedarf sind die Dächer der Nebenanlagen und Carports jeweils als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer (Pultdach, symmetrisches Satteldach) mit einer Dachneigung von nicht mehr als 15 Grad auszuführen und gemäß textlicher Festsetzung 5.8 zu begrünen.

12. Werbeanlagen

12.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an den straßenseitigen Ausseinwänden zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Größe der Werbeanlagen respektive -tafeln darf jeweils 1,0 m² nicht überschreiten.

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

13. Abstellanlagen für Fahrräder

13.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 30 m² Wohnfläche eine Abstellanlage für Fahrräder nachzuweisen. Davon sind 20 % zugänglich für Besucher:innen zu errichten.

13.2 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita" ist je 15 Kinder eine Abstellanlage für Fahrräder nachzuweisen.

13.3 Folgende Qualitäten sind bei der Errichtung der Abstellanlagen für Fahrräder einzuhalten:

a. Notwendige Abstellanlagen sind so herzustellen, dass sie gut zugänglich, ausreichend beleuchtet und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig, über ausreichend große Aufzüge oder alternativ über Rampen mit ausreichender Breite verkehrssicher mit den Fahrrädern erreichbar sind.

b. Notwendige Abstellanlagen müssen eine Anschlussmöglichkeit für den Fahrradrahmen haben und dem Fahrrad einen sicheren Stand ermöglichen. In Gebäuden sind auch andere gleichwertige Einstellmöglichkeiten realisierbar.

c. Jede zehnte Abstellanlage muss den Anforderungen von Sonderfahrrädern (z.B. Fahrräder mit Anhänger, Lastenfahrräder) genügen.

d. Ab zehn notwendigen Abstellanlagen außerhalb von Gebäuden sind diese zu überdachen. Die Überdachung ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.8 zu begrünen.

e. Darüber hinaus folgende Mindestanforderungen an Abstellanlagen definiert:

- Anheben des gesamten Fahrrads darf nicht notwendig sein
- Die Abstellanlage darf keine Stolpergefahr darstellen und muss eine Mindesthöhe von > 50 cm aufweisen
- Die Abstellanlage muss gegen Schäden durch Sitzen, Schwingen, Drücken, Verbiegen und Schieben beständig sein

14. Einfriedungen

An den straßenseitigen und sonstigen Grundstücksgrenzen, an denen gemäß Festsetzung Nr. 5.3 Hecken zu pflanzen sind, sind zusätzliche bauliche Einfriedungen nur in Form von durchsehbaren Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Die Einfriedungen sind grundstückseitig anzuordnen. Betreffend die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule" ist abweichend von Satz 1 eine Höhe der Einfriedungen bis 1,60 m zulässig.

15. Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 84 Abs. 1 LBO SH handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

III. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

16. Ersetzen der Bebauungspläne 00.31.00 und 05.31.03

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) des Bebauungsplanes 05.31.00 – Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe und des Bebauungsplanes 05.31.03 – Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe – außer Kraft.

IV. HINWEISE

A Entwässerung am Ort des Anfalls (zur textlichen Festsetzung Nr. 8.1)

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan wurde ein wasserwirtschaftlicher Begleitplan erarbeitet. In diesem werden differenziert nach den jeweiligen Baugrundstücken sowie der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der öffentlichen Grünfläche konkrete Maßnahmen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8.1 benannt sowie dimensioniert (hier: Kies-Rohrrigole, siehe Anhang 4 zur Begründung). Der wasserwirtschaftliche Begleitplan kann ferner beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung der Hansestadt Lübeck (Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 12 in 23552 Lübeck, stadtplanung@luebeck.de) auf Nachfrage eingesehen bzw. per E-Mail angefragt werden.

B Einleitung in Notwassersammelfläche

Bei Überlastung der entwässerungstechnischen Anlagen auf den privaten Baugrundstücken (Allgemeines Wohngebiet, Flächen für den Gemeinbedarf) sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist das überschüssige Niederschlagswasser im Hinblick auf den Hochwasserschutz in die öffentliche Grünfläche zu leiten. Bei der Modellierung der Grundstücke sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind entsprechende Notwasserwege Richtung festgesetzter öffentlicher Grünfläche zu berücksichtigen (siehe Anhang 3 zur Begründung).

C Einsichtnahme in Vorschriften

Die der Satzung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) stehen in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann (Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 12 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.

D Kampfmittelräumdienst

Gemäß Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein handelt es sich bei der Plangebietsfläche um keine Kampfmittelverdachtsfläche (Stand: 19.01. 2022). Somit besteht für die durchzuführenden Arbeiten aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes kein weiterer Handlungsbedarf. Die Gültigkeit der Auskunft ist auf einen Zeitraum von fünf Jahren, bis zum 19.01.2027, befristet. Nach Fristablauf ist bei Bauplanungen zur Errichtung einer baulichen Anlage oder erdeingreifenden Maßnahmen eine erneute Auskunftseinholung zur Kampfmittelbelastung erforderlich.

E Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

Aufgrund älterer archäologischer Funde/Untersuchungen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit archäologischen Kulturdenkmälern aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit, dem Mittelalter und der Neuzeit zu rechnen. Daher sind baubegleitend ggf. archäologische Untersuchungen vorzusehen. Mitarbeiter:innen der Abteilung Archäologie ist ggf. Zutritt für Fundbergungen und Dokumentationen zu gewähren. Der Bereich Archäologie ist möglichst rechtzeitig, spätestens jedoch 14 Tage vorher, über den Beginn der Erdarbeiten unter Angabe der ausführenden Baufirma mit Kontaktdaten des Bauleiters zu informieren. Funde und Befunde sind gem. § 15 Denkmalschutzgesetz S-H unverzüglich der Oberen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Befunde können sein: Steinbefunde aus Natur- und Kunststeinen, Holzkonstruktionen, Erdverfärbungen und Gruben. Der Inhalt dieser Stellungnahme ist auch der ausführenden Baufirma mitzuteilen.

Mitteilungen sind schriftlich oder telefonisch an die Abteilung Archäologie, Meesenring 8, 23566 Lübeck, Tel.: (0451) 122-7155, e-mail: archaeologie@luebeck.de, zu richten.

F Vermeidungsmaßnahme Artenschutz

Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden, damit sich Brutvögel innerhalb des definierten Wirkraums an die Störeinflüsse anpassen können. Vor Abbruch der Bestandsgebäude, der Errichtung von Neubauten 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.

Alternativ können die Abriss- oder Sanierungsarbeiten nach der Hauptbrutperiode (ab ca. 01. September), nach einem durch eine ökologische Baubegleitung erbrachten Negativnachweis, beginnen.

ANLAGE (zu den textlichen Festsetzungen Nrn. 5.3, 5.5, 5.6)

Pflanzliste A: Laubholzhecken

Artenauswahl frei wachsende/geschnittene Hecken (verbindlich):	
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus sylvatica
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hundsrose (Friesenwall)	Rosa canina
Anzuchtformen und Mindestqualitäten: Heckenpflanzen, mind. 80/100 cm, zweimal verschult (2 x v.)	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

TOP 5.12

FESTSETZUNGEN

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Signaturen gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

- GR — zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)
- 0,25 — zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- ... III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
- ...OK GEB.: / 24,00 ü. NHN — max. zulässige Höhe baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhennull (NHN), Oberer Bezugspunkt: Oberkante Gebäude, vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.5

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

- o — offene Bauweise
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

- Fläche für den Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung:
- K — Kindertagesstätte
- Schule

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

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung:
- V — Verkehrsberuhigter Bereich

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche, mit der Zweckbestimmung:
- Spielplatz
- Notwassersammelfläche, siehe Planeinschrieb

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

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Pflanzung von Einzelbäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- St — Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- GFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Zweckbestimmungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Ziffer 9 BauGB)
- Bemaßung von Festsetzungen in Metern

Darstellung ohne Normcharakter

- ... ↓16,98 — Oberkante Gelände über Normalhöhennull (NHN)

Planunterlage

- Flurstücksgrenze
- ... — Flurstücksnummer
- Gebäude, Bestand

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Planungsausschusses vom 19.06.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 25.03.2022 erfolgt.

Lübeck, ...
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung / Bauordnung
Im Auftrag

2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.04.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Im Auftrag

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB ist vom 28.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022 durchgeführt worden.

4. Der Bauausschuss hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes 05.49.00 - Marie-Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) - mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet und zur Auslegung bestimmt.

L. S. — Joanna Hagen, Bauamtsrätin — Karsten Schröder, Bereichsleiter

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die zugehörige Begründung sowie die wesentlichen, zum Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach § 9 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Zusätzlich haben die Unterlagen öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am ..... in den Lübecker Nachrichten sowie auf den Internetseiten der Hansestadt Lübeck ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lübeck, ...

L. S. — Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig - Holstein

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom ..... , in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Lübeck, ...

L. S.

8. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Lübeck, ...
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung / Bauordnung
Im Auftrag

9. Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (entfallen) Beschluss gebilligt.

L. S. — Karsten Schröder, Bereichsleiter

10. (Ausfertigung:)
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Lübeck, ...

L. S. — Jan Lindenau, Der Bürgermeister

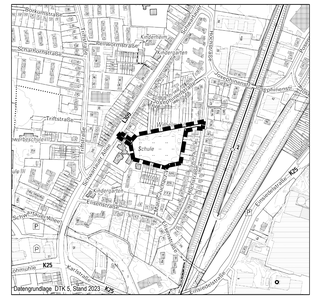
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der den Plan mit Begründung und Dieser während der Servicezeiten von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Lübeck, ...
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung / Bauordnung
Im Auftrag

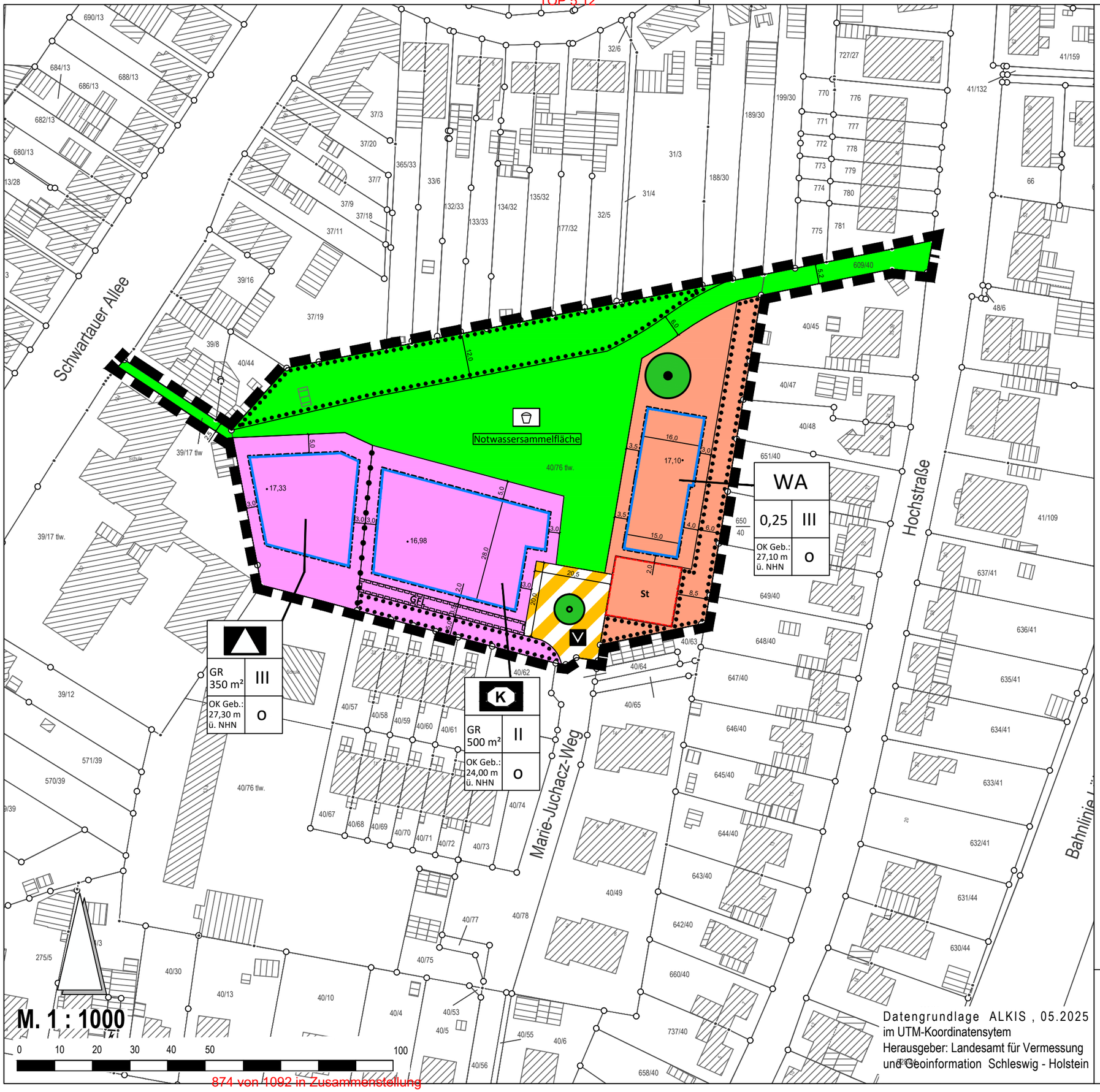
L. S. — Karsten Schröder, Bereichsleiter

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 9 Abs. 4 BauGB sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom ..... die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 05.49.00 - Marie-Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 05.49.00 - Marie-Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) -



Hansestadt LÜBECK
Bereich 5.610 Stadtplanung und Bauordnung



05.49.00

TEIL A - PLANZEICHNUNG

TEIL B - SIEHE ANLAGE

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Signaturen gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GR — zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)
0,25 — zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
z. B. III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
OK GEB.: 24,00 ü. NHN — max. zulässige Höhe baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhennull (NHN), Oberer Bezugspunkt: Oberkante Gebäude, vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.5

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

o — offene Bauweise
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Fläche für den Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung:
K — Kindertagesstätte
Schule

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung:
V — Verkehrsberuhigter Bereich

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche, mit der Zweckbestimmung:
Spielplatz
Notwassersammelfläche, siehe Planeinschrieb

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Erhaltung von Einzelbäumen
Pflanzung von Einzelbäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
St — Stellplätze
Mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
GFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Zweckbestimmungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Ziffer 9 BauGB)
7,0 — Bemaßung von Festsetzungen in Metern

Darstellung ohne Normcharakter

z. B. 16,98 — Oberkante Gelände über Normalhöhennull (NHN)

Planunterlage

Flurstücksgrenze
z. B. 35/137 — Flurstücksnummer
Gebäude, Bestand

Datengrundlage ALKIS , 05.2025
im UTM-Koordinatensytem
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig - Holstein

Hansestadt LÜBECK
Bereich 5.610 Stadtplanung und Bauordnung

Bebauungsplan 05.49.00
- Marie-Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) -

Anlage 4

Bebauungsplan 05.49.00
- Marie-Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) -

TEIL B - Text (Auszug aus dem Planoriginal)

Fassung zum Satzungsbeschluss

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 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)

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet und den Flächen für den Gemeinbedarf darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Vordächern, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkonen um bis zu 10 % überschritten werden.

2.2 Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundflächenzahl von 0,25 durch Vordächer, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone sowie durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von insgesamt 0,5 überschritten werden.

2.3 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita“ darf die zulässige Grundfläche von 500 m² durch Vordächer, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone sowie durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 1.200 m² überschritten werden.

2.4 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ darf die zulässige Grundfläche von 350 m² durch Vordächer, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone sowie durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 700 m² überschritten werden.

2.5 Zur Ermittlung der maximal zulässigen Höhe von baulichen Anlagen wird als oberer Bezugspunkt die Oberkante Gebäude (OK Geb.) festgesetzt. Die Oberkante Gebäude wird bei einem Satteldach durch den First (hier: Schnittkante der gegenläufigen Dachflächen), bei einem Flachdach durch die Oberkante der Attika des obersten Geschosses und bei einem Pultdach durch den First (hier: Schnittkante zwischen der Außenfläche des am höchsten aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut) definiert.

2.6 Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden (Oberkante Gebäude) darf durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten um maximal 1,50 m auf bis zu 15 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses überschritten werden. Für solare Energiegewinnungsanlagen darf die maximal zulässige Höhe von Gebäuden um maximal 1,50 m auf bis zu 100 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet dürfen die festgesetzten Baugrenzen unter Beachtung der festgesetzten GRZ durch Vordächer, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone in einer Tiefe bis zu 3 m, gemessen ab der Baugrenze, überschritten werden. Die Überschreitung der Baugrenzen darf dabei nicht zulasten des festgesetzten Pflanzgebotes gemäß Festsetzung Nr. 5.3 fallen.

4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet und den Flächen für den Gemeinbedarf sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Höhe von max. 2,5 m nicht überschreiten.

4.2 Zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu festgesetzten Geh-, Fahr- und Leistungsrechten müssen Nebenanlagen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

4.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind offene Stellplätze und Carports nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig. Garagen sind unzulässig.

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

5.1 Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ ist ein standortgerechter Laubbaum (Standort, siehe Planzeichnung) gemäß folgender Anzuchtformen und Mindestqualitäten – Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, dreimal verschult, mit Ballen – in einer offenen mindestens 16 m² umfassenden Baumscheibe mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 24 m³ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie fachgerecht zu pflegen. Die Baumscheibe ist mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Bei Abgängigkeit ist der Baum innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.

5.2 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind mindestens acht standortgerechte großkronige Laubbäume der 1. Ordnung/Obstbäume gemäß folgender Anzuchtformen und Mindestqualitäten – Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, dreimal verschult, mit Ballen – zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang innerhalb von einem Jahr gleichwertig zu ersetzen.

5.3 Die Baugrundstücke sind an den äußeren Grenzen, die an öffentliche Grün- oder Verkehrsflächen angrenzen, mit 0,8 m bis 1,5 m hohen Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste A einzufrieden. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sowie bei Abgang innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

5.4 Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als fünf Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene fünf Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum gemäß folgender Anzuchtformen und Mindestqualitäten – Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, dreimal verschult, mit Ballen – in einer offenen mindestens 12 m² umfassenden Baumscheibe mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 18 m³ im Bereich der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie fachgerecht zu pflegen. Ausnahmsweise darf die Baumscheibe bis auf eine Flächengröße von 10 m² und das Substratvolumen bis auf ein Volumen von 15 m³ reduziert werden. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.

5.5 Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind an drei Außenseiten durch mind. 1,0 m hohe Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste A einzufrieden. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sowie bei Abgang innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

5.6 Standflächen von Abfallbehältern, die nicht in Gebäuden oder Nebenanlagen integriert sind, sind ab einer Grundfläche von 2 m² an drei Außenseiten durch mind. 1,0 m hohe Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste A einzufrieden. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sowie bei Abgang innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

5.7 Im allgemeinen Wohngebiet und den Flächen für den Gemeinbedarf sind mindestens 80 % der Dachflächen der Hauptanlagen mit einem mindestens 12 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (für sonnenexponierte Dachflächen: ca. 3/4 Kräuteranteil, 1/4 Gräseranteil; für halbschattige Dachflächen: ca. 2/3 Kräuteranteil, 1/3 Gräseranteil) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

5.8 Die Dachflächen von Nebengebäuden, Nebenanlagen und Carports sind mit einem mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (für sonnenexponierte Dachflächen: ca. 3/4 Kräuteranteil, 1/4 Gräseranteil; für halbschattige Dachflächen: ca. 2/3 Kräuteranteil, 1/3 Gräseranteil) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

5.9 Der in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang ist der Baum innerhalb von einem Jahr gleichwertig zu ersetzen.

5.10 Innerhalb der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abhängigkeit von Gehölzen innerhalb der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die Gehölze innerhalb eines Jahres gleichwertig entsprechend ihres Gehölztyps (Baum oder Strauch) zu ersetzen.

6. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Dachflächen der Hauptanlagen zu mindestens 60 % mit Photovoltaik- und/oder Solarthermiemodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Die Pflicht zur Dachbegrünung gemäß Festsetzung Nr. 5.7 bleibt unberührt.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zugunsten der Schule, der Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie den Entsorgungsbetrieben der Hansestadt Lübeck als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

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

8.1 Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA), der Flächen für den Gemeinbedarf sowie innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ und der öffentlichen Grünfläche „Spielplatz/Notwassersammelfläche“ ist das durch Versiegelung und Überbauung dem örtlichen Wasserkreislauf entnommene Niederschlagswasser unter Berücksichtigung eines mind. 30-jährlichen Regenereignisses durch Kies-Rohrrigolen oder andere geeignete Maßnahmen am Ort des Anfalls zurückzuhalten und in den Wasserkreislauf zurückzuführen (Versickerung, Evapotranspiration).

8.2 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz/Notwassersammelfläche“ ist die Grünfläche in Abgrenzung zu den festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf, der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, des allgemeinen Wohngebietes sowie der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern mit einer sehr flachen Neigung um 0,15 m gegenüber genannten Flächen zu vertiefen.

8.3 Im allgemeinen Wohngebiet und den Flächen für den Gemeinbedarf sind Wegeflächen sowie offene Stellplatzanlagen im Sinne des § 12 BauNVO im luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Sickersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen oder Rasenpflaster mit einer Fuge von mind. 1,5 cm, Fugenanteil mind. 10 %) herzustellen.

8.4 Wegeflächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind im luft- und wasserdurchlässigen Aufbau als wassergebundene Decke herzustellen. Ausnahmsweise darf die Wegefläche im direkten Anschluss an die Schwartauer Allee auf einer Länge von 35 m mit Schotterrasen oder Rasenpflaster mit einer Fuge von mind. 1,5 cm, Fugenanteil mind. 10 %, hergestellt werden.

8.5 Im allgemeinen Wohngebiet sind als Ausgleich für den Verlust von Nistplätzen vier Ersatzquartiere (Vogelkästen) für höhlenbrütende und nischenbrütende Vogelarten an dem Neubau anzubringen oder als Niststeine zu integrieren. Da es sich um ungefährdete

Arten handelt, ist ein zeitlicher Verzug hinnehmbar und die Kästen können erst nach Fertigstellung der Gebäude angebracht werden. Folgende Verteilung ist umzusetzen:

→ zwei Nistkästen für Höhlenbrüter (Meisen)

→ zwei Nistkästen für Nischenbrüter (Halbhöhlen)

8.6 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita“ sind als Ausgleich für den Verlust von Nistplätzen drei Ersatzquartiere (Vogelkästen) für höhlenbrütende und nischenbrütende Vogelarten an dem Neubau anzubringen oder als Niststeine zu integrieren. Da es sich um ungefährdete Arten handelt, ist ein zeitlicher Verzug hinnehmbar und die Kästen können erst nach Fertigstellung der Gebäude angebracht werden. Folgende Verteilung ist umzusetzen:

→ zwei Nistkästen für Höhlenbrüter (Meisen)

→ ein Nistkasten für Nischenbrüter (Halbhöhlen)

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

Zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in die Biotopstrukturen sowie den Artenschutz werden die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen dem Wohngebiet, den Flächen für den Gemeinbedarf sowie den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zugeordnet:

a. Entwicklung einer Ausgleichsfläche in einer Größe von 3.667,50 m² zum Ausgleich des Eingriffes in die bestehenden Gehölzbiotope bzw. den Verlust nicht hergestellter Ausgleichsfläche. Diese Maßnahme wird mit der Ökopoolfläche „Grinau“ in Lübeck, Flurstück 47 der Flur 5 sowie Flurstück 79 der Flur 4, Gemarkung Niendorf-Moorgarten, nachgewiesen.

b. Entwicklung von strukturreichen Gehölzstrukturen auf einer Fläche von 2.250 m² zum Ausgleich des Eingriffes in den Artenschutz. Diese Maßnahme wird mit der Ökopoolfläche „Grinau“ in Lübeck, Flurstück 47 der Flur 5 sowie Flurstück 79 der Flur 4, Gemarkung Niendorf-Moorgarten, nachgewiesen. Die Maßnahme kann mit der Maßnahme gemäß a) kombiniert werden.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBO SH i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

10. Fassadengestaltung

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind die Außenwandflächen der Hauptanlagen mit rot- bis rotbraunem Sicht-/Verblendmauerwerk oder in Holz auszuführen. Davon abweichend sind andere Materialien zulässig, sofern sie sich auf die untergeordneten Bauteile beschränken und insgesamt nicht mehr als 10 % der Fassade der jeweiligen Gebäudeseite in Anspruch nehmen. Putzfassaden sind unzulässig.

11. Dachgestaltung

11.1 Im allgemeinen Wohngebiet und den Flächen für den Gemeinbedarf sind die Dächer der Hauptanlagen jeweils als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer (Pultdach, symmetrisches Satteldach) mit einer Dachneigung von nicht mehr als 15 Grad auszuführen und gemäß textlicher Festsetzung 5.7 zu begrünen.

11.2 Im allgemeinen Wohngebiet und den Flächen für den Gemeinbedarf sind die Dächer der Nebenanlagen und Carports jeweils als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer (Pultdach, symmetrisches Satteldach) mit einer Dachneigung von nicht mehr als 15 Grad auszuführen und gemäß textlicher Festsetzung 5.8 zu begrünen.

12. Werbeanlagen

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

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

13. Abstellanlagen für Fahrräder

13.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 30 m² Wohnfläche eine Abstellanlage für Fahrräder nachzuweisen. Davon sind 20 % zugänglich für Besucher:innen zu errichten.

13.2 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita“ ist je 15 Kinder eine Abstellanlage für Fahrräder nachzuweisen.

13.3 Folgende Qualitäten sind bei der Errichtung der Abstellanlagen für Fahrräder einzuhalten:

a. Notwendige Abstellanlagen sind so herzustellen, dass sie gut zugänglich, ausreichend beleuchtet und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig, über ausreichend große Aufzüge oder alternativ über Rampen mit ausreichender Breite verkehrssicher mit dem Fahrrad erreichbar sind.
b. Notwendige Abstellanlagen müssen eine Anschlussmöglichkeit für den Fahrradrahmen haben und dem Fahrrad einen sicheren Stand ermöglichen. In Gebäuden sind auch andere gesicherte Einstellmöglichkeiten realisierbar.
c. Jede zehnte Abstellanlage muss den Anforderungen von Sonderfahrrädern (z.B. Fahrräder mit Anhänger, Lastenfahrräder) genügen.
d. Ab zehn notwendigen Abstellanlagen außerhalb von Gebäuden sind diese zu überdachen. Die Überdachung ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.8 zu begrünen.
e. Darüber hinaus folgende Mindestanforderungen an Abstellanlagen definiert:

- Anheben des gesamten Fahrrads darf nicht notwendig sein
- Die Abstellanlage darf keine Stolpergefahr darstellen und muss eine Mindesthöhe von > 50 cm aufweisen
- Die Abstellanlage muss gegen Schäden durch Sitzen, Schwingen, Drücken, Verbiegen und Schieben beständig sein

14. Einfriedungen

An den straßenseitigen und sonstigen Grundstücksgrenzen, an denen gemäß Festsetzung Nr. 5.3 Hecken zu pflanzen sind, sind zusätzliche bauliche Einfriedungen nur in Form von durchsehbaren Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Die Einfriedungen sind grundstücksseitig anzuordnen. Betreffend die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist abweichend von Satz 1 eine Höhe der Einfriedungen bis 1,60 m zulässig.

15. Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 84 Abs. 1 LBO SH handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

III. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

16. Ersetzen der Bebauungspläne 05.31.00 und 05.31.03

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) des Bebauungsplanes 05.31.00 – Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe und des Bebauungsplanes 05.31.03 – Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe – außer Kraft.

IV. HINWEISE

A Entwässerung am Ort des Anfalls (zur textlichen Festsetzung Nr. 8.1)

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan wurde ein wasserwirtschaftlicher Begleitplan erarbeitet. In diesem werden differenziert nach den jeweiligen Baugrundstücken sowie der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der öffentlichen Grünfläche konkrete Maßnahmen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8.1 benannt sowie dimensioniert (hier: Kies-Rohrrigole, siehe Anhang 3 zur Begründung). Der wasserwirtschaftliche Begleitplan kann ferner beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung der Hansestadt Lübeck (Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 12 in 23552 Lübeck, stadtplanung@luebeck.de) auf Nachfrage eingesehen bzw. per E-Mail angefragt werden.

B Einleitung in Notwassersammelfläche

Bei Überlastung der entwässerungstechnischen Anlagen auf den privaten Baugrundstücken (Allgemeines Wohngebiet, Flächen für den Gemeinbedarf) sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist das überschüssige Niederschlagswasser im Hinblick auf den Hochwasserschutz in die öffentliche Grünfläche zu leiten. Bei der Modellierung der Grundstücke sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind entsprechende Notwasserwege Richtung festgesetzter öffentlicher Grünfläche zu berücksichtigen (siehe Anhang 3 zur Begründung).

C Einsichtnahme in Vorschriften

Die der Satzung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) stehen in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann (Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 12 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.

D Kampfmittelräumdienst

Gemäß Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein handelt es sich bei der Plangebietsfläche um keine Kampfmittelverdachtsfläche (Stand: 19.01. 2022). Somit besteht für die durchzuführenden Arbeiten aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes kein weiterer Handlungsbedarf. Die Gültigkeit der Auskunft ist auf einen Zeitraum von fünf Jahren, bis zum 19.01.2027, befristet. Nach Fristablauf ist bei Bauplanungen zur Errichtung einer baulichen Anlage oder erdeingreifenden Maßnahmen eine erneute Auskunftseinholung zur Kampfmittelbelastung erforderlich.

E Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

Aufgrund älterer archäologischer Funde/Untersuchungen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit archäologischen Kulturdenkmälern aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit, dem Mittelalter und der Neuzeit zu rechnen. Daher sind baubegleitend ggf. archäologische Untersuchungen vorzusehen. Mitarbeiter:innen der Abteilung Archäologie ist ggf. Zutritt für Fundbergungen und Dokumentationen zu gewähren. Der Bereich Archäologie ist möglichst rechtzeitig, spätestens jedoch 14 Tage vorher, über den Beginn der Erdarbeiten unter Angabe der ausführenden Baufirma mit Kontaktdaten des Bauleiters zu informieren. Funde und Befunde sind gem. § 15 Denkmalschutzgesetz S-H unverzüglich der Oberen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Befunde können sein: Steinbefunde aus Natur- und Kunststeinen, Holzkonstruktionen, Erdverfärbungen und Gruben. Der Inhalt dieser Stellungnahme ist auch der ausführenden Baufirma mitzuteilen.

Mitteilungen sind schriftlich oder telefonisch an die Abteilung Archäologie, Meesenring 8, 23566 Lübeck, Tel.: (0451) 122-7155, e-mail: archaeologie@luebeck.de, zu richten.

F Vermeidungsmaßnahme Artenschutz

Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden, damit sich Brutvögel innerhalb des definierten Wirkraums an die Störeinflüsse anpassen können. Vor Abbruch der Bestandsgebäude, der Errichtung von Neubauten 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.

Alternativ können die Abriss- oder Sanierungsarbeiten nach der Hauptbrutperiode (ab ca. 01. September), nach einem durch eine ökologische Baubegleitung erbrachten Negativnachweis, beginnen.

ANLAGE (zu den textlichen Festsetzungen Nrn. 5.3, 5.5, 5.6)

Pflanzliste A: Laubholzhecken

Artenauswahl frei wachsende/geschnittene Hecken (verbindlich):	
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus sylvatica
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hundsrose (Friesenwall)	Rosa canina
Anzuchtformen und Mindestqualitäten: Heckenpflanzen, mind. 80/100 cm, zweimal verschult (2 x v.)	

Anlage 5

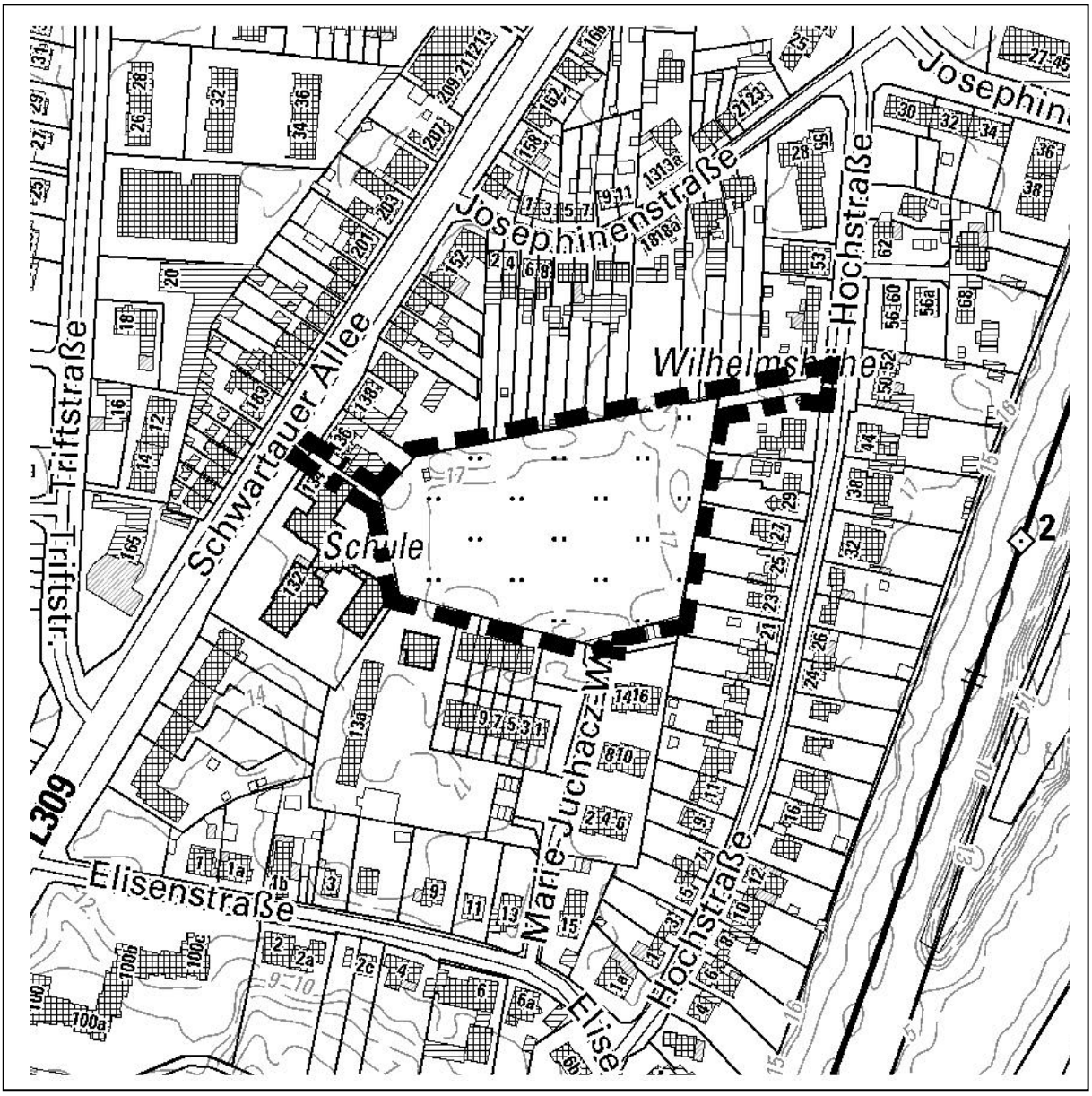
BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan 05.49.00
- Marie-Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) -

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 26.06.2025



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	5
2.	Ausgangssituation	6
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	6
2.2	Natur und Umwelt	7
2.3	Standorteignung nach Klimaschutzkriterien	9
2.4	Eigentumsverhältnisse	11
2.5	Bisheriges Planungsrecht	11
3.	Übergeordnete Planungen	13
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	13
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP)	14
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	14
3.4	Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030	14
3.5	Wohnungsmarktbericht 2022	14
3.6	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck	14
3.7	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	15
3.8	Teillandschaftsplan (TLP) „St. Lorenz Nord / Vorwerk“ der Hansestadt Lübeck	15
4.	Ziele und Zwecke der Planung	15
5.	Städtebauliches Konzept	16
6.	Inhalt der Planung	16
6.1	Flächenbilanz	16
6.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	17
6.2.1	Art der baulichen Nutzung	17
6.2.2	Flächen für den Gemeinbedarf	17
6.2.3	Maß der baulichen Nutzung	17
6.2.4	Überbaubare Grundstücksflächen	19
6.2.5	Bauweise	20
6.3	Erschließung	20
6.3.1	Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	20
6.3.2	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	20
6.3.3	Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen	21
6.4	Grün, Natur und Landschaft	21
6.4.1	Grünflächen	21
6.4.2	Pflanz- und Erhaltungsbindung	22
6.4.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26

6.4.4 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets 28
6.5 Ver- und Entsorgung 28
6.6 Örtliche Bauvorschrift (Baugestalterische Festsetzungen) 30
6.7 Hinweise 31

7. Wesentliche Auswirkungen der Planungen 32
7.1 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung 32
7.2 Wohnfolgebedarfe 32
7.3 Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen 32
7.4 Verkehrliche Auswirkungen 32
7.5 Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur 33
7.6 Auswirkungen auf die Umwelt 33
7.6.1 Schutzgut Mensch 33
7.6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 34
7.6.3 Schutzgut Boden 35
7.6.4 Schutzgut Wasser 35
7.6.5 Schutzgut Luft und Klima 35
7.7 Schutzgut Landschaft mit Landschaftsbild 36
7.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter 36

8. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen 36

9. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes 37

10. Finanzielle Auswirkungen 37
10.1 Ausgaben (Kosten und Finanzierung) 37
10.2 Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe) 38

11. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten 38
11.1 Verfahrensübersicht 38
11.2 Rechtsgrundlagen 39
11.3 Fachgutachten 40

Anhang:

Anhang 1: Städtebaulicher Entwurf

Anhang 2: Lage- und Höhenplan

Anhang 3: Entwässerungskonzept / Notwasserwege

Anhang 4: Nachtrag zum Entwässerungskonzept / Bemessung der Notwassersammelfläche

1. Einleitung

Mit dem Bebauungsplan 05.49.00 – Marie-Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) – wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen sowohl für die Errichtung einer viergruppigen Kita als auch einen Erweiterungsbau für die Schule „Wilhelmshöhe“ zu schaffen. Darüber hinaus wird mit dem Bebauungsplan die Errichtung von neuem Wohnraum ermöglicht. Planungsrechtlich gesichert wird im Übrigen eine öffentlich zugängliche Grün- und Freifläche (hier: Spielplatz) mit einer Erschließung über mehrere Zuwegungen.

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil St. Lorenz Nord, Stadtbezirk Falkenfeld/Vorwerk. Es umfasst räumlich die nördlich des Marie-Juchacz-Weges anschließende Freifläche mit jeweils einer Anbindung an die Schwartauer Allee und Hochstraße.

Hinweis: Der Bereich der Anbindung der Freifläche an die Schwartauer Allee wurde im Nachgang zum beschlossenen Aufstellungsbeschluss in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Im Wesentlichen begrenzt wird das 10.670 m² umfassende Plangebiet

- im Norden durch die Wohngrundstücke der Josephinenstraße 2 bis 24, den Grundstücken Schwartauer Allee 136, 140 - 142 sowie den Flurstücken 775 und 781,
- im Osten durch die Wohngrundstücke der Hochstraße 21 bis 39,
- im Süden durch die Wohngrundstücke des Marie-Juchacz-Weges 25-33, den Flurstücken 40/62 und 40/63 sowie einem Teil des Schulgrundstücks der Schule „Wilhelmshöhe“ und
- im Westen durch das Schulgrundstück der Schule Wilhelmshöhe an der Schwartauer Allee 132-134.

Der Geltungsbereich umfasst im Einzelnen die folgenden Flurstücke: Teile der Flurstücke 40/76 und 39/17 sowie das Flurstück 609/40 aus der Flur 22 der Gemarkung St. Lorenz. Die konkrete Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem Übersichtplan auf dem Deckblatt zur Begründung zu entnehmen.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung ist die dringende Notwendigkeit einer viergruppigen Kindertageseinrichtung (KITA) im Stadtteil St. Lorenz Nord. Mit der Neuerrichtung der Kita soll zum einen die vom Deutschen Kinderschutzbund betriebene zweigruppige Kitaeinrichtung an der Josephienstraße 36, deren Raumangebot nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht, verlegt werden. Zum anderen sollen zusätzlich neue Kita-Plätze geschaffen werden, um der bestehenden und erwarteten Nachfrage nach Kita-Plätzen auch zukünftig gerecht zu werden. Bereits gegenwärtig besteht im Stadtteil St. Lorenz Nord ein hoher Nachfragedruck, der insbesondere vor dem Hintergrund kürzlich umgesetzter Wohnungsbauprojekte (z. B. Triftstraße) weiter zunehmen wird.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung und Aufwertung von öffentlich zugänglichen Freiflächen, geplant sind attraktive Aufenthaltsbereiche mit Spielangeboten für insbesondere die stadtteilansässigen Anwohner:innen, kann ein Beitrag dazu geleistet werden, den Anforderungen nach dringend benötigten (qualifizierten) öffentlichen Grün- und Erholungsflächen im Stadtbezirk St. Lorenz Nord nachzukommen. Gemäß Teillandschaftsplan „St Lorenz Nord / Vorwerk“ besteht in dem dicht bebauten Stadtbezirk ein flächenhaftes Defizit an öffentlichen Parkanlagen von ca. 15 ha.

Darüber hinaus kann mit dem Bebauungsplan dem Erfordernis gerecht werden, eine bauliche Erweiterungsmöglichkeit für die bestehende und etablierte Schule „Wilhelmshöhe“ zu schaffen. Die Schuleinrichtung verzeichnet steigende Schüler:innenzahlen und daraus resultierende – über den Bestand hinausgehende – neue Raumbedarfe.

Zuletzt kann mit Umsetzung des Bebauungsplanes dem übergeordneten Ziel nach einer zusätzlichen Wohnraumschaffung nachgekommen werden. In Lübeck besteht gemäß Wohnungsmarktbericht 2022 ein Bedarf an zusätzlichen 6.500 Wohnungen bis zum Jahr 2040.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die geplanten Nutzungen auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts nicht genehmigungsfähig sind. Die derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne 05.31.03 – Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe – und 05-31-00 – Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe – setzen für den Bereich des Plangebiets eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Rasenspielfläche/Bolzplatz“ sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ fest. Dieser neu aufzustellende Bebauungsplan mit der Bezeichnung 05.49.00 - Marie Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) - wird für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen der hier bisher geltenden Bebauungspläne vollständig ersetzen.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bauausschuss hat am 03.06.2019 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes 05.49.00 - Marie Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) - beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a (1) BauGB sind erfüllt:

- Es handelt sich um eine sog. „Andere Maßnahme der Innenentwicklung“, womit alle Maßnahmen der Innenentwicklung gemeint sind, die nicht als Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung zu beurteilen sind. Vorliegend handelt es sich um die gezielte Schaffung von neuem Baurecht innerhalb des Siedlungsbereiches.

- Die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung wird insgesamt weniger als 20.000 m² betragen.

- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen. Zudem gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf

Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck, der für den Bereich des Plangebiets derzeit eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ darstellt, wird gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Das Plangebiet mit der Hauptcharakteristik einer zusammenhängenden Grün- und Freifläche liegt inselartig in einem gewachsenen Wohnquartier. Sowohl nördlich, östlich als auch südlich des Plangebiets respektive der Freifläche schließen vorwiegend Wohnnutzungen an. Westlich der Freifläche befindet sich die Schule „Wilhelmshöhe“, eine offene Ganztagsschule mit dem Förderschwerpunkt „Geistige Entwicklung“.



Abb. 1 | Luftbild

Die gesamte Freifläche war originär der Schule „Wilhelmshöhe“ zugeordnet. 2011 hat die Schule den überwiegenden Teil dieser Fläche an den Bereich Liegenschaften der Stadt Lübeck zurückgegeben. Etwa ein Viertel der Freifläche, die direkt an das bebaute Schulgelände grenzt, wurde der Schule als potenzielle Erweiterungsfläche zugeschlagen. Diese Fläche wird derzeit durch die Schule als bespielter Außenraum (u. a. Bolzplatz) genutzt und ist räumlich durch einen Zaun von der übrigen Freifläche getrennt.

Die übrige Freifläche möchte die Stadt der Bebauung mit einer Kita, Wohnungen sowie öffentlich zugänglichen Grün- und Erholungsflächen mit Spielangeboten zuführen.

Verkehrliche Erschließung (MIV und NMIV)

Die Freifläche ist gegenwärtig ausschließlich über den Marie-Juchacz-Weg, der von der Elisenstraße nach Norden abbiegt, erschlossen. Bei dem Marie-Juchacz-Weg handelt es sich um einen verkehrsberuhigten Bereich. Hiervon ausgenommen ist der ca. 50 m Länge umfassende südliche Abschnitt, der direkt von der Elisenstraße abzweigt. In diesem Abschnitt gilt Tempo 30.

Eine weitere (fußläufige) Erschließung kann im Nordosten über die etwa 5 m breite städtische Liegenschaft, die als vorhandene Wegeparzelle direkt von der Freifläche zur Hochstraße führt, geschaffen werden. Diese potenzielle Erschließungsfläche ist gegenwärtig eingezäunt.

Eine direkte Anbindung der Freifläche an die Schwartauer Allee besteht derzeit ebenfalls nicht, da das zwischen der Schwartauer Allee und Freifläche liegende Schulgelände eingezäunt und somit nicht passierbar ist. Im Zuge der Planung wird eine fußläufige Anbindung an die Schwartauer Allee berücksichtigt (vgl. Kap. 6.4.1).

ÖPNV-Anbindung

In räumlicher Nähe zum Plangebiet befindet sich an der Schwartauer Allee und in etwa 60 m Luftlinienentfernung zur überplanenden Freifläche die Bushaltestelle „Josephienstraße“, die von den Buslinien 1 und 500 angefahren wird. Während die Luftlinienentfernung mit 60 m zur Freifläche gering ausfällt, beträgt die kürzeste fußläufige Wegeverbindung derzeit über 550 m. Diese Distanz entspricht nicht den Mindesterschließungsvorgaben des 4. Regionalen Nachverkehrsplans (RNVP) der Hansestadt Lübeck 2019-2023. Mit der geplanten Umsetzung der vorgenannten Anbindung der Freifläche bzw. Kita an die Schwartauer Allee kann dieses Defizit aufgehoben werden. (vgl. Kap. 6.3.2).

Ebenfalls in räumlicher Nähe (ca. 200 m Luftlinie) besteht in der Triftstraße zudem die Bushaltestelle „Georg-Kerschensteiner-Straße“, die von den Buslinien 3, 8 und 10 angefahren wird.

Die Taktung der Buslinien an den Bushaltestellen ist mit teilweise unter 20 Minuten (Buslinie 1) sehr gut.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Das Plangebiet ist bis auf die Böschungsbereiche im nördlichen, östlichen und südlichen Randbereich der Freifläche weitgehend eben. Die Geländehöhe beträgt ca. 17 m ü. NHN. Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten der Trave, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht wesentlich tangiert werden.

Bodenversiegelung

Die Plangebietsfläche charakterisiert sich durch unversiegelte Flächen. Lediglich im Nordwesten der Freifläche, auf dem durch die Schule genutzten Außenbereich, sind geringflächige Bodenversiegelungen vorhanden.

Vegetationsbestand

Im westlichen Bereich der Freifläche, der durch die Schulnutzung beansprucht wird, besteht Trittrasen, der sich durch eine geringe Pflege und einer hohen Trittbelastung kennzeichnet. Im

östlichen Bereich der Freifläche besteht eine Rasenfläche, die gegenwärtig wenig intensiv genutzt und gepflegt wird.

In den nördlichen, östlichen sowie südlichen Randbereichen der Freifläche spiegeln sich im Übrigen Böschungsstrukturen mit teilweise dichten Gehölzbeständen (insbesondere Sträucher) wider. Vereinzelt befinden sich innerhalb der Gehölzstrukturen bzw. in Randlage zu denen Einzelbäume (u. a. Stieleichen, Walnuss, Spitzahorn) wider.

Boden / Grundwasser

Gemäß orientierender Untergrunderkundung (Stand: Januar 2023), es wurden insgesamt sieben Bohrsondierungen sowie drei schwere Rammsondierungen vorgenommen, besteht der gewachsene Boden aus mitteldicht gelagerten Feinsanden mit variierendem Anteil an Mittelsand und Schluff. Zur Tiefe hin folgt unterhalb der Sande ab etwa 7,0 m u. GOK ein steifplastischer Geschiebemergel. Grundwasser wurde mit einem Flurabstand von 6-7 m ermittelt. Eine Versickerung von Regenwasser ist auf dem Grundstück aufgrund der überwiegend sandigen Bodenschichten sowie des großen Flurabstandes möglich.

Altlasten

Gemäß orientierender Untergrunderkundung bestehen keine relevanten Altlasten, die bei Umsetzung der Planung eine Gefährdung des Schutzgutes „Mensch“ bedeuten würden. Der gewachsene Boden (Feinsande und Geschiebemergel) wies keine organoleptischen Auffälligkeiten oder Hinweise auf schädliche Bodenveränderung auf. Lediglich in den oberflächennahen Auffüllungen ergaben sich Hinweise auf eine anthropogene Verunreinigung. Es wurden Ziegel-, Beton- und Schlackreste gefunden. Die abfallrechtliche Einstufung ergab jeweils auf Grund von verschiedenen Schwermetallparametern eine Zuordnung zur Einbauklasse Z1 der LAGA.

Kampfmittelbelastung

Gemäß Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein handelt es sich bei der Plangebietsfläche um keine Kampfmittelverdachtsfläche (Stand: Januar 2022). Somit besteht für die durchzuführenden Arbeiten gemäß Kampfmittelräumdienst kein weiterer Handlungsbedarf.

Natur- und Artenschutz

Gemäß *Artenschutzgutachten – Potenzialanalyse Fauna und Bestand Biotoptypen* (Stand: August 2023) bestehen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG.

Auch kann im Betrachtungsraum aufgrund stattgefundener Untersuchungen das Vorkommen von Haselmäusen ausgeschlossen werden.

Bzgl. der europäischen Vogelarten bietet der Betrachtungsraum einer Vielzahl von heimischen Brutvögeln Lebens- und Fortpflanzungsstätten. Potenziell vorkommende Brutvogelarten und tatsächlich beobachtete Vogelarten sind in dem Artenschutzgutachten zusammengefasst. Eine weitergehende Berücksichtigung der Brutvögel im Rahmen der Umsetzung der Planung ist erforderlich. Hierzu dienen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Kap. 8).

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu potenziell vorhandenen Fledermaus-Sommerquartiere sind ebenfalls unter Kapitel 8 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
++	**+**	**o**	**-**	**- -**

Die klimaschutzbezogene Bewertung der Eignung des Standortes am Marie-Juchacz-Weg ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Klimaschutzkriterium	**Eignung**	**Erläuterung**
Flächenrecycling / -aufwertung *Je geringer der Eingriff in ökologisch / landwirtschaftlich wertvolle Flächen, desto besser die Standorteignung*	**+**	Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Von der Planung sind nur in geringem Maße ökologisch wertvolle Flächen/Strukturen betroffen. Wald und gesetzlich geschützte Biotope bestehen nicht. Zudem unterliegen die Flächen keiner landwirtschaftlichen Nutzung.
Verkehrsvermeidende Lage *Je mehr Infrastruktur in der Nähe (z. B. Nahversorgung, Schule, Kita, Naherholung), desto besser die Standorteignung*	**o**	Das Plangebiet befindet sich eingebettet in einem bestehenden Siedlungskörper (St. Lorenz Nord). Nördlich des Plangebiets in ca. 550 m Luftlinie Entfernung befindet sich ein Stadtteilzentrum mit dem Schwerpunkt der Nahversorgung. Ebenfalls in räumlicher Nähe (ca. 350 – 380 m Luftlinie) befinden sich die Grundschule Falkenfeld sowie die Emil-Possehl-Schule (Sekundarschule) und Friedrich-List-Schule (Berufsschule). Im Umfeld bestehen darüber hinaus Kitaangebote, die jedoch nicht den aktuellen Bedarfen gerecht werden können. Hinsichtlich der Naherholung bestehen erhebliche Defizite in dem Stadtteil St. Lorenz Nord. In räumlicher Nähe zum Plangebiet befinden

		sich keine (umfassenden) Grün- und Freiflächen.
Verkehrsreduzierende Lage *Je besser die Anbindung an den Umweltverbund (z. B. ÖPNV, Fuß- und Radwegenetz), desto besser die Standorteignung*	+	In räumlicher Nähe zum Plangebiet befinden sich die Bushaltestellen „Josephinenstraße“ und „Georg-Kerschensteiner-Straße“, die in Summe von insgesamt fünf Buslinien angefahren werden. Es besteht damit insbesondere eine gute Anbindung an die Lübecker Innenstadt sowie dem ZOB. Eine Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz ist gegeben, jedoch nicht zwingend separiert vom MIV (vgl. z. B. Schwartauer Allee). Ein Defizit besteht darin, dass die Plangebietsfläche derzeit nur über den Marie-Juchacz-Weg erschlossen wird.
Gefährdung gegenüber Starkregen *Je geeigneter die Fläche für die Pufferung von Starkregenereignissen (insb. hinsichtlich Versickerung), desto besser die Standorteignung*	++	Gemäß orientierender Untergrunderkundung (Stand: Januar 2023) bestehen im Plangebiet versickerungsfähige Böden.
Stadtklimatische Verhältnisse *Je weniger bedeutsam die Fläche für das (lokale) Stadtklima, desto besser die Standorteignung*	+	Gemäß Klimaanalyse für das Gebiet der Hansestadt Lübeck wird der Grün- und Freifläche eine geringe bioklimatische Bedeutung zugesprochen. Es wird eine geringe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung konstatiert.
Wärmeversorgungspotenziale *Je größer die Potenziale für den Einsatz erneuerbarer Energien (z. B. Wärmenetze, Geothermie), desto besser die Standorteignung*	+	Ein Anschluss an ein Fernwärmenetz besteht nicht, wenngleich bereits in naher Umgebung (z. B. Baugebiet Triftstraße) Fernwärme angeboten wird. Der mögliche Einsatz von Geothermie ist zu prüfen. Der Einsatz von Solaranlagen und Luft-Wärme-Pumpen ist möglich.
Besitzverhältnisse *Je besser der Zugriff auf die Flächen durch die Stadt, desto besser die Standorteignung*	++	Sämtliche Flächen des Plangebiets befinden sich im städtischen Eigentum.

Fazit: Der Standort am Marie-Juchacz-Weg ist insbesondere aufgrund der Lage in einem gewachsenen städtischen Gefüge für die Entwicklung geplanter Nutzung geeignet. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Flächen des Plangebiets befinden sich im städtischem Eigentum.

2.5 Bisheriges Planungsrecht

Der überwiegende Teil des Plangebiets befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 05.31.03 - Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe -, der am 11.03.1998 in Kraft trat. Zudem liegt ein geringfügiger Teilbereich des Plangebietes, der Bereich der Anbindung der Freifläche an die Schwartauer Allee, innerhalb des Bebauungsplanes 05-31-00 – Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe –, der am 29.07.1967 in Kraft trat.

Die folgende Abbildung zeigt die Planzeichnung zum o. g. Bebauungsplan.

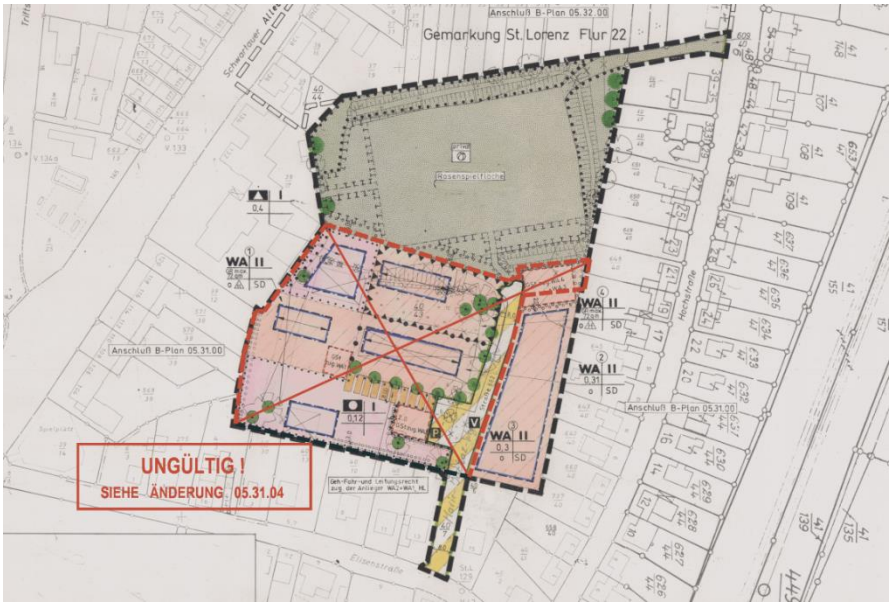


Abb. 2 | Bebauungsplan 05.31.03 - Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe -

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebiets eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Rasenspielfläche/Bolzplatz“ fest. Überlagernd erfolgen in den Randbereichen des Bebauungsplanes flächenhafte Festsetzungen über Pflanzbindungen (Flächen, umrandet von schwarzen Punkten), Anpflanzgebote (Flächen, umrandet mit nicht ausgefüllten Punkten) und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Flächen, umrandet mit „T-Linie“). Die festgesetzten Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind gemäß textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan der Sukzession zu überlassen und so zu pflegen, dass sich eine artenreiche Vegetation entwickeln kann. Es handelt sich hierbei um Ausgleichsflächen für den Eingriff der südlich geplanten Wohnbebauung. Bezüglich der flächenhaften Pflanzgebote sind gemäß Bebauungsplan standortgerechte, einheimische Straucharten zu pflanzen. Neben flächenhaften Pflanzgeboten werden mit dem Bebauungsplan sowohl im Westen als auch im Osten der Freifläche ebenfalls standortgenaue Pflanzgebote für insgesamt fünf klein-bis mittelkronige Laubbäume festgesetzt.

Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 05.31.00 - Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe -

Die folgende Abbildung zeigt die Planzeichnung zum o. g. Bebauungsplan für den Bereich des Plangebiets und näherer Umgebung.

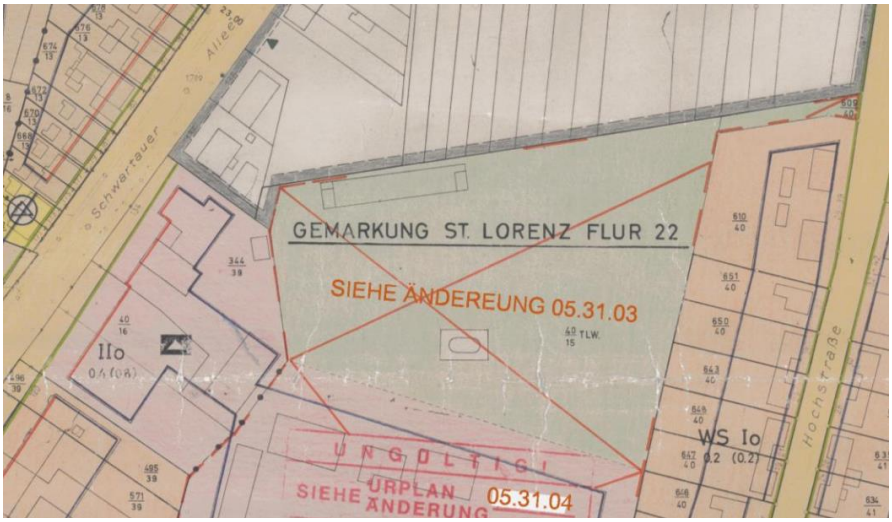


Abb. 3 | Bebauungsplan 05.31.00 - Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe -

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebiets eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule fest.

Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 05.31.04 - Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe -

Die folgende Abbildung zeigt die Planzeichnung zum o. g. Bebauungsplan. Der Bebauungsplan 05.31.04 grenzt an die südliche Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplan Marie-Juchacz-Weg an.

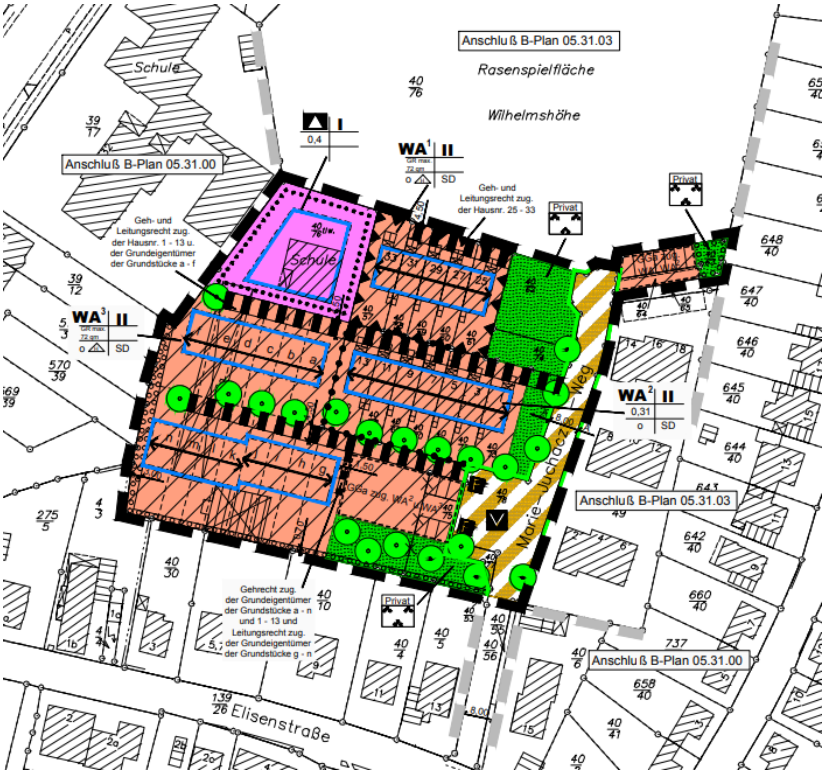


Abb. 4 | Bebauungsplan 05.31.04 - Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe -

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021

Mit dem derzeit aktuellen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein in der Fassung der Fortschreibung aus dem Jahr 2021 werden in Plan- und Textform übergeordnete Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des Landes Schleswig-Holstein formuliert.

Gemäß Planzeichnung des Landesentwicklungsplans liegt das Plangebiet im Verdichtungsraum des Oberzentrums Lübeck.

Mit der geplanten Errichtung einer Kita in einem bereits baulich vorgeprägten Siedlungsbereich, der Planung von öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie der Schaffung von neuem Wohnraum wird den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes entsprochen.

Mit der Planung wird dem Ziel der Innen- vor Außenentwicklung nachgekommen (vgl. LEP 3.9, 4 Z), zugleich erfolgt eine angemessene Verdichtung der bestehenden Strukturen mit besonderer Berücksichtigung sozialer Belange (vgl. LEP 3.9, 5 G).

Darüber hinaus kann mit der Planung dem Grundsatz nach einer ökologisch orientierten Innenentwicklung Rechnung getragen werden, da mit der Planung die Sicherung von Grünflächen sowie der Erhalt und die Verbesserung von Freiflächen in ihrer Funktion als wohnungsnahe Erholungsräume berücksichtigt wird (vgl. LEP 3.9, 5 G).

Im Übrigen wird mit der Planung dem Grundsatz gefolgt, nach dem im Oberzentrum Lübeck ein bedarfsgerechtes Angebot an Plätzen in Kindertageseinrichtungen zur Verfügung stehen soll (vgl. LEP 5.2, 1 G).

Regionalplan (RP) 2004 für den Planungsraum II - Schleswig-Holstein Ost

Der Regionalplan (RP) „Schleswig-Holstein Ost“ formuliert konkretisiert für die Hansestadt Lübeck sowie den Kreis Ostholstein in Plan- und Textform Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung genannter Gebietseinheiten.

Gemäß Planzeichnung befindet sich das Plangebiet innerhalb des Oberzentrums Lübeck sowie zusätzlich in einem Achsenraum, in dem schwerpunktmäßig die Siedlungsentwicklung zu vollziehen ist (vgl. RP G4.1, Z. 3).

Mit der geplanten Errichtung einer Kita in einem bereits baulich vorgeprägten Siedlungsbereich, der Planung von öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie der Schaffung von neuem Wohnraum wird den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans entsprochen.

Mit der Planung einer gegenwärtig und auch zukünftig dringend erforderlichen Kita wird dem Ziel gerecht, eine auf zukünftige Entwicklungen angepasste Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen vorzunehmen (vgl. RP 6.1 Z. 3).

Im Weiteren wird vollumfänglich dem Grundsatz gefolgt, Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (hier: Kita) wohnortnah vorzuhalten (vgl. RP G7.8, Z. 1).

Auch wird mit der Planung dem Grundsatz gefolgt, die bauliche Entwicklung auf jene Siedlungsräume zu konzentrieren, die durch den ÖPNV gut erschlossen sind (vgl. RP 6.4, G. 4).

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck stellt in der derzeit geltenden Fassung das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar.

Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Nutzungen (Flächen für den Gemeinbedarf, Wohnbauflächen) ist der Bebauungsplan nicht gemäß Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird vor diesem Hintergrund im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) Z. 2 BauGB angepasst.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Mit dem integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Lübeck aus dem Jahr 2010 wird eine Gesamtstrategie für die zukünftige Entwicklung Lübecks formuliert. Damit dient es der Stadt als Orientierungsrahmen und Entscheidungshilfe für zukünftige Planungen.

Die Planung steht den Ausführungen des ISEKs nicht entgegen, vielmehr wird den Inhalten entsprochen. Es kann den auf der Betrachtungsebene der Stadtteile (hier: St. Lorenz Nord) herauskristallisierten Bedarfen nach einer Aufwertung des öffentlichen Raums, der Entwicklung identitätsstiftender Treffpunkte sowie der Schaffung von Betreuungsangeboten für Kinder und Jugendliche nachgekommen werden.

3.4 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030

Das Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030, mit dem Suchräume auf Standorteignung und Realisierbarkeit für eine Wohnbauentwicklung und/oder Gewerbebauentwicklung untersucht wurden, trifft keine Aussagen zu den Flächen des Plangebiets. Die Planung steht den Aussagen des Konzeptes zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030 nicht entgegen.

3.5 Wohnungsmarktbericht 2022

Gemäß Wohnungsmarktbericht 2022, der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der letzten Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen fortschreibt, weist Lübeck bis zum Jahr 2040 einen voraussichtlichen zusätzlichen Bedarf von ca. 6.500 Wohneinheiten auf.

Es wurden bereits ausreichend Bauflächen identifiziert bzw. Bauleitplanverfahren eingeleitet, um diesen Bedarf zu decken. Hierunter fällt auch das Plangebiet „Marie-Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe)“.

3.6 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck

In ca. 550 m Luftlinienentfernung zum Plangebiet befindet sich an der Schwartauer Landstraße ein gemäß Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck definiertes Stadtteilzentrum. In Stadtteilzentren soll gemäß Zentrenkonzept die Nahversorgung im Vordergrund stehen.

3.7 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Im Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck, beschlossen im Jahr 2008, werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes dargestellt. Konkret bezogen auf die Plangebietsfläche trifft der Landschaftsplan sowohl zeichnerisch als auch textlich keine Aussagen.

Im Textteil zum Landschaftsplan wird jedoch im Rahmen der Grundlagenermittlung auf ein allgemeines Defizit an öffentlichen Parkanlagen in dem dichtbesiedelten Wohngebiet St. Lorenz Nord hingewiesen. Im Band III, Anhang 1 „Entwicklungskonzept – Ziele und Maßnahmen“ wird vor diesem Hintergrund als Entwicklungsmaßnahme formuliert, dass im verdichteten Stadtbezirk Vorwerk, die Anlage neuer öffentlicher Parkanlagen vorzunehmen ist.

Die Ziele des Bebauungsplanes, und hier die Schaffung einer qualifizierten öffentlich gut zugänglichen Grün- und Freifläche, stehen den Aussagen des Landschaftsplanes nicht entgegen.

3.8 Teillandschaftsplan (TLP) „St. Lorenz Nord / Vorwerk“ der Hansestadt Lübeck

Der Teillandschaftsplan „St Lorenz Nord / Vorwerk“ mit Stand vom April 2004 konstatiert für den Planungsraum „St. Lorenz Nord / Vorwerk“ eine extreme Unterversorgung an öffentlichen Parkanlagen, der mit einem Fehlbedarf von ca. 15 ha beziffert wird. Insbesondere vor dem Hintergrund einer hohen Siedlungsdichte in diesen Stadtbezirken bestehe ein hohes Bedürfnis an freiraumbezogenen Erholungsmöglichkeiten. Die Planzeichnung zum Teillandschaftsplan sieht für den Bereich des Vorhabengebiets den Erhalt der Grünfläche vor. Die Fläche ist als Grün- und Sportfläche dargestellt. Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung einer öffentlichen Grünfläche an diesem Standort.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan 05.49.00 – Marie-Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) – werden im Kern folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer viergruppigen Kindertageseinrichtung für ca. 60 Kinder
- Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines den Bestand ergänzenden Neubaus für die Schule „Wilhelmshöhe“
- Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zusätzlichem Wohnraum
- Planungsrechtliche Sicherung einer öffentlich zugänglichen Grün- und Freifläche mit der intendierten Schaffung von hochwertigen Aufenthaltsbereichen mit Spielangeboten (Spielplatz)
- Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine direkte fußläufige Anbindung sowie eine Anbindung des Radverkehrs der geplanten Nutzungen an die Hochstraße und Schwartauer Allee
- Planungsrechtliche Sicherung schützenswerter Gehölzstrukturen (Pflanzerhalt)
- Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wendemöglichkeit eines dreiachsigen Müllsammelfahrzeuges
- Planungsrechtliche Sicherung einer Feuerwehrzufahrt zum Grundstück der Schule „Wilhelmshöhe“
- Planungsrechtliche Sicherung einer möglichst den natürlichen Wasserhaushalt schützenden Entwässerung

Zweck der Planung ist eine Entlastung der bestehenden sozialen Infrastruktur im Stadtteil St. Lorenz Nord sowie ein Nachkommen des dringenden Bedarfs nach hochwertigen Frei- und Grünräumen. Zudem leistet die Planung mit der Schaffung von neuem Wohnraum einen Beitrag zur weiteren Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes.

5. Städtebauliches Konzept

Das der Bebauungsplanung zugrundeliegende städtebauliche Konzept ist dem Anhang der Begründung beigefügt (vgl. Anhang 1).

Im Süden des Plangebiets ist die Nutzung der Kita vorgesehen. Die Kita soll Platz für etwa 60 Kinder sowie ca. zwölf Mitarbeitenden und vier Bundesfreiwilligendienstleitenden bieten. Das Grundstück der Kita grenzt direkt an das westlich gelegene Schulgrundstück, sodass die Gemeinbedarfsnutzungen gebündelt sind. Im Osten des Plangebiets ist die Wohnnutzung vorgesehen. Sowohl die Kita als auch die Wohnnutzungen werden in der Hauptsache über den Marie-Juchacz-Weg erschlossen. In Verlängerung des Marie-Juchacz-Weges wird hierzu ein Wendehammer geplant, der in seiner Dimensionierung das Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeuges zulässt. Der Erweiterungsbau der Schule im Westen des Plangebietes wird über die Schwartauer-Allee erschlossen. Für die Feuerwehr ergibt sich zudem das Erfordernis einer Zufahrt zum rückwärtigen Schulgrundstück über den Marie-Juchacz-Weg und weitergehend dem geplanten Kitagrundstück (Feuerwehrzufahrt). Diese Zufahrt soll ebenfalls durch Rettungsfahrzeuge und bei Bedarf durch Fahrzeuge für Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen, betreffend das rückwärtige Schulgrundstück, genutzt werden.

Sowohl das Wohngebäude als auch der Erweiterungsbau der Schule sollen dreigeschossig errichtet werden können. Die Kita ist im direkten Gegenüber zu der zweigeschossigen Wohnbebauung ebenfalls nur zweigeschossig vorgesehen. Sämtliche Gebäude sind mit einem Flach- oder flach geneigten Dach mitsamt Begrünung (mind. 12 cm Substratschicht) und Solaranlagen auszustatten.

Bezüglich des Freiraumkonzepts ist in Verlängerung des Marie-Juchacz-Weges eine öffentliche Grünfläche mit attraktiven Spielangeboten geplant (Spielplatz). Für eine gute Erreichbarkeit der qualifizierten öffentlichen Grün- und Freifläche sowie sonstigen Nutzungen sind ergänzend zur Wegeverbindung vom Marie-Juchacz-Weg zwei fußläufige Wegeverbindungen, eine von der Schwartauer Allee und eine von der Hochstraße, vorgesehen. Mit der Qualifizierung des Fußwegenetzes und der guten Erreichbarkeit der geplanten Nutzungen wird dem Leitbild „Stadt der kurzen Wege“ gerecht. Bestehende Gehölzstrukturen in dem Randbereich zum Plangebiet bleiben soweit möglich erhalten.

6. Inhalt der Planung

6.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	**ca.**	**10.670 m²**
davon:		
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	ca.	2.367 m²
Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita“	ca.	2.166 m²
Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“	ca.	1.347 m²

Öffentliche Grünfläche	ca.	4.328 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca.	462 m²

6.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Osten der Plangebietsfläche wird auf einer Fläche von ca. 2.370 m² ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Über diese Festsetzung wird das Ziel der Schaffung von neuem Wohnraum planungsrechtlich gesichert.

Ausgeschlossen werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1,4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“. Diese Nutzungen stehen im Konflikt zu dem geplanten Nutzungskonzept sowie der Sicherung einer möglichst von störenden Einflüssen befreiten Grün- und Freifläche. Zudem können aus genannten Nutzungen gebietsunverträgliche Verkehre resultieren, die zu einer Mehrbelastung des Marie-Juchacz-Weges führen. Dies würde zulasten der Qualität des festgesetzten verkehrsberuhigten Bereichs fallen.

Zudem erfolgt ein Ausschluss von Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO. Hintergrund ist das Ziel der Schaffung von neuem Wohnraum im Stadtteil St. Lorenz Nord. Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen würde in einer Konkurrenz zum angestrebten Wohnraum stehen.

Mindestens 30 % der Wohneinheiten sollen als geförderte Wohnungen im vsl. ersten Förderweg oder alternativ für eine Wohngruppe nach § 34 SGB VIII errichtet werden. Die konkrete Nutzungsform ist spätestens im Zuge der Vergabe des Grundstücks, z. B. über eine sog. Konzeptvergabe, zu ermitteln und im Nachgang vertraglich zu sichern.

6.2.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Sowohl das geplante Grundstück der Kita als auch ein Großteil der bereits durch die Schule genutzten Flächen werden als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Zugeordnet zum jeweiligen Grundstück erfolgen die Zweckbestimmungen „Schule“ und „Kita“. Mit der Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf wird sowohl die bestehende Nutzung der Schule als auch die angestrebte Nutzung der Kita planungsrechtlich gesichert.

6.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Es erfolgen sowohl für die Flächen für den Gemeinbedarf als auch für das allgemeine Wohngebiet Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung.

<u>Allgemeines Wohngebiet</u>

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Die Festsetzung einer moderaten GRZ von 0,25 dient neben dem Schutz des Grundes und Bodens ebenfalls der Sicherstellung von ausreichend Flächenreserven für eine geregelte Grundstücksentwässerung auf dem eigenen Grundstück (vgl. Kap. 6.4.3).

Eine Erweiterung der Grundfläche des Hauptbaukörpers durch Vordächer, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone um bis zu 10 % der festgesetzten Grundfläche ist dabei allgemein zulässig.

Zudem darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 durch Vordächer, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone sowie durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von insgesamt 0,5 überschritten werden (GRZ II). Mit der zulässigen Überschreitung der GRZ bis zu 0,5 ist insbesondere sichergestellt, dass der erforderliche Stellplatzbedarf, resultierend aus der angestrebten Wohnnutzung, auf dem Grundstück nachgewiesen werden kann. Die verbleibenden 50 % des Grundstückes sind zu begrünen, tlw. in Kombination mit entwässerungstechnischen Maßnahmen (z. B. Kies-Rohrrigole).

In Bezug auf die Höhenentwicklung der baulichen Anlage erfolgt sowohl eine Festsetzung über die maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen (max. III) als auch eine Festsetzung über die maximale Höhe der baulichen Anlage über NHN (max. 27,10 m). Mit der planungsrechtlichen Zulassung von bis zu drei Vollgeschossen wird das Ziel verfolgt, in noch kompakter Bauweise eine möglichst hohe Anzahl an Wohnungen bzw. Wohnraumfläche zu ermöglichen. Mit der zusätzlichen Höhenbeschränkung der baulichen Anlage wird planungsrechtlich gesichert, dass keine unmaßstäblichen Gebäudehöhen entstehen. Die Errichtung eines zusätzlichen Staffelgeschosses ist aufgrund der Höhenfestsetzungen nicht möglich.

Die Gebäudehöhe wird über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt wird die Oberkante (OK) Gebäude definiert. Die Oberkante Gebäude wird bei einem Satteldach durch den First (hier: Schnittkante der gegenläufigen Dachflächen), bei einem Flachdach durch die Oberkante der Attika des obersten Geschosses und bei einem Pultdach durch den First (hier: Schnittkante zwischen der Außenfläche des am höchsten aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut) definiert.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Geländehöhe von etwa 17,10 m ü. NHN (vgl. Anhang 2) können die Gebäude mit einer Höhe von etwa 10 m geplant werden. Dies ist vereinbar mit der festgesetzten Dreigeschossigkeit in Kombination mit einem Flach- bzw. flach geneigten Dach.

Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden (Oberkante Gebäude) darf durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie zum Beispiel Be- und Entlüftungsanlagen und Aufzugsmaschinenhäuser, um maximal 1,50 m auf bis zu 15 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses überschritten werden. Damit wird der häufigen Notwendigkeit von technischen Aufbauten gerecht. Für solare Energiegewinnungsanlagen darf die maximal zulässige Höhe von Gebäuden um maximal 1,50 m auf bis zu 100 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses überschritten werden. Mit dieser Festsetzung wird insbesondere der Einsatz von erneuerbaren Energien (vgl. Kap. 6.5) erleichtert.

<u>Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita“</u>

Es wird eine Grundfläche (GR) von 500 m² festgesetzt. Zudem erfolgt eine Festsetzung über die maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen (max. II) sowie eine Festsetzung über die maximale Höhe der baulichen Anlage über NHN (max. 24,00 m). In Kombination der Grundfläche mit der maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschossen ergibt sich eine Bruttogeschossfläche von 1000 m² (Nutzfläche: ca. 750 m²). Der für eine viergruppige Kita mindestens erforderliche Raumbedarf von etwa 530 m² Nutzfläche ist damit zugunsten der Angebotsqualität für die Kinder übererfüllt.

Die festgesetzte Grundfläche darf analog zum allgemeinen Wohngebiet durch die Grundflächen von Vordächern, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkonen um bis zu 10 % überschritten werden. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch

vorgenannte Anlagen sowie durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von 1.200 m² überschritten werden darf. Mit der Überschreitungsmöglichkeit wird sichergestellt, dass erforderliche Stellplatzbedarfe auf dem Grundstück abgebildet werden können. Darüber hinaus wird eine hohe Flexibilität in der Außenraumgestaltung der Kita gesichert. Die Feuerwehrzufahrt ist in die sog. GRZ II mit einzurechnen.

Mit der maximal zweigeschossigen Bauweise wird der Lage der Kita im direkten Gegenüber zu einer ebenfalls zweigeschossigen Reihenhauszeile gerecht. Unter Berücksichtigung der gegebenen Geländehöhe von ca. 16,98 m ü. NHN ist ein Gebäude mit einer Höhe von etwa 7 m möglich. Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Höhe gelten analog zum Wohnungsbau im allgemeinen Wohngebiet.

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“

Es wird eine Grundfläche (GR) von 350 m² festgesetzt. Zudem erfolgt eine Festsetzung über die maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen (max. III) sowie eine Festsetzung über die maximale Höhe der baulichen Anlage über NHN (max. 27,30 m). In Kombination der Grundfläche mit der maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschossen ergibt sich eine mögliche Bruttogeschossfläche von 1050 m². Die genannte Bruttogeschossfläche ermöglicht die Neuschaffung von ca. 6 Klassenräumen. Die Möglichkeit zur Errichtung von sechs neuen Klassenräumen ist vor dem Hintergrund der derzeit steigenden Schüler:innenzahlen erforderlich. Zudem kann mit einem Neubau optimal auf die konkreten Bedarfe der Schüler:innen eingegangen werden. Es bestehen keine Restriktionen wie im Bestand.

Die festgesetzte Grundfläche darf analog zum allgemeinen Wohngebiet und zur Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita“ durch die Grundflächen von Vordächern, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkonen um bis zu 10 % überschritten werden. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch vorgenannte Anlagen sowie durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von 700 m² überschritten werden darf. Mit der Überschreitungsmöglichkeit wird eine Flexibilität in der Außenraumgestaltung gesichert. Die Feuerwehrzufahrt bzw. -aufstellfläche ist in die sog. GRZ II mit einzurechnen.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung ist unter Berücksichtigung der gegebenen Geländehöhe von ca. 17,33 m ü. NHN ein Gebäude mit einer Höhe von etwa 10 m möglich. Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Höhe gelten analog zum Wohnungsbau im allgemeinen Wohngebiet.

6.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Es werden ausschließlich Baugrenzen festgesetzt. Hinsichtlich der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf werden großzügige Baufenster gewählt, um eine Flexibilität in der Wahl des Standortes der baulichen Hauptanlage zu gewährleisten. In Bezug auf das Schulgrundstück wird bei der Festsetzung des Baufensters die Feuerwehrzufahrt berücksichtigt. Dadurch, dass im Süden des festgesetzten Schulgrundstückes keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden, bleibt gesichert, dass die Feuerwehr sowohl zum Erweiterungsbau als auch den rückwärtigen Gebäudeteil des bestehenden Schulgebäudes gelangen kann.

Hinsichtlich des allgemeinen Wohngebietes wird mittels Baufenster festgesetzt, dass sich Gebäude im Süden des Grundstückes anordnen müssen. Damit kann eine vitale Stieleiche im Norden des Grundstückes erhalten bleiben (vgl. Kap. 6.4.2). Auch wird mit der Festsetzung des Baufensters auf die Baumbestände im östlichen Gehölzstreifen Rücksicht genommen.

Entsprechend wird im Süden u. a. mittels Baugrenze ein Mindestabstand von 4 m zum Gehölzstreifen festgesetzt, sodass mit Bebauung des Wohngrundstückes nicht in die Kronenbereiche sowie zusätzlichen Schutzraum (1,5 m) der Bäume eingegriffen wird.

Im allgemeinen Wohngebiet dürfen die festgesetzten Baugrenzen unter Beachtung der festgesetzten GRZ durch Vordächer, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone in einer Tiefe bis zu 3 m, gemessen ab der Baugrenze, überschritten werden. Dies ermöglicht eine höhere Flexibilität in der Gebäudeplanung zugunsten einer höheren Wohnqualität. Die Überschreitung der Baugrenzen darf dabei nicht zulasten der verpflichtenden Anpflanzung von Hecken an der Grundstücksgrenze führen (vgl. Kap. 6.4.2).

6.2.5 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Hauptanlagen sind somit mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten.

6.3 Erschließung

6.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Haupterschließung des Plangebiets erfolgt über den Marie-Juchacz-Weg. Im Anschluss an den bestehenden Marie-Juchacz-Weg ist ein Wendehammer geplant. Dieser wird mit dem Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Es wird damit an die Festsetzungen der Bebauungspläne 05.31.04 und 05.31.03 angeknüpft, mit denen der Marie-Juchacz-Weg ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt wird.

Der geplante Wendehammer dient insbesondere der Erschließung der Kita sowie der Wohnungen. Die Dimensionierung des Wendehammers richtet sich nach der RASt 06 und berücksichtigt die erforderliche Wendemöglichkeit eines dreiachsigen Müllfahrzeuges.

Darüber hinaus erfüllt der Wendehammer Erschließungsfunktionen für das Schulgrundstück (hier: Feuerwehrzufahrt) sowie der Erreichbarkeit der geplanten öffentlichen Grünfläche mit Spielangeboten.

Neben der geplanten Wendeanlage ist im Westen des Plangebietes eine fußläufige Anbindung an die Schwartauer Allee und im Osten an die Hochstraße vorgesehen (vgl. Kap. 6.4.1). Die Schaffung der fußläufigen Anbindungen an genannte Straßen trägt im Sinne des Leitbildes „Stadt der kurzen Wege“ zu einer besseren Vernetzung im Stadtteil bei.

6.3.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

Mit Umsetzung der Planung und hier insbesondere der Schaffung der fußläufigen Wegeanbindung an die Schwartauer Allee wird den Standards des *4. Regionalen Nachverkehrsplans (RNVP) der Hansestadt Lübeck 2019-2023* entsprochen. Sowohl zur Bushaltestelle Josephinenstraße als auch zur Bushaltestelle „Georg-Kerschensteiner-Straße“ beträgt die fußläufige Distanz weniger als 480 m (Mindesterschließungsvorgabe gemäß RNVP). Durch die gute Anbindung an den ÖPNV wird eine emissionsarme Mobilität gefördert.

6.3.3 Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen

Es wird zugunsten einer hohen Flexibilität in der Grundstücksgestaltung festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, sofern sie eine Höhe von max. 2,5 m nicht überschreiten. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu festgesetzten Geh-, Fahr- und Leistungsrechten müssen die Nebenanlagen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

Hinsichtlich der Stellplätze gilt, dass der Stellplatznachweis auf den jeweiligen Grundstücken zu führen ist. Die Vorschriften der Landesbauordnung bzw. die einer Stellplatzsatzung, sofern vorhanden, sind anzuwenden.

Hinsichtlich des allgemeinen Wohngebiets wird darüber hinaus eine Fläche für Stellplätze festgesetzt, die direkt an den Wendehammer anknüpft. Es erfolgt damit eine Bündelung des ruhenden Verkehrs direkt an der Grundstückseinfahrt. Verkehrswege über das Grundstück, die ggf. zu einer Beeinträchtigung der benachbarten Grünfläche mit Spielangeboten führt, werden damit vermieden. Vor dem Hintergrund eines Anpflanzgebotes auf den Stellplatzflächen (vgl. Kap. 6.4.2) sowie dem u. a. damit einhergehenden Ziel der Auflockerung des Ortsbildes sind Garagen als raumwirksame geschlossene bauliche Anlagen unzulässig. Standflächen für Abfallbehälter sind innerhalb der Flächen zulässig.

6.4 Grün, Natur und Landschaft

6.4.1 Grünflächen

Im Zentrum des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz/Notwassersammelfläche“ festgesetzt.

<u>Spielplatz</u>

Die Qualifizierung der derzeit brachliegenden Grünfläche zu einer Grün- und Freifläche mit Spielangeboten (Spielplatz) dient insbesondere der Steigerung der Wohnqualität der stadtteilansässigen Bewohner:innen. Das Angebot soll auf alle Altersgruppen ausgerichtet sein. Im Hinblick auf die Gestaltung der Spielangebote ist gemäß Beschluss der Bürgerschaft vom 30.09.2021 auf eine nachhaltige und hochwertige Bauausführung zu achten. Natürliche Baustoffe, darunter fällt insbesondere Holz, sollen zum Einsatz kommen. Neben ihrer Hauptfunktion als Spielplatz erfüllt die öffentliche Grün- und Freifläche untergeordnete Funktionen der Naherholung. Zudem dient die Grün- und Freifläche einer besseren fußläufigen Vernetzung im Stadtteil.

In Bezug auf die bessere fußläufige Vernetzung wird mit der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche sowohl ein Anschluss an die Schwartauer Allee als auch an die Hochstraße gesichert. Zudem kann die Grün- und Freifläche über den Marie-Juchacz-Weg erschlossen werden. Bei den fußläufigen Anbindungen an die Schwartauer Allee und Hochstraße werden weitgehend Mindestbreiten von 2,5 m gewährleistet. Eine Engstelle mit 2,02 m Breite befindet sich an der Anbindung an die Schwartauer Allee auf Höhe des Nebengebäudes der Schule. Da es sich hierbei jedoch lediglich um eine punktuelle Engstelle handelt, ist diese vertretbar.

Wegeflächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind im Sinne einer wassersensiblen Stadtentwicklung im luft- und wasserdurchlässigen Aufbau als wassergebundene Decke herzustellen. Neben der Förderung der Versickerung und Verdunstung wirken wassergebundene Decken aufgrund ihrer Oberflächenbeschaffenheit naturnah und betten sich damit harmonisch in

Grünstrukturen ein. Ausnahmsweise darf die Wegefläche im direkten Anschluss an die Schwartauer Allee auf einer Länge von 35 m mit Schotterrasen oder Rasenpflaster mit einer Fuge von mind. 1,5 cm, Fugenanteil mind. 10 %, hergestellt werden.

Hinsichtlich der Gestaltung der Grünfläche mit Spielangeboten werden bis auf ein Anpflanzgebot (vgl. Kap. 6.4.2) keine vertiefenden Festsetzungen (zum Beispiel konkrete Wegeführungen, Orte für Spielplatzgeräte) getroffen. Hiermit wird eine Flexibilität in der Ausgestaltung Grünfläche mit Spielplatz gesichert, um konkret auf die Bedarfe der stadtteilansässigen Anwohner:innen reagieren zu können. Auch die Berücksichtigung einer inklusiven Gestaltung kann dabei verfolgt werden.

Notwassersammelfläche

Neben der Hauptfunktion eines Spielplatzes dient die öffentliche Grünfläche als Notwassersammelfläche. Bei Überlastung der entwässerungstechnischen Anlagen auf den privaten Baugrundstücken (allgemeines Wohngebiet, Flächen für den Gemeinbedarf) sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die bereits mind. ein 30-jährliches Regenereignis auffangen müssen (vgl. Kap. 6.4.3), soll das überschüssige Niederschlagswasser im Hinblick auf den Hochwasserschutz in die öffentliche Grünfläche geleitet und von dieser aufgenommen werden. Bei der Modellierung der Grundstücke sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind entsprechende Notwasserwege Richtung öffentlicher Grünfläche zu berücksichtigen (siehe Anhang 3). Die Grünfläche selbst ist in Abgrenzung zu den privaten Grundstücken respektive der Verkehrsfläche und dem nördlichen Gehölzstreifen mit einer flachen Böschungsneigung um 0,15 m zu vertiefen. Dies dient der Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers. Die Funktion der öffentlichen Grünfläche als Notwassersammelfläche liegt weit über dem Bemessungsregen einer Regelentwässerung.

6.4.2 Pflanz- und Erhaltungsbindung

Es erfolgen Festsetzungen über Pflanzgebote und -bindungen.

Pflanzgebot – Bäume

Es wird sowohl zeichnerisch als auch ergänzend textlich festgesetzt, dass innerhalb der geplanten Wendeanlage ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist. Dieser dient der Begrünung und Auflockerung der ansonsten versiegelten Fläche. Zugleich leistet der Baum einen Beitrag zur Stärkung des Mikroklimas. Zur Sicherung angemessener Standortbedingungen ist der Baum in einer offenen Baumscheibe mit mind. 16 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 24 m³ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheibe ist mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Im Hinblick auf die Qualitätssicherung des zu pflanzenden Baums werden zudem Anzuchtform sowie Mindestqualitäten festgesetzt: großkroniger Laubbaum der 1. Ordnung, Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm (gemessen in 1 m Höhe), dreimal verschult (3 x v.), mit Ballen. Von der Festsetzung konkreter Laubbaumarten mittels Pflanzliste wird abgesehen. Dies dient der Wahrung einer Flexibilität bei der Baumauswahl in der Ausführungsplanung. Der Straßenbaum soll zum einen den Folgen des Klimawandels gerecht werden (z. B. Hitzestress, Starkregen) und zum anderen die Biodiversität im Gebiet fördern. Zudem ist in der konkreten Pflanzauswahl im Hinblick auf die Betriebsphase der Wenderadius für ein dreiachsiges Müllfahrzeug zu beachten.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mindestens acht standortgerechte Laubbäume/Obstbäume zu pflanzen sind. Neben der Stärkung des Mikroklimas können die Bäume schattenspendende Funktionen innerhalb der Grün- und

Freifläche mit Spielangeboten erfüllen. Hinsichtlich der Baumauswahl gilt gleiches wie beim zu pflanzenden Baum innerhalb der Wendeanlage.

Ebenfalls ergeht ein Anpflanzgebot für oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als fünf Stellplätzen. Je angefangene fünf Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mit dem Pflanzgebot innerhalb der Stellplatzanlage wird eine ästhetische Gliederung der ansonsten versiegelten Fläche gewährleistet. Hinsichtlich der Anzuchtform und Mindestqualität gilt: Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, dreimal verschult, mit Ballen. Grundsätzlich sind die Bäume innerhalb der Stellplatzanlagen in 12 m² umfassenden Baumscheiben mit einem Substratvolumen von 18 m² anzupflanzen. In begründeten Einzelfällen, zum Beispiel bei ungenügendem Platz, darf die Baumscheibe ausnahmsweise bis auf eine Flächengröße von 10 m² und das Substratvolumen bis auf ein Volumen von 15 m³ reduziert werden.

Pflanzgebot – Hecken

Zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind die Baugrundstücke, mit Ausnahme von Zufahrten und Zugängen, mit geschnittenen oder frei wachsenden 0,8 m bis 1,5 m hohen Laubholzhecken einzufrieden. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Heckenpflanzung dient der ästhetischen Abgrenzung der privaten Grundstücke gegenüber öffentlich zugänglichen Flächen. Mit einer Pflanzliste wird gesichert, dass standortgerechte heimische Laubholzhecken gepflanzt werden.

Darüber hinaus sind zur Sicherung eines ansprechenden Ortsbildes sowohl oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen als auch Standflächen für Abfallbehälter ab einer Grundfläche von 2 m² an mindestens drei Außenseiten durch Hecken einzufrieden. Sofern die Stellplatzanlage oder Standfläche für Abfallbehälter an festgesetzte Pflanzbindungsgebote grenzen, kann von einer Heckenpflanzung an den betreffenden Bereichen abgesehen werden.

Pflanzbindung – Bäume und Sträucher

Planzeichnerisch erfolgt die Festsetzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Es handelt sich dabei um bestehende Gehölzstrukturen im Norden, Osten und Süden des Plangebiets, die bereits gemäß originären B-Plan 05.31.03 entweder als Pflanzgebot oder -bindung festgesetzt worden waren. Der vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern innerhalb der festgesetzten Flächen ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgängigkeit von Gehölzen sind diese gleichwertig entsprechend ihres Gehölztyps (Baum oder Strauch) zu ersetzen. Die Pflanzbindung dient dem Schutz der bestehenden Biotopstrukturen. Zudem dienen die bestehenden Gehölzstrukturen der (visuellen) Abgrenzung der geplanten Nutzungen Kita, Grünfläche und Wohnungen gegenüber den benachbarten Wohngrundstücken.

Darüber hinaus erfolgt planzeichnerisch ein punktuelles Erhaltungsgebot für eine vitale Stieleiche innerhalb des allgemeinen Wohngebietes.

Pflanzgebot – Dachbegrünung

Sowohl für Hauptanlagen als auch Nebenanlagen inklusive Carports wird eine verpflichtende Dachbegrünung festgesetzt. Die verpflichtende Dachbegrünung trägt maßgeblich zur Wahrung des natürlichen Wasserhaushaltes bei. Das anfallende Niederschlagswasser kann in Teilen auf den Dachflächen zwischengespeichert und der Verdunstung zugeführt werden anstelle, wie üblich, direkt abgeleitet zu werden. Die Verdunstung dient der Kühlung (Verdunstungskühle) sowie Luftbefeuchtung. Darüber hinaus kann mittels Dachbegrünung Staub aus der Luft gefiltert und ein Betrag zur Stärkung des Mikroklimas geleistet werden.

Auf den Hauptanlagen muss die Substratschicht mind. 12 cm dick und mit standortgerechten heimischen Arten (Gräser und Kräuter) begrünt sein. Je nach Intensität der Sonneneinstrahlung auf die Dachflächen ist vor dem Hintergrund der Sicherung einer möglichst nachhaltigen und robusten Dachbegrünung der jeweilige Anteil der Gräser und Kräuter zu variieren. Während für sonnenexponierte Dachflächen ein Anteil von ca. ¾ für Kräuter und ¼ für Gräser festgesetzt wird, wird für halbschattige Dächer ein Anteil von ca. $^{2}/_{3}$ für Kräuter und $^{1}/_{3}$ für Gräser festgesetzt. Halbschattige Dachflächen kennzeichnen sich insbesondere dadurch, dass diese einer direkten Sonneneinstrahlung um die vier bis sechs Stunden unterliegen und ansonsten beschattet sind.

Mindestens 80 % der Dachfläche sind zu begrünen. Damit wird u. a. dem Belang Rechnung getragen, dass auch technische Aufbauten oder Ähnliches, die nicht begrünt werden können/sollten, möglich bleiben. Dachfläche bedeutet die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches. Bei Staffelgeschossen umfasst die Dachfläche sowohl die Dachfläche des Staffelgeschosses als auch die Dachfläche des darunterliegenden Geschosses.

Auf den Nebengebäuden, Nebenanlagen und Carports wird eine Substratschichtdicke von mind. 10 cm festgesetzt. Die etwas geringere Substratschichtdicke gegenüber den Hauptanlagen begründet sich aus dem häufig weniger belastbaren Tragwerk der Anlagen (z. B. Carports) und einer damit ggf. einhergehenden ökonomischen Unverhältnismäßigkeit, wenn auf diesen Anlagen höhere Substratdicken umgesetzt werden müssen.

Folgende Pflanzempfehlungen werden für sonnenexponierte Dachflächen gegeben (ca. ¾ Kräuter, ¼ Gräser):

Saatgutmischung 1 für sonnenexponierte Dachflächen
Kräuteranteil: 75%, Gräseranteil: 25%, Ansaatstärke 1,5 g/m² + 25 g/m² Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung

*Blatt: sg = sommergrün, wg = wintergrün, ig = immergrün

Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (cm)	Blatt*	Blütenfarbe	Blütezeit (Monat)	Lebensdauer	Saatmenge %
Kräuter +Sukkulenten							
Arenaria serphyllifolia	Quendelblättriges Sandkraut	10-30	wg	weiß	5-9	ein- bis zwei-jährig	1,2
Armeria maritima ssp elonga-ta	Strand-Grasnelke	15-25	wg/ig	rosa	5-6	mehrjährig	11,0
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume	10-30	sg	blau	5-7	mehrjährig	2,7
Cerastium arvense	Acker-Hornkraut	10-30	sg	weiß	6-8	mehrjährig	1,0
Cerastium semidecandrum	Fünfmänniges-Hornkraut	1-20	sg	weiß	3-6	ein- bis zwei-jährig	3,0
Clinopodium vulgare	Wirbeldost	20-60	sg	rosa	7-8	mehrjährig	7,0
Dianthus deltoides	Heidenelke	5-15	wg	rosa	6-8	mehrjährig	9,0
Erodium cicutarium	Gewöhnlicher Reiherschnabel	5-20	wg	rosa-weiß	6-9	ein- bis zwei-jährig	5,5
Fragaria vesca	Walderdbeere	20-25	wg	weiß	4-6	mehrjährig	1,5
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut	15-20	wg	gelb	5-7	mehrjährig	2,0
Papaver argemone	Sandmohn	15-30	wg	rot	5-7	einjährig	7,5
Pimpinella saxifraga	Kleine Bibernelle	20-50	sg	weiß/rosa	6-9	mehrjährig	8,9
Potentilla argentea	Silber-Fingerkraut	20-30	sg	gelb	6-7	zwei- bis mehrjährig	4,5
Rumex acetosella	Kleiner Sauerampfer	10-30	sg	rot-braun	5-7	mehrjährig	3,5
Saxifraga granulata	Knöllchensteinbrech	15-40	sg	weiß	5-7	mehrjährig	-
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer	5-10	wg	gelb	6-7	mehrjährig	0,7
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian	15-30	ig	rosa-violett	5-8	mehrjährig	6,0
Jasione montana	Berg-Sandglöckchen						-
Potentilla ercta	Blutwurz						-
Draba verna	Frühlings-Hungerblümchen						-
Veronica officinalis	Echter Ehrenpreis						-
Gräser							
Briza media	Gewöhnliches Zittergras	20-40	wg	braun-rot	5-8	mehrjährig	8,0
Corynephorus canescens	Silbergras	15-30	wg	silbergrau	6-7	zwei- mehr-jährig	2,0
Festuca ovina	Schafschwingel	30-35	wg	grün	7-8	mehrjährig	15,0

Folgende Pflanzempfehlungen werden für halbschattige Dachflächen gegeben (ca. $^2/_3$ Kräuter, $^1/_3$ Gräser)

Saatgutmischung 2 für halbschattige Dachflächen
Kräuteranteil: 2/3, Gräseranteil: 1/3, Ansaatstärke 1,5g/m² +25g/m² Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung

*Blatt: sg = sommergrün, wg = wintergrün, ig = immergrün

Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (cm)	Blatt*	Blütenfarbe	Blütezeit (Monat)	Lebensdauer	Saatmenge %
Kräuter +Sukkulenten							
Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe	40-50	wg	weiß	6-10	mehrjährig	3,3
Armeria maritima	Strand-Grasnelke	15-25	wg/ig	rosa	5-6	mehrjährig	6,7
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume	10-30	sg	blau	5-7	mehrjährig	1,3
Clinopodium vulgare	Wirbeldost	20-60	sg	rosa	7-8	mehrjährig	4,3
Dianthus deltoides	Heidenelke	5-15	wg	rosa	6-8	mehrjährig	5,3
Erodium cicutarium	Gewöhnlicher Reiherschnabel	5-20	wg	rosa-weiß	6-9	ein- bis zwei-jährig	6,7
Fragaria vesca	Walderdbeere	5-20	wg/ig	weiß	4-6	mehrjährig	2,0
Geranium robertianum	Stinkender Storchschnabel	15-40	wg	rosa	6-9	ein- bis zwei-jährig	6,0
Hieracium murorum	Wald-Habichtskraut	20-60	wg	gelb	5-8	mehrjährig	2,7
Origanum vulgare	Gewöhnlicher Dost, Wildma-joran	30-50	wg	rosa-violett	7-9	mehrjährig	2,0
Papaver rhoeas	Klatschmohn	30-60	wg	rot	7-10	einjährig	2,0
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian	15-30	ig	rosa-violett	5-8	mehrjährig	2,7
Gräser							
Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras	15-40	wg	braun	5-6	mehrjährig	6,7
Brachypodium sylvaticum	Waldzwenke	12-40	sg	hellgrün	7-8	mehrjährig	4,7
Briza media	Gewöhnliches Zittergras	20-40	wg	braun-rot	5-8	mehrjährig	6,7
Festuca ovina	Schafschwingel	30-35	wg	grün	7-8	mehrjährig	15,3

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

Entwässerungstechnische Anlagen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass das durch Versiegelung und Überbauung dem örtlichen Wasserkreislauf entnommene Niederschlagswasser am Ort des Anfalls, d. h. auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der öffentlichen Grünfläche, unter Berücksichtigung eines mind. 30-jährlichen Regenereignisses, durch Kies-Rohrrigolen oder andere geeignete Maßnahmen zurückzuhalten und in den Wasserkreislauf durch Versickerung und Evapotranspiration zurückzuführen ist.

Die Festsetzung entspricht dem Leitgedanken einer wassersensiblen Stadt, in der das anfallende Niederschlagswasser nicht – wie in der Vergangenheit oftmals gehandhabt – direkt abgeleitet, sondern stattdessen an Ort und Stelle des Anfalls bewirtschaftet wird. Nachteilige Veränderungen des natürlichen Wasserkreislaufes können damit möglichst geringgehalten

werden. Dies entspricht den Zielsetzungen des Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Niederschlagswasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW1“ des Landes Schleswig-Holstein.

Die bereits bestehende und überlastete Mischwasserkanalisation wird aufgrund der Festsetzung nicht weiter durch die Aufnahme von Niederschlagswasser belastet. Dadurch können die Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“, bedingt durch erhöhte Mischwasserabschläge im Starkregenfall in die Vorflut (hier: Trave), verringert werden.

Mit der Festsetzung, dass durch geeignete Maßnahmen mind. das 30-jährliche Regenereignis abgedeckt wird, ist darüber hinaus gesichert, dass eine Überflutung der Grundstücke bis zu einem 30-jährigen Regenereignis auf dem Grundstück schadlos zurückgehalten werden kann (Überflutungsnachweis). Damit wird zudem der erhöhten Schutzbedürftigkeit der Nutzungen der Kita und Schule gerecht.

Hinsichtlich der Wahl der entwässerungstechnischen Maßnahmen sind Kies-Rohrrigolen oder andere geeignete Maßnahmen umzusetzen. Mit dem wasserwirtschaftlichen Begleitplan wird der Nachweis der Vollzugsfähigkeit über die Wahl von Kies-Rohrrigolen sowohl auf den Baugrundstücken als auch der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung geliefert (bis hin zum 100-jährlichen Regenereignis). Andere entwässerungstechnische Maßnahmen sind vor dem Hintergrund der guten Versickerungsbedingungen innerhalb des Plangebiets denkbar. Hinsichtlich der ökonomischen Auswirkungen ist die Errichtung der im wasserwirtschaftlichen Begleitplan berechneten Kies-Rohrrigolen für das zu berücksichtigende 30-jährliche Regenereignis und sogar das 100-jährlichen Regenereignisses nur geringfügig höher als für ein häufig als Bemessungsgrundlage dienendes 5- bzw. 10-jährliches Regenereignis. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, im Rahmen der Ausführungsplanung zu prüfen, ob im Sinne einer wassersensiblen Stadtentwicklung ebenfalls eine Kies-Rohr-Rigole Anwendung finden kann, dessen Bemessungsgrundlage ein 100-jährliches Regenereignis darstellt (vgl. Anhang 3). Der gesamte wasserwirtschaftliche Begleitplan kann beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung der Hansestadt Lübeck (Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 12 in 23552 Lübeck, stadtplanung@luebeck.de) auf Nachfrage eingesehen bzw. per E-Mail angefragt werden.

Die Umsetzung der entwässerungstechnischen Anlagen ist bei Vergabe der städtischen Grundstücke durch Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrag zu sichern. Damit wird die Durchführbarkeit des Entwässerungskonzeptes gesichert.

Notwassersammelfläche

Die festgesetzte Grünfläche dient neben der (Haupt-)Funktion als Spielplatz ebenfalls als Notwassersammelfläche. Die Funktion der öffentlichen Grünfläche als Notwassersammelfläche liegt weit über dem Bemessungsregen einer Regelentwässerung. Damit der Rückhaltefunktion gerecht wird, wird festgesetzt, dass die Grünfläche in Abgrenzung zu den festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf, der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, dem allgemeinen Wohngebiet sowie der nördlichen Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern mit einer sehr flachen Neigung um 0,15 m gegenüber vorgenannten Flächen zu vertiefen ist. Die Festsetzung resultiert aus den Ergebnissen des wasserwirtschaftlichen Begleitplans.

Anforderungen an Oberflächenbelag von Wegen und Stellplätzen

Im Sinne einer wassersensiblen Stadtentwicklung und zur Stärkung des natürlichen Wasserhaushaltes sind offene Stellplatzanlagen und Wegeflächen auf dem privaten Grundstück im

luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Sickersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen oder Rasenpflaster mit einer Fuge von mind. 1,5 cm, Fugenanteil mind. 10 %) herzustellen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind die Wegeflächen als wassergebundene Wegedecken herzustellen. Ausnahmsweise darf die Wegefläche im direkten Anschluss an die Schwartauer Allee auf einer Länge von 35 m mit Schotterrasen oder Rasenpflaster mit einer Fuge von mind. 1,5 cm, Fugenanteil mind. 10 %, hergestellt werden. Dies dient insbesondere der erleichterten Regelung des Wasserabflusses in dem durch das Schulgebäude und benachbarten Grundstück beengtem Raum (ca. 2,5 m).

Artenschutz - Ausgleichsmaßnahme

Hinsichtlich des Artenschutzes sind aufgrund des geplanten Eingriffes in bestehende Gehölzstrukturen respektive Lebensräume von Vögeln Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der faunistischen Potenzialanalyse wird festgesetzt, dass als Ausgleich für den Verlust von Nistplätzen insgesamt sieben Ersatzquartiere (Vogelkästen) für höhlenbrütende und nischenbrütende Vogelarten verteilt an den Neubauten (Kita und Wohngebäude) anzubringen oder als Niststeine zu integrieren sind. Im allgemeinen Wohngebiet respektive dem entstehenden Wohngebäude sind zwei Nistkästen für Höhlenbrüter (Meisen) und zwei Nistkästen für Nischenbrüter (Halbhöhlen) anzubringen. Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf respektive dem Kitagebäude sind zwei Nistkästen für Höhlenbrüter (Meisen) und ein Nistkasten für Nischenbrüter (Halbhöhlen) anzubringen. Zeitlich ist es aufgrund der Tatsache, dass es sich um ungefährdete Arten handelt, ausreichend, wenn die Kästen erst nach Fertigstellung der Gebäude angebracht werden.

6.4.4 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

In Ergänzung zu den Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ergeben sich hinsichtlich der bestehenden Biotopstrukturen und des Artenschutzes weitere Ausgleichsbedarfe, die nicht an Ort und Stelle, sondern außerhalb des Plangebiets nachgewiesen werden. Hierbei wird auf die Ökopoolfläche „Grinau“ in Lübeck, Flurstück 47 der Flur 5 sowie Flurstück 79 der Flur 4, Gemarkung Niendorf-Moorgarten, zurückgegriffen. Verwiesen wird im Weiteren auf Kapitel 8.

6.5 Ver- und Entsorgung

Der Bebauungsplan setzt keine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen fest. Nebenanlagen zur Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser sowie zur Abwasserentsorgung können gemäß § 14 (2) BauNVO in den Baugebieten ausnahmsweise zugelassen werden.

Energie- und Trinkwasserversorgung

Anschlussleitungen für die Trinkwasser- und Stromversorgung sind im bestehenden Marie-Juchacz-Weg vorhanden. Gleiches gilt für Telekommunikationsleitungen. Darüber hinaus bestehen entsprechende Leitungen, ggf. betreffend den Schulerweiterungsbau, in der Schwartauer Allee.

Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung der Grundstücke im Plangebiet (insb. Wohn- und Kitagrundstück) soll über den Marie-Juchacz-Weg erfolgen. Hinsichtlich des Schulerweiterungsbaus ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen, ob alternativ an das Trennsystem in der Schwartauer Allee angeschlossen werden kann.

Regenwasserbehandlung

Das anfallende Niederschlagswasser ist am Ort des Anfalls zu bewirtschaften. Ein Regenwasseranschluss der Grundstücke an die Kanalisation ist nicht vorgesehen. Verwiesen wird im Übrigen auf Kap. 6.4.1 „Notwassersammelfläche“ und Kap. 6.4.3 „Entwässerungstechnische Anlagen“.

Löschwasserversorgung

Für die geplante Bebauung ist von einem Löschwasserbedarf von mind. 48 m³/ h für zwei Stunden als Grundschutz auszugehen. Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb bestehender Bebauungsstrukturen sowie der „Kleinmaßstäblichkeit“ des Projektes ist grundsätzlich von einer ausreichenden Löschwasserversorgung auszugehen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im südlichen Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita“ wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, das die geplante Wendeanlage mit der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ verknüpft. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zugunsten der Schule (Anlieger), der Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie den Entsorgungsbetrieben der Hansestadt Lübeck zu belasten.

Mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge wird die Erschließung des rückwärtigen Schulgebäudes gesichert. Mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Schule wird über das Leitungsrecht gesichert, dass im Bedarfsfall Anschlüsse (z. B. Schmutzwasser) an den Marie-Juchacz-Weg erfolgen können. Das Geh- und Fahrrecht zugunsten der Schule ist ausschließlich für den Zweck von Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen (z. B Errichtung des Schulerweiterungsbaus, Sanierung des Schulgebäudes) und zur Unterhaltung von entwässerungstechnischen Maßnahmen vorgesehen. Entsprechende Regelungen sind privatrechtlich oder über Erbbaurechtsvertrag zu treffen.

Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie als erforderlicher Beitrag zum globalen Klimaschutz und möglichst CO_2-neutralen Betrieb von Gebäuden wird festgesetzt, dass die Dachflächen der Hauptanlagen zu mindestens 60 % mit Photovoltaik- und/oder Solarthermiemodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie ausgestattet werden müssen. Vorranging sollten Photovoltaikmodule zur Stromerzeugung installiert werden. Der verpflichtende Einsatz von Solarmodulen erfüllt eine Vorbildwirkung. Mit Beschluss der Bürgerschaft vom 30.11.2023 wurde das Ziel einer Klimaneutralität von Lübeck bis zum Jahr 2035 beschlossen. Im Masterplan Klimaschutz der Hansestadt Lübeck ist zur Erreichung des Ziels die Aktivität „Solarpflicht für Wohngebäude in zukünftigen Baugebieten festsetzen“ verankert.

Die Solarmodule sind in Kombination mit der Dachbegrünung auszuführen. Mit dem Mindestmaß, dass 60 % der Dachfläche mit Solaranlagen auszustatten sind, wird u. a. gleichzeitig gesichert, dass ebenfalls technische Aufbauten oder Ähnliches, die nicht mit Solaranlagen belegt werden können, möglich bleiben. Dachfläche bedeutet die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches. Bei Staffelgeschossen umfasst die Dachfläche sowohl die Dachfläche des Staffelgeschosses als auch die Dachfläche des darunterliegenden Geschosses. Aufgrund der festgesetzten Flachdachbauweise bzw. der festgesetzten nur geringfügigen Dachneigung sind nahezu 100 % der Dachflächen zur Nutzung solarer Einstrahlungsenergie geeignet.

Im Sinne des Klimaschutzes wird angestrebt, dass die Gebäude nur Heizsysteme verwenden, die keine fossilen Energieträger (wie Gas, Öl oder Kohle) oder feste Biomasse (wie Holz oder Holzpellets) nutzen. Dies ist spätestens bei der Vergabe der Grundstücke zu prüfen und ggf. vertraglich zu sichern. Zudem besteht bereits in räumlicher Nähe ein Fernwärmenetz. Die Möglichkeit des Anschlusses an das bestehende Netz ist denkbar bzw. wäre zu prüfen.

6.6 Örtliche Bauvorschrift (Baugestalterische Festsetzungen)

Es wird eine örtliche Bauvorschrift, gemäß § 86 Abs. 1 LBO SH i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassen. Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Es erfolgen darüber Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung, zu Werbeanlagen, Abstellanlagen für Fahrräder sowie Einfriedungen.

Fassadengestaltung

Für den Schulerweiterungsbau wird über örtlicher Bauvorschrift festgesetzt, dass die Außenwandflächen der Hauptanlagen mit rot- bis rotbraunem Sicht-/Verblendmauerwerk oder in Holz auszuführen sind. Putzfassaden werden ausgeschlossen. Mit der Gestaltungsvorgabe über die Fassadengestaltung wird der sensiblen Lage des geplanten Baukörpers auf dem Schulgrundstück mit Denkmalbestand (u. a. Schulgebäude Wilhelmshöhe) gerecht.

Dachgestaltung

In der Dachgestaltung sollen die baulichen Anlagen baugestalterisch den Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimafolgeanpassung Rechnung tragen. Es werden in dem Zusammenhang Flach- bzw. flach geneigte Dächer festgesetzt. Genannte Dachformen stehen im Einklang mit der festgesetzten Dachbegrünung sowie einem effizienten Einsatz von Solaranlagen.

Auch den Belangen der Denkmalpflege wird mit der Festsetzung eines Flachdaches für den Schulerweiterungsbau Rechnung getragen. Der Schulerweiterungsbau grenzt sich damit gegenüber dem Hauptbaukörper der Schule Wilhelmshöhe ab und tritt nicht Konkurrenz zu diesem.

Werbeanlagen

Zum Schutz des Ortsbildes sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur an den straßenseitigen Außenwänden zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Größe der Werbeanlagen respektive -tafeln darf jeweils 1,0 m² nicht überschreiten. Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind sowohl zum Schutz des Ortsbildes als auch zur Vermeidung von Lichtemissionen unzulässig.

Abstellanlagen für Fahrräder

Es erfolgen quantitative und qualitative Festsetzungen zu Abstellanlagen von Fahrrädern. Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 30 m² Wohnfläche eine Abstellanlage für Fahrräder nachzuweisen. Davon sind 20 % zugänglich für Besucher:innen zu errichten. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita“ ist je 15 Kinder eine Abstellanlage für Fahrräder nachzuweisen. Mit den quantitativen Festsetzungen soll der tatsächliche Bedarf abgebildet werden und gesichert sein, dass nicht zu wenige Fahrradabstellanlagen auf den jeweiligen Grundstücken vorgehalten werden.

Mit Festsetzungen über die Qualität der Fahrradabstellanlagen wird gesichert, dass diese auch komfortabel genutzt werden können. In diesem Zusammenhang wird u. a. festgesetzt, dass

die Abstellanlagen ausreichend beleuchtet und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig, über ausreichend große Aufzüge oder alternativ über Rampen mit ausreichender Breite, erreichbar sind.

Einfriedungen

Ergänzend zu dem Anpflanzgebot von Hecken (vgl. Kap. 6.4.2) wird festgesetzt, dass an den straßenseitigen und sonstigen Grundstücksgrenzen, zusätzliche bauliche Einfriedungen nur in Form von durchsehbaren Holz-, Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig sind. Die Einfriedungen sind zum Schutz eines ansprechenden Ortsbildes grundstücksseitig, also hinter den Hecken, anzuordnen. Für das Schulgrundstück ist zum besseren Schutz der Kinder eine Höhe bis zu 1,60 m zulässig.

6.7 Hinweise

Kampfmittelräumdienst

Gemäß Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein handelt es sich bei der Plangebietsfläche um keine Kampfmittelverdachtsfläche (Stand: 19.01.2022). Somit besteht für die durchzuführenden Arbeiten aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes kein weiterer Handlungsbedarf. Die Gültigkeit der Auskunft ist auf einen Zeitraum von fünf Jahren, bis zum 19.01.2027, befristet. Nach Fristablauf ist bei Bauplanungen zur Errichtung einer baulichen Anlage oder erdeingreifenden Maßnahmen eine erneute Auskunftseinholung zur Kampfmittelbelastung erforderlich.

Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

Das Vorkommen von archäologischen Boden- oder Kulturdenkmalen im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Bodeneingriffen (auch bei im Vorfeld notwendigen Erschließungsmaßnahmen) ist daher die Obere Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie, frühzeitig – mindestens zwei Wochen vorher – über den Baubeginn 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. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Vermeidungsmaßnahme Artenschutz

Im Textteil zum Bebauungsplan ergeht hinsichtlich des Eingriffes in den Artenschutz ein Hinweis zu einer Vermeidungsmaßnahme (vgl. Kap. 8).

Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen

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.

Denkmalschutz Schule „Wilhelmshöhe“

Die Schule Wilhelmshöhe (Schwartauer Allee 132-134) steht unter Denkmalschutz. Der Schutzumfang bezieht sich auf das gesamte Schulgebäude sowie das Aborthäuschen, die

Turnhalle und den umgebenden Schulhof. Der Anbau von 1982 im Süden ist nicht Bestandteil des Denkmals.

Erschließungsbeiträge

Zur Deckung des Aufwandes für die Erschließungsanlagen (hier: Wendeanlage) erhebt die Hansestadt Lübeck Erschließungsbeiträge. Für die öffentliche Grünfläche können Erschließungsbeiträge erhoben werden. Die Ermittlung der konkreten Höhe und Verteilung der Erschließungsbeiträge ist dem Bebauungsplanverfahren nachgestellt.

7. Wesentliche Auswirkungen der Planungen

7.1 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung

Der Bebauungsplan beinhaltet ein Neubaupotenzial von insgesamt ca. 15 bis 20 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau. Durch die Schaffung von Planungsrecht für bis zu 20 Wohneinheiten trägt der Bebauungsplan zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs in der Hansestadt Lübeck bei (vgl. Kap. 3.5).

7.2 Wohnfolgebedarfe

Unter der Annahme einer durchschnittlichen Belegung von 2,5 Personen je Wohneinheit im Geschosswohnungsbau ist bei vollständiger Umsetzung der Planung für das neue Wohngebiet mit insgesamt 38 – 50 neuen Bewohner:innen zu rechnen.

Aufgrund der Kleinmaßstäblichkeit des Projektes respektive der zusätzlichen Wohnraumschaffung ergeben sich keine signifikanten Zusatzbedarfe hinsichtlich Kita und Schule.

7.3 Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen

Es ist eine öffentliche Grün- und Freifläche mit Spielplatzangeboten geplant. Damit wird das Spielplatzangebot im Stadtteil positiv gestärkt. Im Rahmen der Planung der Grünfläche mit Spielangeboten werden Kinder und Jugendliche beteiligt.

7.4 Verkehrliche Auswirkungen

Aufgrund geplanter Nutzungen werden die Verkehrswege im Marie-Juchacz-Weg zunehmen. Die Gesamtverkehrsbelastung wird unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen, der bestehenden Nutzungen und der noch potenziell möglichen Nutzungen aufgrund des Bebauungsplanes 05.31.04 mit vsl. weniger als 400 Fahrten am Tag sehr gering sein.

Hingewiesen wird jedoch darauf, dass die Ausbaubreite der Fahrbahn an der Anschlussstelle an die Elisenstraße auf einer geringen Streckenlänge von etwa 50 m sehr schmal ist, wodurch Begegnungsverkehre erschwert werden. Grundsätzlich können die Begegnungsverkehre jedoch, wie bereits gegenwärtig gehandhabt, erfolgen. In dem Fall, dass auf dem genannten Streckenabschnitt ein Begegnungsverkehr im Fahrbahnbereich nicht möglich sein sollte, kann im Einzelfall auf die westliche fahrbahnbegleitende Rinne bzw. den Gehweg ausgewichen werden. Hier besteht kein Hochbord.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass über die Bebauungspläne 05.31.03 und 05.31.04 für den gesamten Marie-Juchacz-Weg ein verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt ist.

Dieser Planfestsetzung wird im nördlichen Bereich des Marie-Juchacz-Weges mit Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs mit Zeichen 325.1 Rechnung getragen, nicht jedoch im südlichen Bereich, der an die Elisenstraße anschließt. Mit Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs für den gesamten Marie-Juchacz-Weg kann im Bedarfsfall die Sicherheit im Straßenraum weiter erhöht werden. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob der südliche Straßenabschnitt des Marie-Juchacz-Weges zu einer Mischverkehrsfläche umgestaltet werden kann. Im Bebauungsplan 05.31.03 wird mittels eines Straßenprofils dargestellt, dass die Nutzungen Fußweg, Radweg und Fahrbahn auf einer Mischfläche und ohne Differenzierung des Belags (so wie in einem verkehrsberuhigten Bereich üblich) auf einer Gesamtbreite von 6,0 m vorzusehen sind.

7.5 Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur

Es ergeben sich Erweiterungsbedarfe der bestehenden Infrastruktur (z. B. hinsichtlich Schmutzwasser und Telekommunikation), die im Zuge der Errichtung des Wendehammers zu berücksichtigen sind. Ein Regenwasseranschluss der Grundstücke an die örtliche Kanalisation ist vor dem Hintergrund der Ergebnisse des wasserwirtschaftlichen Begleitplans und daraus resultierenden Festsetzungen (vgl. Kap. 6.4.1 u. 6.4.3) nicht erforderlich.

7.6 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Demnach kann von einer umfassenden Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht abgesehen werden. Zudem gelten in den Fällen des § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Folgenden werden kategorisiert nach den einzelnen Schutzgütern die Auswirkungen der Planung dargelegt.

7.6.1 Schutzgut Mensch

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten. Potenzielle Lärmquellen, die auf das Plangebiet einwirken sind sowohl die westlich liegende Verkehrsstraße „Schwartauer Allee“ als auch die östlich des Plangebiets in Nord-Süd-Richtung verlaufende Schienenverkehrstrasse.

Gemäß Lärmkartierung aus dem Jahr 2022 besteht hinsichtlich des Straßenverkehrslärms (hier: Schwartauer Allee) gemäß Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (L_{DEN}) in dem überwiegenden Teil des Plangebiets eine Lärmbelastung von unter 55 dB(A). Lediglich vereinzelt (geringfügiger Teil des Schulgrundstückes sowie nördlicher Gehölzstreifen betreffend) bestehen Lärmbelastungen zwischen 55 und 60 dB(A). Nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr, L_{Night}) beträgt die Lärmbelastung flächendeckend unter 45 dB(A).[1]

Bezogen auf den Schienenverkehrslärm besteht gemäß Umgebungslärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes in Bezugnahme auf den Tag-Abend-Nacht-Lärmindex eine Lärmbelastung von unter 55 dB(A) und nachts unter 45 dB(A).[2]

[1] GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG (Hrsg.) (2022): Geoportal Umgebungslärm. URL: https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/umgebungslaeramatlasgeoportal/index.html?lang=de#/.

[2] Dienstleistungszentrum des Bundes für Geoinformation und Geodäsie, Eisenbahn-Bundesamt (Hrsg.) (o. J.): Geoportal. EBA. URL: https://geoportal.eisenbahn-bundesamt.de.

Aus den o. g. Werten lässt sich ableiten, dass aufgrund des einwirkenden Lärms – bezogen auf das Schutzgut Mensch – mit keiner allgemeinen Lärmbelästigung sowie keiner Beeinträchtigung des Schlafes zu rechnen ist. In einem hilfsweise durchgeführten Abgleich der Lärmeinwirkungen mit der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau und dem Einordnen der Kita und Schulnutzung in die Gebietskategorie eines „Allgemeinen Wohngebietes“ zeigt sich, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Nur in einem geringen Teilbereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“, jedoch nicht das Baufeld betreffend, werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 geringfügig durch den Straßenverkehrslärm überschritten (tagsüber). Aus der geringfügigen Überschreitung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind eingehalten.

Weitere erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Darauf hingewiesen wird, dass gemäß § 22 (1a) BImschG Kindergartenlärm und Geräusche, die von Spielplätzen und ähnlichen Einrichtungen ausgehen, i. d. R. keine schädliche Umweltwirkung darstellen und sowohl in einem allgemeinen als auch reinem Wohngebiet zulässig sind. Unabhängig davon ist der Standort der Kita so gewählt, dass möglichst wenige Lärmeinwirkungen auf hintere Gartenbereiche (vgl. Bebauung Hochstraße und Josephinenstraße) einwirken.

7.6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten (Potenzialanalyse Fauna und Bestand Biotoptypen) mit Stand vom August 2023 erarbeitet.

Hinsichtlich des Schutzgutes „Pflanzen“ liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend siedlungsgeprägte Biotope allgemeiner Bedeutung vor. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG sind nicht vorhanden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen ergeben sich insbesondere durch Eingriffe in bestehende Gehölzstrukturen im Übergangsbereich zur Hochstraße, im Süden und Osten des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets sowie im Bereich der geplanten Wendeanlage. Ein Großteil dieser Biotope ist über den B-Plan 05.31.03 mit Pflanzgebot und -bindungen festgesetzt. Zudem erfolgt ein Eingriff in bisher festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen. Mit der Planung wird der Eingriff in die bisher festgesetzten und nunmehr überplanten Pflanzgebote und -bindungen sowie Ausgleichsflächen ausgeglichen (vgl. Kap. 8).

Hinsichtlich des Schutzgutes „Tiere“ wurde in Bezug auf die Säugetiere im Zuge der Begehung des Plangebiets festgestellt, dass kein Vorkommen der europaweit streng geschützten Haselmaus vorliegt. Für die weiteren Anhang IV-Säugetierarten können Vorkommen aufgrund ihres Verbreitungsgebietes (Birkenmaus, Biber etc.) und des Habitats (Fischotter) ausgeschlossen werden.

Bezogen auf die europäischen Vogelarten wurde gutachterlich festgestellt, dass direkte und indirekte Tötungen von Brutvögeln bei Arbeiten zur Baufeldfreimachung und Umgestaltung (Baumfällungen und sonstige Vegetationsbeseitigungen) möglich sind, wenn diese während der Brutperiode stattfinden. Entsprechend sind Vermeidungsmaßnahmen zu beachten (vgl. Kap. 8).

Im Weiteren führt die Überplanung einiger Gehölze und der Wiese zu Verlusten an Lebensraum (Fortpflanzungs-, Ruhestätten, Nahrungsflächen) von Gehölzbrüterarten und Bodenbrütern. Dieser Verlust ist beachtlich. Entsprechend sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich und Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes (vgl. Kap. 6.4.3 u. 8). Ein Umgang von potenziellen Fledermaus-Sommerquartieren in dieser Hinsicht ist dort ebenfalls beschrieben.

7.6.3 Schutzgut Boden

Im Plangebiet liegen keine natürlichen bzw. naturnahen besonders schutzwürdigen Böden vor. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuversieglung bisher unbebauter Flächen geschaffen. In den Bereichen, in denen es zu einer Neuversieglung kommt, kann der Boden seine Funktion für den Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Durch Festsetzungen zur GRZ bzw. Grundfläche wird der Eingriff in den Boden begrenzt. Darüber hinaus wird vor dem Hintergrund der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) sowie dem verpflichtenden Schutz von Mutterboden (§ 202 BauGB) empfohlen, den Oberboden in der zukünftigen öffentlichen Grünfläche zu schützen und Bodenbewegungen möglichst zu vermeiden. Relevante Altlasten liegen nicht vor. Verwiesen wird auf Kapitel 2.2.

7.6.4 Schutzgut Wasser

Aufgrund der Planung wird sich der lokale Wasserhaushalt ändern. Gemäß wasserwirtschaftlichen Begleitplan wird mit der Planung der Fall 2 gemäß A-RW 1 erreicht. Dies entspricht einer deutlichen Schädigung des Wasserhaushaltes. Mit der Planung wird vom naturnahen Wasserhaushalt (65 % verdunstungswirksame Fläche, 30,8 % versickerungswirksame Fläche, 4,2 % Fläche) um -7,5 Prozentpunkte hinsichtlich der verdunstungswirksamen Fläche, um +8,34 Prozentpunkte hinsichtlich der versickerungswirksamen Fläche und um -0,84 Prozentpunkte hinsichtlich der ableitungswirksamen Fläche abgewichen. Ein ergänzender Nachweis zur Einhaltung des bordvollen Abflusses und der Vermeidung von Erosion ist nicht erforderlich, da in keine Vorflut eingeleitet wird. Hinsichtlich des Nachweises der Vermeidung der Grundwassererhöhung ist darauf hinzuweisen, dass die angeschlossenen Flächen relativ gering sind und der Abstand zum Grundwasser für norddeutsche Verhältnisse bereits relativ hoch ist. Der Nachweis ist Grundlage zur Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis und im Erlaubnisverfahren abschließend zu führen.

Ein wesentlicher Beitrag zur Stärkung des natürlichen Wasserhaushaltes wird darüber geleistet, dass gemäß Festsetzungen zum Bebauungsplan sämtliches anfallendes Oberflächenwasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zur Versickerung und Verdunstung zu bringen ist. Eine Einleitung von Oberflächenwasser in den Kanal ist nicht vorgesehen.

Auch eine dauerhafte Drainage von Gebäuden und Abführung des Wassers in das Kanalnetz ist nicht genehmigungsfähig. Sollten Gebäude durch Keller, Tiefgaragen etc. tiefer in den Boden eingebunden werden, müssen entsprechend notwendige Bauanpassungen für feuchte Böden bzw. Bauen in der gesättigten Zone vorgenommen werden, z. B. Bauen mit weißer Wanne.

Hinsichtlich des Schmutzwassers erfolgt ein Anschluss der geplanten Nutzungen an den Kanal. Negative Auswirkungen mit der Einleitung des zusätzlich anfallenden Schmutzwassers in den Mischwasserkanal sind aufgrund von Beschleunigungsmaßnahmen zur Entlastung der Kanalisation an anderer Stelle nicht zu erwarten.

7.6.5 Schutzgut Luft und Klima

Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima erwartet. Die das Mikroklima stärkenden Gehölzstrukturen bleiben in weiten Teilen erhalten. Die festgesetzten Anpflanzgebote von Bäumen sowie Dachbegrünungen wirken sich positiv auf das Mikroklima aus.

7.7 Schutzgut Landschaft mit Landschaftsbild

Es werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Zwar erfolgen in Teilen Eingriffe in die gebietsumrahmenden Gehölzstrukturen, jedoch nicht in der Art, dass diese keine Abgrenzung mehr gegenüber benachbarten Grundstücken darstellen. Zudem erfolgen Anpflanz- und Pflanzbindungsgebote.

7.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ zu erwarten. Gemäß den durchgeführten bodenkundlichen Untersuchungen liegen Auffüllungen von teilweise mehr als einem Meter vor. Vor diesem Hintergrund ist nicht mit archäologischen Funden oder Befunden zu rechnen. Es ergeht ein Hinweis auf eine ggf. erforderliche Baubegleitung sowie ein Verweis auf § 15 DSchG.

8. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

<u>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</u>

- Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden, damit sich Brutvögel innerhalb des definierten Wirkraums an die Störeinflüsse anpassen können. Vor Abbruch der Bestandsgebäude, der Errichtung von Neubauten 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), hierzu zählen auch potenzielle Fledermaus-Sommerquartiere. Ist dies der Fall, so sind die Maßnahmen zu unterlassen oder unverzüglich einzustellen und die Entscheidung der unteren Naturschutzbehörde einzuholen. (vgl. auch AV1 bis AV5, gemäß Artenschutzrechtliche Prüfung BBS, 2023).

- Umsetzung von Maßnahmen zur Durchgrünung und Eingrünung sowie festgesetzte Pflanzbindungen.

- Erhalt einer zusammenhängenden Grünfläche (Spielplatz) mit naturnaher Gestaltung bzw. Bepflanzung aus heimischen, Frucht tragenden Gehölzen.

<u>Ausgleichsmaßnahme Artenschutz: Aufhängen von Vogelnistkästen</u>

Vgl. Kap. 6.4.3.

<u>Ausgleichsmaßnahme Artenschutz und Biotope: Ausgleichspflanzungen</u>

Sowohl für den Verlust bzw. die Beeinträchtigung von Lebensräumen für Brutvögel der Gehölze sowie für die Nachtigall als auch für den Eingriff in festgesetzte Pflanzgebot-, Pflanzbindungs- und Ausgleichsflächen ist ein Ausgleich erforderlich.

Hinsichtlich des Artenschutzes sind für entfallene Gehölze als Ausgleich für den allgemeinen Lebensraumverlust gleichwertige Biotope im Verhältnis 1:1 herzustellen. Der Ausgleichsbedarf bemisst sich auf die Neuschaffung von flächigen Gehölzbestand in einer Flächengröße von 2.250 m².

Die Bemessung der Ausgleichsmaßnahmen der Biotope orientiert sich am rechtlichen Bestand. Auszugleichen sind die Eingriffe in die mit dem Bebauungsplan 05.31.03 festgesetzten Anpflanzgebote, Pflanzbindungsgebote sowie Ausgleichsmaßnahmen. Der Ausgleich ist im Verhältnis 1:1 zu erbringen. Für den Eingriff in die festgesetzten Ausgleichsflächen, die bisher nicht umgesetzt wurden, ist zusätzlich ein Time-Lag-Aufschlag von 3 % pro Jahr (1998 bis 2023) zu beachten. Für den Eingriff in die bestehenden Biotope respektive originär festgesetzten Ausgleichsflächen ergibt sich in Summe ein Ausgleichsbedarf von 3.667,50 m².

Der Ausgleich für den Artenschutz und Biotope kann multifunktional erfolgen. Es ist eine Ausgleichsfläche von 3.667,50 m² erforderlich, dabei muss auf einer Teilfläche von 2.250 m² Gehölz entwickelt werden.

Zur Erbringung des Ausgleichs wird auf das Ökokonto „Grinau“ der Hansestadt Lübeck zurückgegriffen. Die artenschutzrechtlich erforderlichen Funktionen von Gehölzen, Übergangsstadien und Freiflächen können dort abgebildet werden.

Darüber, dass die städtischen Flächen zur Verfügung gestellt und der Ausgleich umgesetzt werden, ist ein Vertrag zwischen dem Bereich Wirtschaft und Liegenschaften der Hansestadt Lübeck sowie den Eingreifer:innen bzw. eingreifenden Bereich zu schließen.

9. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

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

Die Erschließungsanlagen (hier: Wendeanlage) und die öffentliche Grünfläche mit Spielplatz sollen durch die Hansestadt Lübeck hergerichtet werden. Zur Deckung des Aufwandes für die Erschließungsanlagen wird die Hansestadt Lübeck Erschließungsbeiträge erheben.

10. Finanzielle Auswirkungen

Es handelt sich um eine städtische Planung. Nachfolgend erfolgt eine überschlägige Betrachtung der Ausgaben sowie erwartbaren Einnahmen.

10.1 Ausgaben (Kosten und Finanzierung)

Für die Stadt entstehen durch die Umsetzung der Planung mittelbar Kosten für die Planung, Herrichtung und Unterhaltung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen.

Die konkreten Kosten für die Planung und Herrichtung der Wendeanlage sowie der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz/Notwassersammelfläche“ werden zum späteren Zeitpunkt für die Projektfreigabe ermittelt.

Ferner fallen Folgekosten für die Unterhaltung und Pflege der Erschließungsanlagen inklusive öffentlicher Grünfläche an.

Im Weiteren fallen mittelbar Kosten für die Planung und den Bau des Erweiterungsbaus der Schule an. Die konkreten Kosten sind spätestens mit Aufnahme der Planung und unter Berücksichtigung des dann beabsichtigten Gebäudevolumens zu ermitteln.

Zudem fallen Kosten für den Ausgleich des Eingriffs an (vgl. Kap. 8). Diese sind noch abschließend zu beziffern. Die Kosten für den Ausgleich sind durch den Eingreifenden bzw. eingreifenden Bereich zu zahlen.

10.2 Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe)

a) Bodenwertsteigerungen städtischer Flächen

Aufgrund der Qualifizierung der festgesetzten privaten Grünfläche (unbebaute Sportplatzfläche) zu tlw. Bauland erfolgt eine Bodenwertsteigerung städtischer Flächen. Der Ausgangsbodenwert kann auf rund 12 EUR/m² beziffert werden. Der Bodenwert für baureifes Land eines Mehrfamilienhauses beträgt gemäß Bodenrichtwertkarte 250 EUR/m² (Stichtag des Bodenrichtwertes: 01.01.2022).

b) Vergabe städtischer Flächen im Zuge der Umsetzung der Planung

Sowohl das Kitagrundstück als auch das Wohnbaugrundstück sollen im Erbbaurecht vergeben werden. Der schuldenrechtlich ermäßigte Erbbauzins für das Kitagrundstück wird vsl. rund 3.800 EUR pro Jahr betragen. Der Erbbauzins für das Mehrfamilienhausgrundstück wird vsl. zwischen 11.000 EUR und 13.000 EUR pro Jahr liegen.

11. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

11.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 03.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes 05.49.00 – Marie-Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) – beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Berichtigung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 28.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022 durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Gleichzeitig wurden die Unterlagen auf der Website der Hansestadt Lübeck ins Internet eingestellt. Während der Zeit des Aushangs bestand die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Kinder- und Jugendlichenbeteiligung

Kinder und Jugendliche haben/hatten im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Äußerungen hierzu vorzubringen.

Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 Landesplanungsgesetz

Es handelt sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB. Der Landesplanungsbehörde wurde die Planung mit Schreiben vom 04.04.2022 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angezeigt. In der landesplanerischen Stellungnahme vom 09.05.2022 werden keine Bedenken gegenüber der Planung vorgebracht.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 04.04.2022 bis zum 06.05.2022.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 17.06.2024 bis einschließlich 19.07.2024 durch Bereitstellung der Unterlagen auf der Homepage der Hansestadt Lübeck über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen informiert. Es bestand die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 17.06.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 19.07.2024 aufgefordert worden.

Satzungsbeschluss

Im Ergebnis der Veröffentlichung haben sich keine weiteren grundlegenden Änderungsbedarfe ergeben, sodass der Entwurf des Bebauungsplans 05.49.00 – Marie-Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) - in der ausgelegten Fassung abschließend beschlossen werden kann.

11.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 6. Dezember 2021, (GVOBI. S. 1422)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBI. I S. 2240)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), letzte berücksichtigte Änderung: § 2 geändert (Art. 3 Nr. 4 Ges. v. 06.12.2022, GVOBl. S. 1002)

Hinweis: Während der Aufstellung des Bebauungsplans wurde das Baugesetzbuch geändert. In diesem werden neue Anforderungen an das Aufstellungsverfahren zu einem Bauleitplan formuliert. Zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren werden die noch nicht durchgeführten Verfahrensschritte gemäß § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB nicht mehr nach den zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses, sondern nach den aktuell geltenden Rechtsvorschriften durchgeführt, hier nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBI. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

11.3 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Artenschutzrechtliches Gutachten – Potenzialanalyse Fauna und Bestand Biotoptypen, BBS-Umwelt-GmbH, Kiel, 24.08.2023
- Fachbeitrag zur Eingriffsregelung, BBS-Umwelt-GmbH, Kiel, 24.08.2023
- Orientierende Untergrunderkundung, Ingenieurgesellschaft Possel u. Partner GmbH & Co. KG, Kiel, 25.01.2023
- Wasserwirtschaftlicher Begleitplan, Ingenieurgesellschaft Possel u. Partner GmbH & Co. KG, Kiel, 26.10.2023

Lübeck, den 26.06.2025

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

5.610.4 / LL

Anhänge

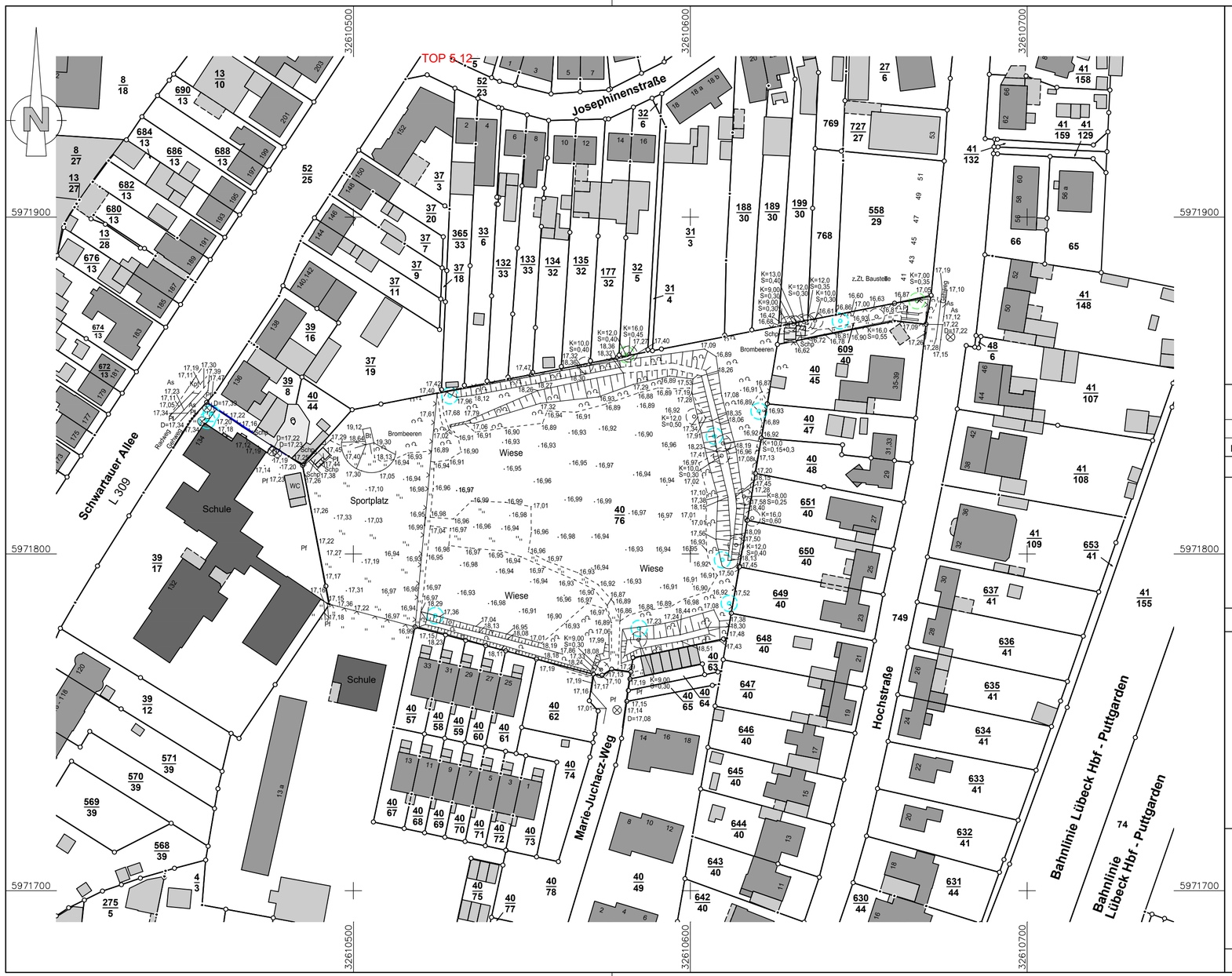
Anhang 1: Städtebaulicher Entwurf

Anhang 2: Lage- und Höhenplan

Anhang 3: Entwässerungskonzept / Notwasserwege

Anhang 4: Nachtrag zum Entwässerungskonzept / Bemessung der Notwassersammelfläche

Schwartauer Allee
L 309
Schule
Schule
Schule
Gehölzstreifen (öffentlich)
Spielplatz/ Notwassersammelfläche (öffentlich)
Wohnen
FD III
FD III
III
Kita (2166 m²)
II
Schule
Feuerwehrzufahrt
Gehölzstreifen (Kita)
Hochstraße



Zeichenerklärung:

- Schacht D=Deckeloberkante
- Tor
- Laubbaum (Symbol) K=Kronendurchmesser S=Stammdurchmesser
- Nadelbaum (Symbol)
- Baum mit Stammdurchmesser < 0,25
- Zaun/Geländer
- Hecke
- Stützmauer
- Mauer
- Rasen/Grünfläche
- Bewuchs (Laub)

As	Asphalt
Bt	Beton
Pf	Pflaster
Pl	Platten
Kpf	Kopfsteinpflaster

Lagebezugssystem ETRS89 / UTM 32
Höhenbezugssystem NHN (DHHN 2016)

Hinweise:

Dieser Plan wurde digital erstellt. Die Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung bedarf der Zustimmung des Planverfassers.

Die Grenzen wurden aus ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) mit dem Stand vom 16-08-2022 übernommen.

Der blau markierte Grenzverlauf wurde örtlich hergestellt und neu koordiniert.

Eine Gewähr für die Lagegenauigkeit der Grenzen zur Topographie und zum Gebäudebestand kann nicht übernommen werden.

Grundlagen: Topographische Geländeaufnahme
Katasterunterlagen, Grenzherstellung

Index	Datum	geändert	betrifft	geprüft

Bad Schwartau, 17-10-2022 [redacted] [redacted]

VERMESSUNGSBÜRO
Holst und Helten
www.vermessung-holst.de
email: info@vermessung-holst.de
Tremskamp 5, 23611 Bad Schwartau
Telefon: (0451) 20 02 110, Fax: (0451) 20 02 100

[redacted]

Lage- und Höhenplan

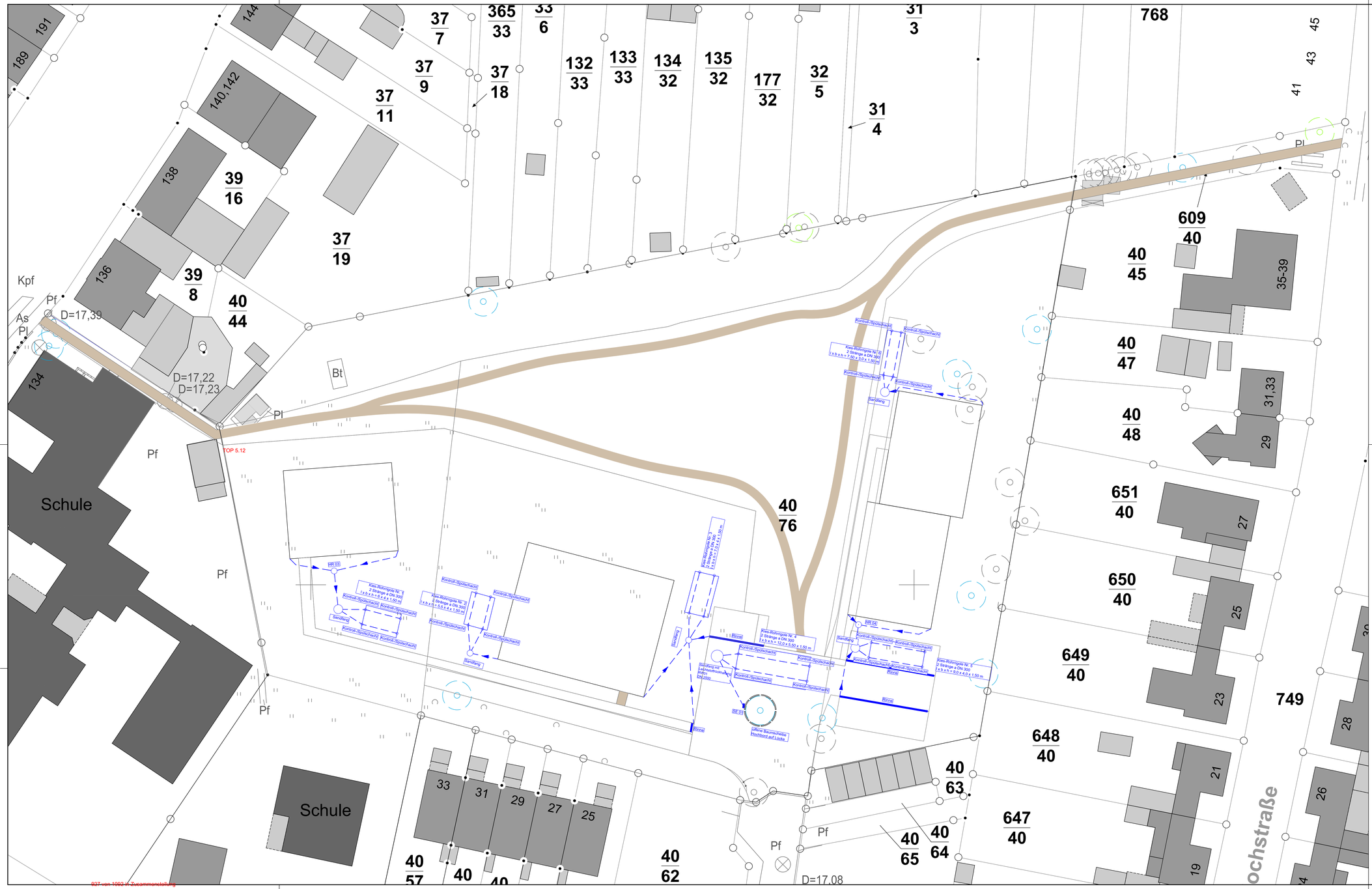
Planungsgrundlage für den B-Plan Nr.05.49.00 in Lübeck
Marie-Juchacz-Weg

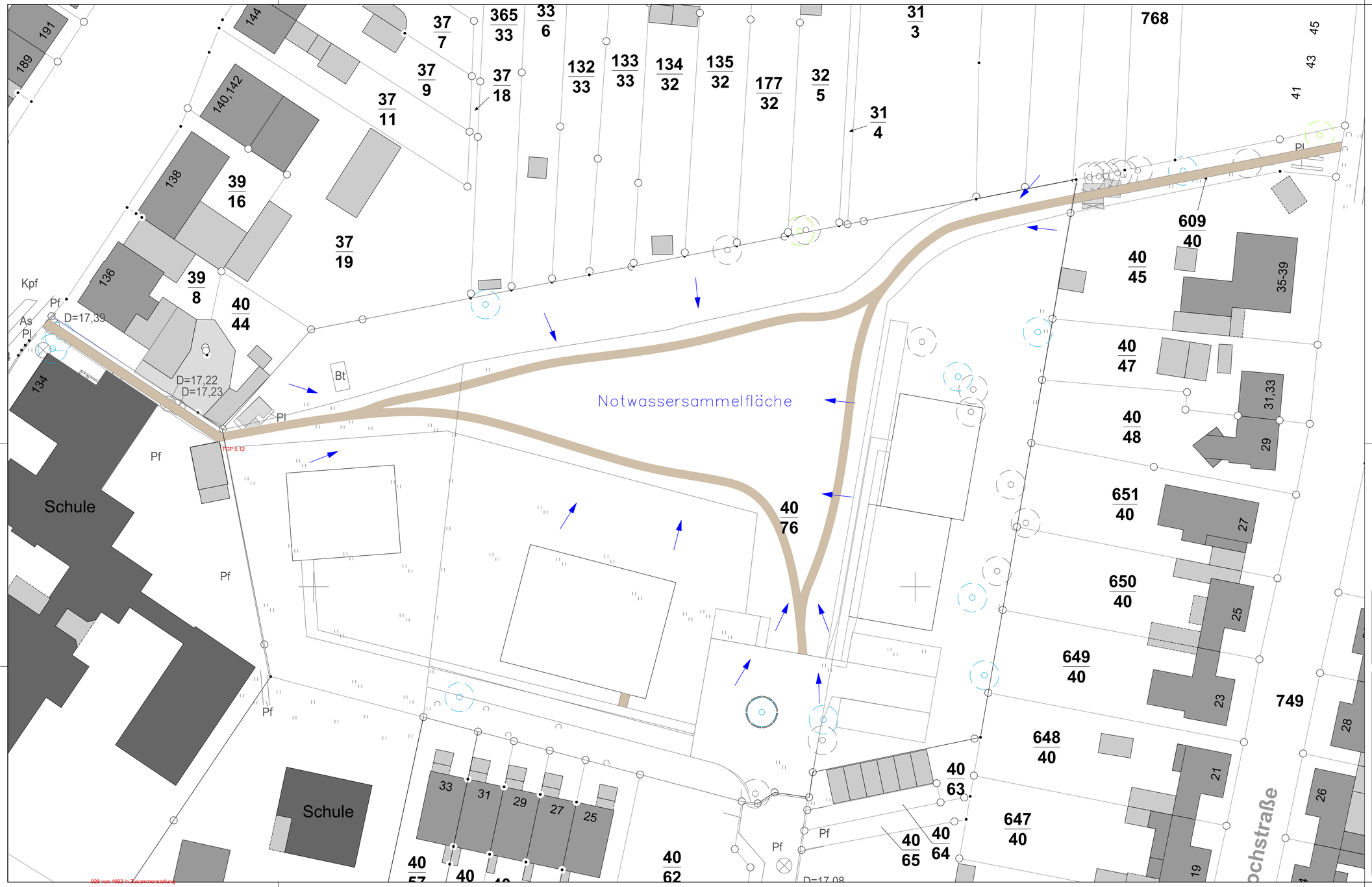
Maßstab 1:1000

Kreis Hansestadt Lübeck
Gemeinde Hansestadt Lübeck
Gemarkung St. Lorenz
Flur 22

Plan Nr.: 01 von 01 / Rev.: a

11752202-UTM-LHP1a


LEGENDE
Anhang 3
Planung
gepl. RW-Entwässerung
gepl. RW-Schächte
gepl. Rinnen
gepl. Rigole
Schule
Schule
Pf
Pl
Bt
As
Kpf
D=17,39
D=17,22
D=17,23
D=17,08
TOP 5.12
Kies-Rohrgraben Nr. 1
2 Stränge a DN 300
Kies-Rohrgraben Nr. 2
2 Stränge a DN 300
Kies-Rohrgraben Nr. 3
2 Stränge a DN 300
Kies-Rohrgraben Nr. 4
2 Stränge a DN 300
Kies-Rohrgraben Nr. 5
2 Stränge a DN 300
Kontrol-/Spülschacht
Sandfang
Rinne
HR 03
HR 04
HR 05
Offene Baumschieber
Hochstand auf Lücke
Hansestadt LÜBECK
AUFTRAGGEBER
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
5.610 Stadtplanung
Mühlendamm 10-12
23552 Lübeck
DATUM
25.09.2023
BAUVORHABEN
B-Plan Nr. 05.49.00
Marie-Juchacz-Weg "Wilhelmshöhe"
MASSSTAB
1:250
PLANBEZEICHNUNG
Wasserwirtschaftlicher Begleitplan
Entwässerung
A
26.09.2023
Kies-Rigolen
INDEX
DATUM
ART DER ÄNDERUNG
BEARBEITET
GEPRÜFT
IPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung
IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH
Rendsburger Landstr. 196-198
D 24113 Kiel
Tel. +49(431) 6 49 59-0 Fax 6 49 59-59
info@ipp-private.de www.ipp-private.de
P:\01 Projekte\2022\169 Hansestadt Lübeck, Baugrund und wasserwirtschaftlicher Begleitplan\10 Plane-CAD\01 AutoCAD\02 Vorentwurf\V 22 169 00 wasserwirtschaftlicher Begleitplan 2023-10-26.dwg
Blattgröße: DIN A1
627 von 1093 in Zusammenstellung
© Die Weitergabe dieses Planes sowie die Vervielfältigung des Inhaltes in jeder Form, auch auszugsweise, ist nur mit unserer schriftlichen Genehmigung gestattet.


Notwassersammelfläche
Schule
Schule
Kpf
Pf
D=17,39
As
Pl
D=17,22
D=17,23
Bt
TOP 5.12
Pf
Pf
Pf
Pf
Pf
Pl
Pl
D=17,08
Pf
Pf
Pf
Pf
Pf

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH Co KG

IPP Ingenieurgesellschaft Possel u. Partner GmbH

[redacted]

iPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung

Lübeck - B-Plan 05.49.00

Versickerungsbecken - *nach DWA-A- 138 - Einfaches Verfahren*

21.05.2025

Eingangswerte

Wiederkehrzeit	100	7
tollerierbares Risikomaß	gering	1
Zuschlagfaktor f_z	1,2	
Durchlässigkeit k_f	0,00001 m/s	
angeschlossene Fläche A_U	2307,10 m²	
Sickerfläche A_S	950,00 m²	
Vorbehandlung? Ja → k_f unverändert Nein → k_f/5	ja	
$k_{f_angepasst}$=	0,00001 m/s	
$k_{f,u}=k_f/2$	5E-06 m/s	

Nachweis Beckenvolumen VB gem. Plan

V_Pyramidenstumpf	**321 m³**
A_sohle	60
A_HW	1271
Höhe z	0,6
Faktor	3
mind. Volumen:	**221**

Vorgesehenes Gesamtvolumen gemäß Planung + 10%:

Volumen gem. Planung		*spez. Rückhaltevolumen*
321 m³	>>	221 m³

Berechnung Versickerungsrate Q_s

$$Q_{s_Annahme} = qs * Au$$

qs spezifische Versickerungsrate *l/(s*ha)*

		kf m/s	*qs* l/(s*ha)
q_s =	2		
$Q_{s_Annahme}$ =	0,46 l/s	*0,0001*	*10*
	0,000 m³/s	*0,00001*	*2*

Nachweis der Versickerungsrate

$Q_{s,min}$	$= A_{Beckensohle} * k_f/2$	**0,000 m³/s**
minimale Versickerungsrate		
$Q_{s,max}$	$= A_{wasserspiegel\ bei\ Beckeneinstau} * k_f/2$	**0,003 m³/s**
maximale Versickerungsrate		
$Q_{s,m}$	$= (Q_{s,min} + Q_{s,max})/2$	**0,002 m³/s**
mittlere Versickerungsrate		

Bedingung: $Q_{s_Annahme} < Q_{s,m}$

$Q_{s_Annahme}$		$Q_{s,m}$
0,000 m³/s	<<	**0,002 m³/s**

spezifisches Rückhaltevolumen:

$$V = (A_u * 10^{-3} * r_{D(n)} - Q_s) * D * 60 * f_Z$$

V	*Speichervolumen in m³*
A_u	*undurchlässige Fläche in ha*
$r_{D(n)}$	*maßgebende Regenspende in l/(s · ha)*
D	*Dauer des Bemessungsregens in min*
Q_S	*Versickerungsrate = AS· kf,u in m³/s*
f_z	*Zuschlagsfaktor gem. DWA-A 117; 20 % Sicherheitszuschlag*

Nachweis Entleerungszeit t_E :

$$t_E = 2 * z / k_f$$

z geschätzter Wasserstand

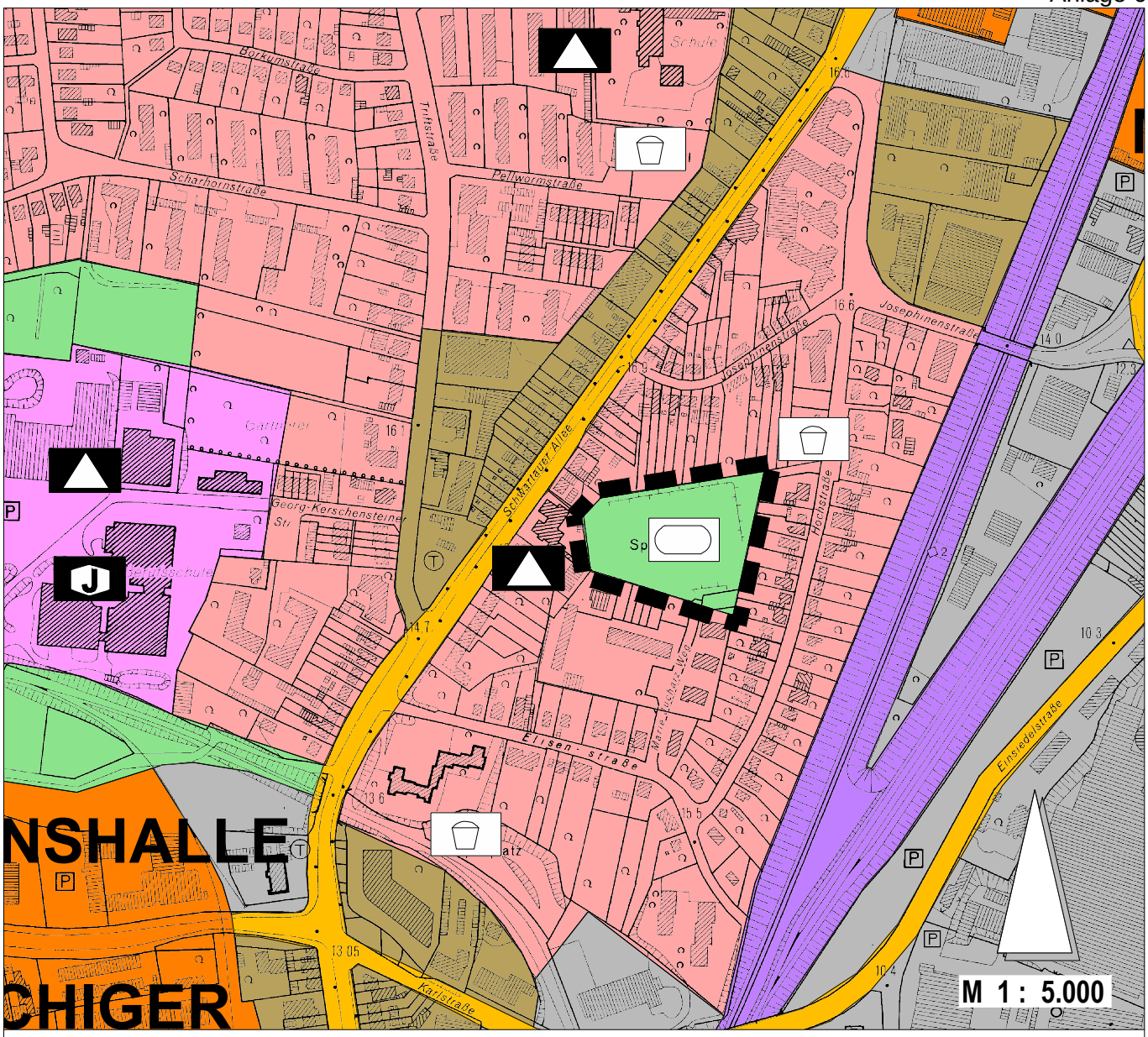
kf Versickerungsbeiwert

t_E =	**240000,00 s**
t_E =	**66,67 h**

Nr.	Dauer T [min]	Dauer [h]	$r_{D(n)}$ [l/(s*ha)]	Speichervolumen V m³
1	5		593,3	49,11 m³
2	10		381,7	63,07 m³
3	15		290,0	71,76 m³
4	20		237,5	78,24 m³
5	30		178,3	87,86 m³
6	45		133,3	98,15 m³
7	60		108,3	105,95 m³
8	90		80,6	117,51 m³
9	120	2	65,1	125,78 m³
10	180	3	48,3	138,44 m³
11	240	4	39,1	147,91 m³
12	360	6	29,0	161,46 m³
13	540	9	21,5	174,92 m³
14	720	12	17,3	182,99 m³
15	1.080	18	12,8	193,75 m³
16	1.440	24	10,4	200,93 m³
17	2.880	48	6,2	200,93 m³
18	4.320	72	4,6	186,58 m³
19	5.760	96	3,7	162,66 m³
20	7.200	120	3,1	131,56 m³
21	8.640	144	2,7	100,46 m³
22	10.080	168	2,4	66,98 m³

erforderliches Beckenvolumen	**200,93**
erforderliches Beckenvolumen +10%	**221,02**

[redacted]



AUSSCHNITT AUS DEM GELTENDEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT LÜBECK

FÜR DEN TEILBEREICH: " Marie-Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) "

Zeichenerklärung:

- Grenze des Änderungsbereiches der 135. Änderung des Flächenutzungsplanes durch Berichtigung
- Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
- Sportplatz

weitere Darstellung für umliegende Flächen:

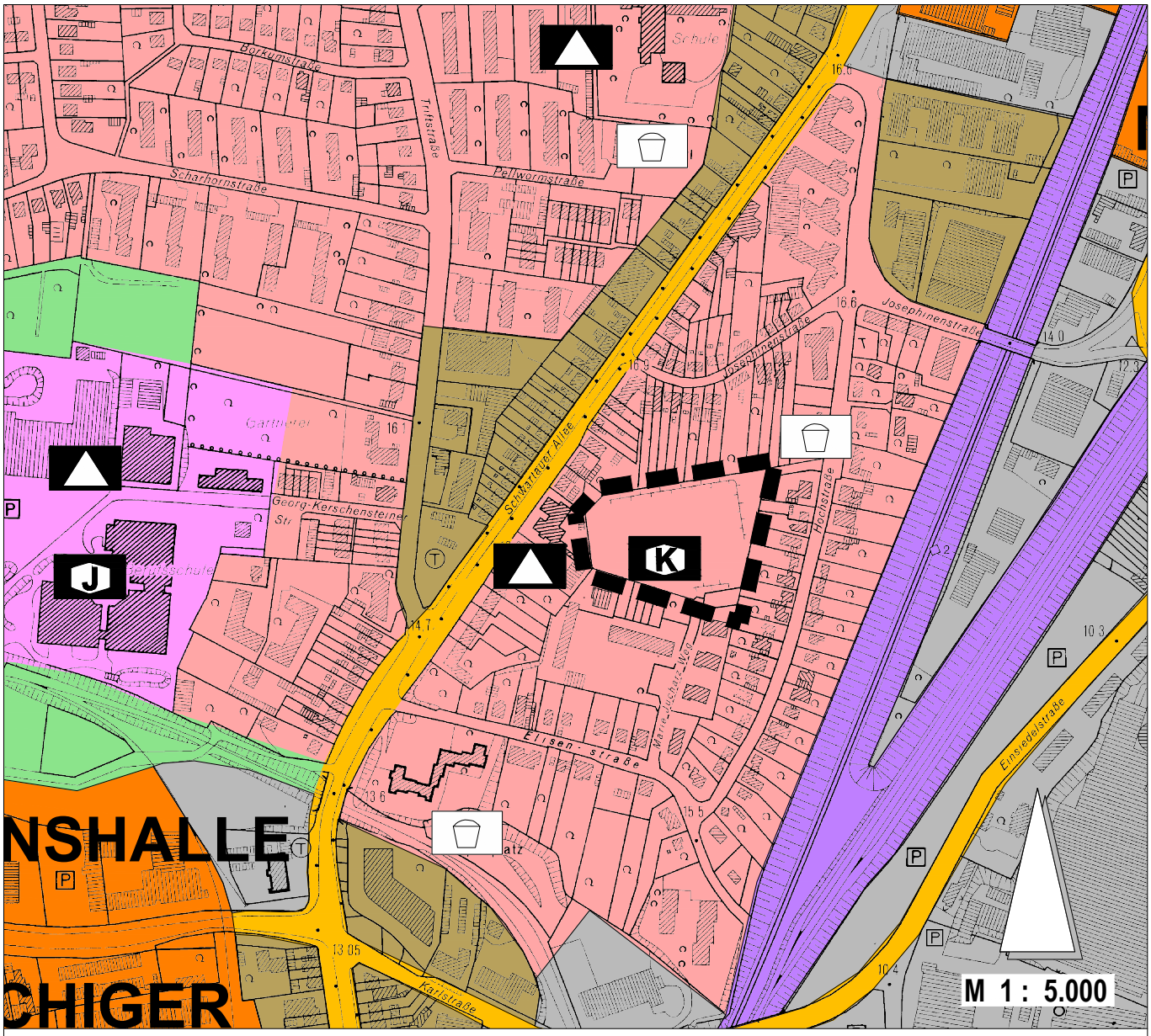
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB)
- Jugendheim
- Schule

weitere Darstellung für umliegende Flächen:

- Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- Gemischte Baufläche (§ 5 Abs.2 Nr. 1 BauGB)
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
- Bahnanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
- Gewerbliche Bauflächen (§ 5 Abs.2 Nr. 1 BauGB)
- Sonderbaufläche (§ 5 Abs.2 Nr. 1 BauGB)
- Spiel- und / oder Bolzplatz

HANSESTADT LÜBECK - FACHBEREICH 5 - PLANEN UND BAUEN - BEREICH 610 STADTPLANUNG

G:\150-CAD-Arbeitsbereich\F-PLANUNG\F-PLAN ORIGINAL\CAD\fnp-2023-10-23.dwg-Bestand_135. Berichtigung



135. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT LÜBECK

FÜR DEN TEILBEREICH: " Marie-Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) "
durch Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB

Zeichenerklärung:

- Grenze des Änderungsbereiches der 135. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung
- Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- K — Kindergarten

weitere Darstellung für umliegende Flächen:

- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB)
- J — Jugendheim
- Schule

weitere Darstellung für umliegende Flächen:

- Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
- Gemischte Baufläche (§ 5 Abs.2 Nr. 1 BauGB)
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
- Bahnanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
- Gewerbliche Bauflächen (§ 5 Abs.2 Nr. 1 BauGB)
- Sonderbaufläche (§ 5 Abs.2 Nr. 1 BauGB)
- Spiel- und / oder Bolzplatz

HANSESTADT LÜBECK - FACHBEREICH 5 - PLANEN UND BAUEN - BEREICH 610 STADTPLANUNG

G:\150-CAD-Arbeitsbereich\F-PLANUNG\F-PLAN--ÄNDERUNGEN\CAD\00-Änderungen ab 08-2018.dwg-135. Berichtigung

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2025/14390
öffentlich

Lübeck, 01.07.2025

Vorlage
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Carsten Meyer (E-Mail: carsten.meyer@luebeck.de Telefon: 122-6519)

Freigabe zur Fortsetzung des Projektes "Kaland-Schule, Sanierung und Dachgeschossausbau, Kalandstraße 8, 23564 Lübeck" aufgrund Überschreitung der Projektkosten von >175.000 EUR netto des veranschlagten Gesamtbudgets

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
07.07.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
21.07.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
22.07.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Baumaßnahme „Kaland-Schule, Sanierung und Dachgeschossausbau“ am Standort Kalandstr. 8, 23564 Lübeck wird mit Mehrkosten in Höhe von 1.350.000,00 EUR und Gesamtkosten in Höhe von brutto 11.650.000,00 EUR fortgesetzt.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	Zustimmend
4.401 Schule und Sport	Zustimmend

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

[ ] Ja
[X] Nein- Begründung:

Aufgrund der Corona-Pandemie hatte eine Kinderbeteiligung seinerzeit nicht stattgefunden.

Die Maßnahme ist:

[ ] neu
[ ] freiwillig
[X] vorgeschrieben durch:

§§47, 48 Schulgesetz des Landes Schleswig-Holstein → den Sachbedarf des Schulbetriebs zu decken sowie die entsprechenden Schulgebäude bereitzustellen ist eine

	Pflichtaufgabe des örtlichen Schulträgers sowie Gesetzlicher Anspruch auf Ganztagsbetreuung mit Beginn des Schuljahres 2026/2027.

Finanzielle Auswirkungen:

X	Ja (Anlage 1)
	Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

	Nein
X	Ja – Begründung:

Bei den Planungen zum Projekt wurde auf den beschlossenen Klimanotstand reagiert. In Abstimmung mit der Denkmalpflege wurde auf der Südseite des Gebäudes eine Photovoltaikanlage in der Dachfläche integriert und die Gebäudehülle im Dachbereich gedämmt. Rigolen zur Regenrückhaltung werden verbaut.

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

Begründung:

Es wird Bezug auf die Beschreibung der Baumaßnahme der Vorlage VO/2021/10624 zur Projektfreigabe genommen.

1. Allgemeines

1.1 Aktueller Stand der Maßnahme:

Das Bauvorhaben befindet sich noch in der baulichen Umsetzung. Das Schulgebäude wird zum Sommerferienbeginn 2025 baulich fertig gestellt und in den Sommerferien bezogen.

Der Schulbetrieb wird mit Schuljahrbeginn 2025/2026 wieder am alten Schulstandort Kalandstraße 8 aufgenommen. Die Turnhalle, die auch Bestandteil der Baumaßnahme ist, wird voraussichtlich erst zum Jahresende 2025 fertig gestellt.

Im Frühjahr dieses Jahres wurde im Dachstuhl der Turnhalle ein Befall von echtem Hausschwamm festgestellt. Bei der Bestandsaufnahme des Gebäudes im Jahr 2019 gab es keinen Hinweis auf den Befall. Im Zuge der Schwammsanierung erfolgt auch eine Asbestsanierung von Baustoffen im Dachgeschoss. Nach aktuell abgeschlossenen Ermittlungen der zusätzlich notwendigen Maßnahmen, kann die Kostenentwicklung des Gesamtprojektes jetzt dargestellt werden. Die Arbeiten der Asbestsanierung begannen Mitte Juni 2025, im Anschluss erfolgt die Schwammsanierung. Da in großen Teilen auch die Dachschalung erneuert werden muss, wurde entschieden auch die Dachschalung und Dachhaut der Turnhalle zu erneuern. Die Flachdachbereiche des 1-geschossigen Umkleide- und Geräteraumtraktes sind von den Sanierungsarbeiten nicht betroffen.

1.2 Kostenentwicklung

Die Kostenentwicklung stellt sich nach Kostengruppen im Vergleich der Kostenberechnung EW-Bau zur Projektfreigabe aus 2021 (VO/2021/10624) wie folgt dar:

Kostengruppe		Kostenberechnung EW-Bau 10/2021	Kostenprognose GMHL - 06/2025	Differenz (+/-)
100	Grundstück	0 €	0 €	0 €
200	Herrichten + Erschließen	137.965,32 €	5.000,00 €	- 132.965,32 €
300	Bauwerk – Baukonstruktion	4.307.860,72 €	4.990.000,00 €	+ 682.139,28 €
400	Bauwerk – TGA	1.936.631,39 €	2.380.000,00 €	+ 443.368,61 €
500	Außenanlagen	1.063.627,82 €	1.305.000,00 €	+ 241.372,18 €
600	Ausstattung / Kunstwerke	669.333,35 €	670.000,00 €	+ 666,65 €
Zwischensumme		**8.115.418,60 €**	**9.350.000,00 €**	**+ 1.234.581,40 €**
700	Baunebenkosten	2.165.711,00 €	2.300.000,00 €	+ 134.289,00 €
Summe	**KG 200 – 700**	**10.281.129,60 €**	**11.650.000,00 €**	**+ 1.368.870,40 €**
	Zur Rundung	18.870,40 €	0,00 €	-18.870,40 €
Summe		**10.300.000,00 €**	**11.650.000,00 €**	**+ 1.350.000,00 €**

Die aktuelle Kostenprognose mit Mehrkosten von 1.350.000,00 EUR entspricht einer Kostensteigerung von ca.13 % gegenüber der Kostenermittlung von Oktober 2021 (EW-Bau Kostenberechnung).

Mittlerweile ist ein Großteil aller Aufträge zu ca. 80 % abgerechnet. In Bezug auf den aktuellen Abrechnungsstand werden zum jetzigen Zeitpunkt Gesamtkosten in Höhe von 11.650.000,00 EUR zum Projektabschluss prognostiziert.

2 Anlass für diese Vorlage

Nach § 1 Nr.1 der Zuständigkeitsordnung in der am 28.04.2016 von der Bürgerschaft beschlossene Fassung der Zuständigkeitsordnung ist eine erneute Entscheidung des Hauptausschusses zur Fortführung des beschlossenen Vorhabens herbeizuführen, wenn die Gesamtkosten um mehr als 20 % oder um mehr als 175.000,00 EUR netto überschritten werden. Diese Entscheidung ist erforderlich, da die Kosten nach der jetzt überarbeiteten Kostenermittlung um 1.350.000,00 EUR gegenüber der Kostenberechnung zur EW-Bau aus dem Jahr 2021 steigen.

3 Begründung der Mehrkosten in Höhe von 1.350.000,00 EUR

Der Kostenberechnung EW-Bau (10.300.000,00 EUR) liegen Baupreise aus dem Jahr 2021 zu Grunde. In diesen Kosten wurde bereits eine Baupreissteigerung von ca. 15 % berücksichtigt. Die ursprüngliche Kostenermittlung aus dem Jahr 2021 (Baupreisindex 102,2) ging von einem Stand des vom statistischen Bundesamt geführten Baupreisindex von ca. 117 (2021=100) aus.
Das Ausschreibungsverfahren für die Kostengruppen 300 – 500 fand in den Jahren 2023 und 2024 statt. Der Baupreisindexstand betrug zu diesem Zeitpunkt im Mittelwert ca. 128 (2021=100).

Die tatsächlichen Baupreise stiegen somit von Erstellung der EW-Bau bis zum Ausschreibungsverfahren der Kostengruppen 300 – 500 um ca. 25 %, also um weitere 10 % als ursprünglich angenommen.

Die ermittelten Kosten der EW-Bau 2021-Kostengruppe 200 – 700- betrugen ohne Berücksichtigung der 15%-igen Preissteigerungen ca. 9.000.000,00 EUR. Unter Berücksichtigung einer 25%-igen Preissteigerung hätten die EW-Kosten ca. 11.250.000,00 EUR betragen.

3.1 Erläuterung und Darstellung der ausschlaggebenden Abweichungen

Kostengruppe 300 – prognostizierte Mehrkosten in Höhe von 682.139,28 EUR
Bei den Trockenbau- und Maurerarbeiten gab es Nachträge in größerer Höhe.
Bei der Kaland-Schule handelt es sich um ein Bestandsgebäude aus dem Jahr 1886. Das Dachgeschoss wurde im Zuge der Maßnahme ausgebaut. Die Bekanntmachung der Verwaltungsvorschriften Technische Baubestimmungen (VVTB) im Januar 2024 führte zu erhöhten Anforderungen an den Brandschutz und zu deutlich höheren Kosten im Trockenbau in Bezug auf die Kostenberechnung der EW-Bau. Zudem führten erhebliche Abweichungen bei den Maßtoleranzen des Dachtragwerks bei den Trockenbauarbeiten zu deutlichen Mehrkosten.

Bei den Maurerarbeiten führten Massenmehrungen zu deutlichen Mehrkosten u. a. bei den Positionen:

- Innenputzsanierung: deutlich größere Flächen mussten erneuert werden, da der Putz in großen Teilen hohl lag.
- Die Qualität der Verfugung des Verblendmauerwerks war insbesondere bei der Turnhalle sehr schlecht, so dass deutlich größere Flächen erneuert werden mussten.
- Der Umfang der Sanierung der schadhaften Verblendmauerwerksockel war umfänglicher als zum Zeitpunkt der EW-Bau Erstellung angenommen.

Im Frühjahr dieses Jahres (2025) wurde in der Turnhalle der Befall des Dachtragwerkes mit echtem Hausschwamm festgestellt – siehe hierzu *Punkt 1 Aktueller Stand der Maßnahme* dieser Vorlage.

Der Umfang für die Schadensbehebung beläuft sich auf Schätzkosten in Höhe von ca. 420.000,00 EUR die nicht Bestandteil der EW-Bau sind:

Asbestsanierung:	ca. 50.000,00 EUR
Holzschadstoffsanierung:	ca. 230.000,00 EUR
Wiederherstellung des Dachtragwerks:	ca. 70.000,00 EUR
Erneuerung der Dachabdichtung:	ca. 70.000,00 EUR

Kostengruppe 400 – prognostizierte Mehrkosten in Höhe von 443.368,61 EUR
Insbesondere bei den Gewerken Heizungsinstallationen und Sanitäranlagen waren die Abweichungen zwischen der Kostenermittlung EW-Bau und den Ausschreibungsergebnissen/Beauftragungen erheblich. Die Auftragshöhe der beiden Gewerke liegt um ca. 300.000,00 EUR über der Kostenberechnung. Eine planerische Anpassung der Heizungstechnologie nach EW-Bau führte schon im Kostenvoranschlag zu höheren Kosten. Zum Zeitpunkt der Beauftragung der Hauptangebote lag eine Deckung des Fehlbetrages durch deutlich günstigere Ausschreibungsergebnisse in der Kostengruppe 300 vor. Die Höhe aller Nachträge der Kostengruppe 400 beträgt ca. 104.000,00 EUR. Durch den festgestellten Schwammbefall in der Turnhalle wird der Rückbau der Deckenstrahlheizkörper erforderlich. Aufgrund des Alters und mittlerweile neuerer Technologien werden die Deckenstrahlheizkörper durch neue ersetzt. Die Kosten hierfür betragen ca. 50.000,00 EUR.

Kostengruppe 500 – prognostizierte Mehrkosten in Höhe von 241.372,18 €
Die Hälfte der Mehrkosten lässt sich rechnerisch mit der untypischen dynamischen Baupreisentwicklung von ca. 25 % seit Erstellung der EW-Bau erklären. Sowohl in dem Aus-

schreibungsverfahren der „Herrichtung der Außenanlagen“ als auch der „Äußeren Entwässerung“ der Kostengruppe 500 gab es mindestens 5 Angebote, die Abweichung zwischen den einzelnen Angeboten betrug ca. 18 % bzw. 42 %. Die deutlichen Abweichungen geben einen Hinweis auf die Schwierigkeit, die Baupreise seit der Corona Pandemie sowie dem Ukrainekonflikt aufgrund überdurchschnittlicher Preissteigerungen im Bereich Energie und Materialbeschaffung, richtig einzuschätzen.

Kostengruppe 700 – prognostizierte Mehrkosten in Höhe von 134.289,00 EUR
Honorarerhöhungen durch besondere Leistungen die nicht Bestandteil der Hauptaufträge der Fachingenieure sind.

3.2 Fördermittel

Für dieses Bauvorhaben wurden Fördermittel aus dem Investitionsprogramm zum Ausbau ganztägiger Bildungs- und Betreuungsangebote für Kinder im Grundschulalter beantragt; der positive Zuwendungsbescheid über maximal 2.609.952,04 EUR ging am 19.11.2024 bei der Hansestadt Lübeck ein. Der Bewilligungszeitraum für die Förderung endet am 31.12.2025.

4 Hinweise zur Deckung des Mehrbedarfs

Die entstehenden Mehrkosten werden in dem Haushaltsjahr 2025 kassenwirksam. Der Mehrkostenbedarf wird durch derzeit noch nicht verausgabte Maßnahmenbudgets innerhalb des Bereichsbudgets bzw. des Fachbereichsbudgets gedeckt. Haushaltsmittel sind unter dem PSK 111029 349 7851000 geordnet.

5 Begründung der Dringlichkeit

Um den reibungslosen Projektabschluss am Schulstandort Kalandstraße 8 aufrecht zu erhalten, ist es dringend erforderlich, die Freigabe zur Fortsetzung der Baumaßnahme zu erteilen.

Anlagen:

Anlage 1 Finanzielle Auswirkungen

Senatorin Joanna Hagen

Bereich: 5.651.12
Produkt: 111029

Anlage zur Vorlage vom 01.07.2025
VO-Nr.: VO/2025/14390

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen

INVESTIV

,

Finanzielle Auswirkungen in €	Gesamtbeträge der Maßnahme, AfA und SoPo	2025	2026	2027	2028
Erträge					
Aufwendungen	**-1.350.000,00**	-2.800,00	-33.750,00	-33.750,00	-33.750,00
davon:					
Sonderposten-auflösung (SoPo)					
Abschreibungen (AfA)	**-1.350.000,00**	-2.800,00	-33.750,00	-33.750,00	-33.750,00
Anlagenabgang					
Gesamtauswirkung Ergebnisplan	**-1.350.000,00**				
voraussichtl. Zinsen ca.	**-607.500,00**	-40.500,00	-40.500,00	-40.500,00	-40.500,00
Einzahlungen					
Auszahlungen	**-1.350.000,00**	**-1.350.000,00**			
Gesamtauswirkung Finanzplan	**-1.350.000,00**	***(Ist das Ergebnis negativ, gilt der Betrag als kreditfinanziert!)***			

2025	Ergebnisplan	Finanzplan	Ergebnisplan Gesamtlaufzeit	Finanzplan Gesamtlaufzeit
Mittel **veranschlagt**				
Zusätzl. **zu ordnen**	X	X		
Haushalts**belastend**	X	X	X	X
Haushalts**entlastend**				
Haushalts**neutral**				

Haushaltsjahr 2025	Produktsachkonten Bezifferung	Bezeichnung	Ergebnisplan Betrag in €
(Minder) Erträge:			
(Mehr) Erträge:			
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:	111029 000 5711000	Gebäudemanagement, Abschreibungen auf Sachanlagen	**-2.800,00**
		Saldo Ergebnisplan	**-2.800,00**

2025	Produktsachkonten Bezifferung	Bezeichnung	Finanzplan Betrag in €
(Minder) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:			
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:	111029 349 7851000	Gebäudemanagement, Kaland-Schule, Sanierung und Dachgeschossausbau, Hochbaumaßnahmen	**-1.350.000,00**
		Saldo Finanzplan	**-1.350.000,00**

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2025/14398
öffentlich

Lübeck, 02.07.2025

Vorlage
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Rouven Feist (E-Mail: rouven.feist@luebeck.de Telefon: 122 - 6598)

Vorgezogene Maßnahme - Herrichten des Grundstückes Neubau Grundschule mit Sporthalle und KiTa am Geniner Ufer

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
07.07.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
21.07.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
22.07.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Freigabe der vorgezogenen Baumaßnahme „Herrichten des Grundstückes Neubau Grundschule mit Sporthalle und KiTa am Geniner Ufer“ durch Konsolidierung des Bodens und Auffüllung des Grundstückes.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	zustimmend
4.401 Schule und Sport	zustimmend

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

[ ] Ja
[X] Nein- Begründung:

Da es sich um ein Neubauvorhaben handelt, wurden Vertreter der Bereiche SuS und Jugendhilfe, sowie eine externe Erziehungswissenschaftlerin beteiligt.

Die Maßnahme ist:

[X] neu
[ ] freiwillig
[ ] vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

[X] Ja (Anlage 1)
[ ] Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:	X	Nein
		Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

Begründung:

Für die Errichtung einer 3-zügigen Grundschule mit Einfeldsporthalle und 5-Gruppen Kita für das neue Wohngebiet am Geniner Ufer hat die Hansestadt Lübeck mit Abschluss des Kaufvertrages am 18.12.2023 ein Grundstück von der Entwicklungsgesellschaft Geniner Ufer GmbH erworben.

Die Entwicklungsgesellschaft Geniner Ufer errichtet in 3 Bauabschnitten direkt angrenzend an das Schulgrundstück ein neues Wohngebiet mit ca. 600 – 700 Wohneinheiten. Der 1. Bauabschnitt soll Ende 2027 und der 2. Bauabschnitt ca. 2029 fertiggestellt werden.

Die ersten Planungsschritte für das Neubauvorhaben Grundschule mit Sporthalle und Kita sind nunmehr erfolgreich umgesetzt. Am 03.06.2025 erfolgte die Vorstellung zum Abschluss der Leistungsphase 2. Die Maßnahme befindet sich aktuell im Terminplan. Die Kostenschätzung für die Gesamtmaßnahme beläuft sich zum heutigen Zeitpunkt auf ca. 34,5 Mio. EUR.

Aus der geotechnischen Stellungnahme der LPh 2 geht hervor, dass im gesamten Baugebiet nicht nur mit schwierigen Gründungsverhältnissen zu rechnen ist, sondern auch von erheblichen Setzungen der Geländeflächen ausgegangen werden muss. Der Gutachter schlägt eine Vorabmaßnahme zur Konsolidierung des Bodens vor, die für die Bebaubarkeit des Grundstückes vor dem Baubeginn erfolgen muss. Ein weiterer dringender Punkt für die Maßnahmen zur Bodenverbesserung im Jahr 2026 ergibt sich aus den Straßenbau- und Erschließungsarbeiten des Entwicklungsträgers, welcher die vorbereitenden Auffüllungs-und Leitungsverlegungsarbeiten im Jahr 2026 durchführen wird.

Maßnahmenbeschreibung:
Das gesamte Baugebiet (Wohnbebauung, Erschließungsstraßen, Schulgrundstück) muss auf die Höhe der Welsbachstraße aufgefüllt werden. Für das Schulgrundstück bedeutet das eine Auffüllung von bis zu 2,2 m im Bereich Welsbachstraße und im Mittel über das gesamte Grundstück (5.820 m²) eine Auffüllung von ca. 1,50 m.
In den oberen Bodenschichten befindet sich eine Torfschicht, welche zwischen 4 und 8 Metern variiert. Diese Schicht ist nicht tragfähig, das bedeutet:

Die Auffüllung erzeugt eine erhebliche zusätzliche Flächenlast. Der Bodengutachter prognostiziert in den kommenden 15 Jahren eine Setzung der Außenanlagen von 0,6 – 1,2 m, sollte der Boden nicht vor der Auffüllung konsolidiert werden. Bei diesem Prozess wird den Torfschichten in einem Vakuumverfahren Wasser entzogen und so eine Setzung berechenbar vorweggenommen.

Das gleiche Verfahren wendet derzeit die Entwicklungsgesellschaft Geniner Ufer auf dem benachbarten Grundstück an.

Sollte die Konsolidierung und Auffüllung des Schulgrundstückes nicht zeitgleich mit dem Erschließungsträger ausgeführt werden, ist mit späteren Setzungsschäden auf dem Grundstück und an den angrenzenden Verkehrsflächen zu rechnen.

Das Grundstück ist dreiseitig von angrenzenden Straßen und Wegen gefasst, die direkt an der Grundstücksgrenze liegen. Ohne eine vorgezogene Konsolidierung käme es zu Mitnahmesetzungen im Straßenbereich und ohne Auffüllung müsste der sich ergebene Geländeversprung gegenüber den angrenzenden Wegen aufwendig mit einem dauerhaftem Verbau, sowie einer Einzäunung gesichert werden.

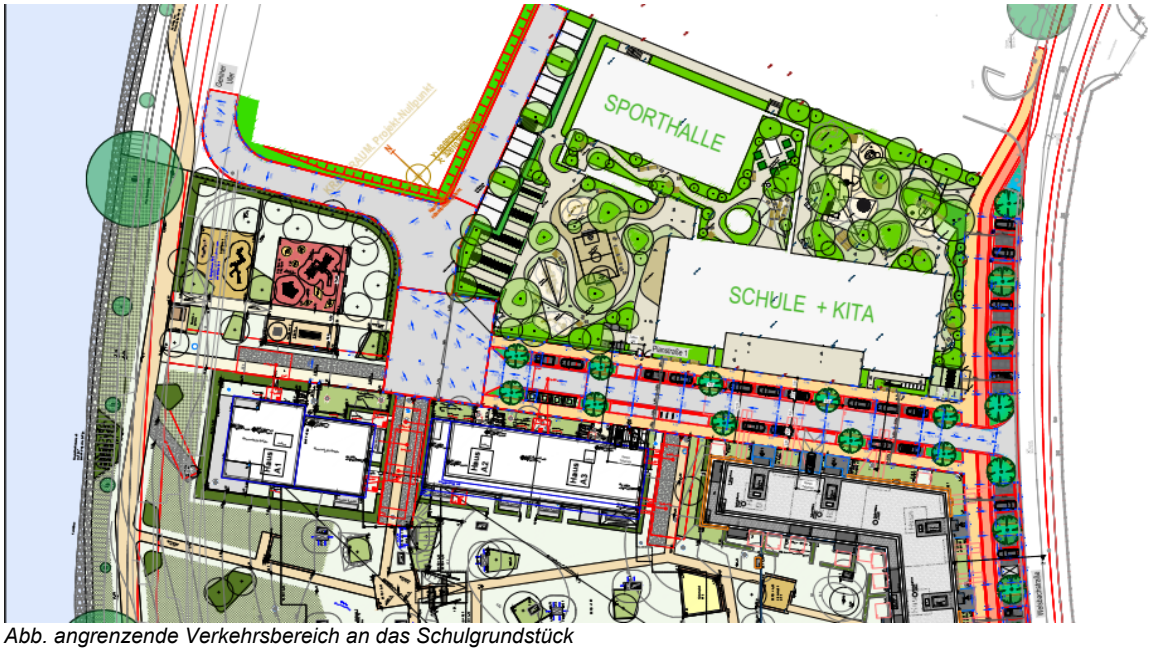


Abb. angrenzende Verkehrsbereich an das Schulgrundstück

Alternativen:
Der Bodengutachter hat in seiner geotechnischen Stellungnahme eine alternative Verfahrensweise geprüft. Dabei würde, durch eine zusätzliche Auflast von ca. 1,5 m über der eigentlichen Auffüllung von ebenfalls i.M. 1,5 m, der normalerweise bis zu 15 Jahre andauernde Setzungsprozess beschleunigt werden.
In der Stellungnahme rät der Gutachter ausfolgenden Gründen von dieser Verfahrensweise ab:

- Die Entwicklungsgesellschaft GU setzt aus zeitlich/technologischer Sicht das Vakuumverfahren ein. Sollte die HL das alternative Verfahren wählen, würde es zu einer geotechnischen Abgrenzung zu den Verkehrsbereichen kommen. Die Folgen wären ein unterschiedliches Setzungsverhalten an den Grundstücksgrenzen. Es müsste über Jahre von Schäden an den Oberbelägen im Wegebereich und ggf. an Leitungs- und Kanalbauwerken ausgegangen werden.
- Das Setzungsverhalten bei einer Vorbelastung ist nur begrenzt gut rechenbar. Bei einem Vakuumverfahren wird die Setzung überprüft und es kann nachreguliert werden.
- Neben dem erheblichen Ressourceneinsatz ist mit einem erheblichen, zusätzlichen Schwerlastverkehr (ca. 1.000 – 1.500 LKW) für die An- und Abfuhr des Bodens zu rechnen.

Theoretisch könnten die Gesamtkosten bei diesem Verfahren zwar um ca. 500.000 EUR gegenüber dem Vakuumverfahren reduziert werden, die Folgekosten für die Instandhaltung von Wegen und Leitungen sowie der Verkehrssicherung sind jedoch nicht ermittelbar. Von diesem Verfahren ist dringend abzuraten, da es eher für sehr großflächige Konsolidierungen, z. B. im Autobahnbau eingesetzt wird.

Kosten:
Kostenschätzung aus LPh 2

Pos.	Maßnahme	Kosten EUR/brutto
Pos. 1	Konsolidierung der Bodenverhältnisse	955.000 EUR
Pos. 2	Auffüllung des Grundstückes	245.000 EUR
Pos. 3	Herrichten Gebühren/ Sonstige	50.000 EUR
Pos. 4	Kosten Planung und Bauleitung	120.000 EUR
	Gesamtkosten brutto	**1.370.000 EUR**

Die Gesamtkosten von 1.370.000,00 EUR werden in 2026 kassenwirksam.

Die Mittel wurden im Rahmen der Haushaltsplanung 2026 für die Produktsachkonten 111029 232 7851000 Kita und 111029 544 7851000 Schule und Sporthalle wie folgt beantragt.

PSK	Maßnahme	Kosten EUR/brutto
111029 232 7851000	Kita	205.500 EUR
111029 544 7851000	Schule und Sporthalle	1.164.500 EUR

Die notwendigen Verpflichtungsermächtigungen in 2025 werden durch nicht genutzte VE innerhalb des Bereichs/Fachbereich bereitgestellt.

Termine:

Pos.	Maßnahme	Termin
1	Planung + Ausschreibung	Aug.-Sep. 2025
2	Vergabeverfahren/ Auftragserteilung	Okt.-Dez. 2025
3	Baubeginn	Jan. 2026
4	Fertigstellung	Juli 2026

Begründung der Dringlichkeit:
Die Herrichtung der Erschließung der Wohnbebauungsflächen und angrenzenden Verkehrswege durch die Entwicklungsgesellschaft Geniner Ufer GmbH kann nur dann gesichert erfolgen, wenn auch das Grundstück der Schule konsolidiert und aufgefüllt wird. Mit den Konsolidierungsmaßnahmen im 1. BA des Wohngebietes wurde bereits begonnen. Gemäß dem Zeitplan der Entwicklungsgesellschaft ist eine Auffüllung der Verkehrsbereiche Mitte 2026 geplant.

Es wird um Freigabe dieser vorzuziehenden Maßnahme gebeten.

Anlagen:

Anlage 1 Finanzielle Auswirkungen
Anlage 2 Geotechnische Stellungnahme zur Bodenverbesserung

Senatorin Joanna Hagen

Bereich: 111029
Produkt: 7851000

Anlage zur Vorlage vom 02.07.2025
VO-Nr.: VO/2025/14398

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen

INVESTIV

,

Finanzielle Auswirkungen in €	Gesamtbeträge der Maßnahme, AfA und SoPo	2026	2027	2028	2029
Erträge					
Aufwendungen	**-1.370.000,00**	-17.125,00	-34.250,00	-34.250,00	-34.250,00
davon:					
Sonderposten-auflösung (SoPo)					
Abschreibungen (AfA)	**-1.370.000,00**	-17.125,00	-34.250,00	-34.250,00	-34.250,00
Anlagenabgang					
Gesamtauswirkung Ergebnisplan	**-1.370.000,00**				
voraussichtl. Zinsen ca.	**-739.800,00**	-41.100,00	-41.100,00	-41.100,00	-41.100,00
Einzahlungen					
Auszahlungen	**-1.370.000,00**	**-1.370.000,00**			
Gesamtauswirkung Finanzplan	**-1.370.000,00**	***(Ist das Ergebnis negativ, gilt der Betrag als kreditfinanziert!)***			

2026	Ergebnisplan	Finanzplan	Ergebnisplan Gesamtlaufzeit	Finanzplan Gesamtlaufzeit
Mittel **veranschlagt**				
Zusätzl. **zu ordnen**		x		
Haushalts**belastend**	x	x	x	x
Haushalts**entlastend**				
Haushalts**neutral**				

Haushaltsjahr 2026	Produktsachkonten Bezifferung	Produktsachkonten Bezeichnung	Ergebnisplan Betrag in €
(Minder) Erträge:			
(Mehr) Erträge:			
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:	111029.000.5711000	Gebäudemanagement, Abschreibungen auf Sachanlagen	**-17.125,00**
		Saldo Ergebnisplan	**-17.125,00**

	Produktsachkonten Bezifferung	Produktsachkonten Bezeichnung	Finanzplan Betrag in €
(Minder) Einzahlungen:			
(Mehr)			
(Mehr) Auszahlungen:	**111029 232 7851000**	Gebäudemanagement, Geniner Ufer Neubau Kita, Hochbaumaßnahmen	**-205.500,00**
(Mehr) Auszahlungen:	**111029 544 7851000**	Gebäudemanagement, Geniner Ufer, Schulneubau, Hochbaumaßnahmen	**-1.164.500,00**
		Saldo Finanzplan	**-1.370.000,00**

INGENIEURBÜRO REINBERG
GEOTECHNISCHE KOMPETENZ

BERATUNG • GUTACHTEN • AUFSCHLUSSBOHRUNGEN • QUALITÄTSSICHERUNG IM AUTOBAHN-, STRASSEN-, ERD- UND DEPONIEBAU

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Planen und Bauen, Gebäudemanagement
Mühlendamm 14
23552 Lübeck

Lübeck, 28.05.2025
- B 385725/1 -

Geotechnische Kurzstellungnahme

Bauvorhaben:	Neubau einer 3-zügigen Grundschule Am Geniner Ufer in Lübeck
Thema:	Bodenverbesserung
Unterlagen:	U 1 Geotechnischer Bericht, IB Reinberg (12.05.2025); U 2 Plangrundlage der Lph. 2.
Anlage:	A 1 Setzungsprognose ohne Konsolidierungshilfe; A 2 Setzungsprognose mit Konsolidierungshilfe.

Vorbemerkung

Die Hansestadt Lübeck plant Am Geniner Ufer in Lübeck den Neubau einer 3-zügigen Grundschule, Einfeldsporthalle und Kindertageseinrichtung.

In diesem Zuge wurde das Ingenieurbüro Reinberg, Lübeck, weiterführend beauftragt, eine Empfehlung hinsichtlich der notwendigen Baugrundverbesserungen besonders in Anbetracht des zeitlichen Verlaufs zu treffen.

Die Empfehlungen und Aussagen des Geotechnischen Berichts (U1) behalten grundsätzlich ihre Gültigkeit.

Allgemein

Ausweislich der bislang ausgeführten und im Geotechnischen Bericht dargestellten Ergebnisse der Baugrunduntersuchung ist der Baugrund durch eine ca. 7,5m mächtige org. Weichschicht (Torf) geprägt. Die geplante Bebauung insbesondere die Gewährleistung der Gebrauchstauglichkeit der Außenflächen macht eine Verbesserung dieser Torfschicht notwendig, da im Zuge der Geländeanfüllung auf ca. 4,6mNHN (Anschluss an die Welsbachstraße) eine Konsolidierung (Setzung) der org. Weichschichten durch die Lasterhöhung eintreten wird.

Eine detaillierte Beschreibung des Baugrundes, der geplanten Maßnahmen und die Empfehlungen sind in dem Geotechnischen Bericht erläutert. Zusätzlich wurden im Rahmen der Bearbeitung weitere Laborversuche (Ödometerversuch n. DIN EN ISO 17892-5) an ungestörten Proben der org. Weichschicht durchgeführt.

Setzungsprognose

Grundsätzlich setzt sich die Setzung von org. Weichböden aus drei unterschiedlichen Setzungsarten zusammen; der Sofort-, Primär -und Sekundär (Kriech-) setzung.

Auf Grundlage der o.g. Ödometerversuche wurden weitere bodenmechanische Parameter ermittelt, die eine Setzungsprognose erlauben. Bei der Prognose gilt zu berücksichtigen, dass die ermittelten Setzungsbeträge eine Unschärfe besitzen, da der Baugrund durch starke Inhomogenität geprägt ist; z.B. aufgrund der unterschiedlichen Torfarten, der unterschiedlichen Torfmächtigkeiten und der anthropogenen Beeinflussung.

Die ermittelten Setzungsbeträge der Setzungsprognose bestätigen die im Geotechnischen Bericht getroffene Annahme, dass Sofort- und Primärsetzungen im Verlauf der nächsten 10-15 Jahre von ca. 0,6 bis 1,2m zu erwarten sind (vgl. A1). Weiterhin sind zusätzlich mit Sekundär-(Kriech-) setzungen zu rechnen.

Die ermittelten Setzungen bestätigen weiterhin die Notwendigkeit einer Baugrundverbesserung zur Gewährleistung der Gebrauchstauglichkeit insbesondere der Außenanlagen.

Baugrundverbesserungsmaßnahmen

Im Weiteren werden die möglichen Baugrundverbesserungsmaßnahmen wiederholt zusammengefasst, mit denen die Reduktion der Zusammendrückbarkeit zur Verringerung der Setzungen technisch umgesetzt werden können (vgl. hierzu B 385725 – Seite 13-14).

Die nachfolgend dargestellten Verfahren ermöglichen die gezielte Aufbringung einer temporär erhöhten Oberflächenbelastung, welche die im Endzustand zu erwartenden Lasten überschreitet, mit dem Ziel, prognostizierte Setzungen kontrolliert vorwegzunehmen.

1. Vorbelastung (klassische Auflastschüttung)
   Bei der Vorbelastung wird lagenweise Bodenmaterial auf die zu verbessernde Bereiche aufgebracht. Die Höhe der Vorbelastung ist abhängig von den zu erwartenden Belastungen.
2. Vakuumkonsolidation
   Bei der Vakuumkonsolidation werden die zu verbessernden Baugrundschichten durch den atmosphärischen Druck belastet. Dazu werden Folien über die Oberflächen gelegt und durch Pumpen ein Unterdruck erzeugt, der die Spannung hervorruft.

<u>Konsolidierungshilfen</u>

Die o.g. Methoden beziehen sich auf die Erzeugung der Belastung. Ein weiterer Faktor der Konsolidierung ist der zeitliche Verlauf. Der Konsolidierungstheorie folgend wird die Dauer bis zu einem Konsolidierungsgrad U = 0,9 durch die Herstellung von künstlichen Strömungswegen (Vertikaldrainagen) zum Abbau der Porenwasserüberdrücke maßgeblich verkürzt. Weiterhin ist das Raster der Vertikaldrainagen für die zeitliche Abfolge der Konsolidierung maßgebend. So kann die Konsolidierung von ca. 12 Jahren ohne Konsolidierungshilfe (vgl. A1) auf ca. 120 Tage mit Konsolidierungshilfen in einem Raster von 1,5x1,5 m (vgl. A2) verringert werden.

Zeitlicher Verlauf

Die zeitlichen Faktoren sind bei diesem Projekt zwingend zu beachten. Aus diesem Grund ist nachfolgend eine Übersicht der zeitlichen Randbedingungen auf Grundlage von Erfahrungswerten und abgestimmten Annahmen dargestellt; eine Konsolidierung ohne Konsolidierungshilfe wird nicht betrachtet:

Zeitliche Faktoren/Annahmen:

- Auftraggeber interne Abstimmung: 2-3 Monate
  - Parallel: Erstellung von Planungs- und Ausschreibungsunterlagen
- Vergabe der Bauleistung und Wartezeit bis Baustart: 2-3 Monate

- Bauzeit
  - Vorbelastung mit Vertikaldrainagen: ca. 12 Monate
    Die Dauer der Vorbelastung wird maßgebend durch den lagenweisen (ca.1m) Einbau der Vorbelastung und der nachfolgenden Wartezeit zur Wahrung der Grundbruchsicherheit beeinflusst.
    Fertigstellung, wenn Ende Juni 2025 mit der Planung begonnen wird, ist: ca. **Dezember 2026**
  - Vakuumkonsolidierung mit Vertikaldrainagen: ca. 6 Monate
    Die Vakuumkonsolidierung ist abhängig von einer komplikationsfreien Installation des Vakuumkörpers (Folien).
    Fertigstellung, wenn Ende Juni 2025 mit der Planung begonnen wird, ist: ca. **Juni 2026**

Der geplante Baustart für die Erdarbeiten wird für Juli/August 2026 angestrebt. Bis dahin sollten die Maßnahmen zur Baugrundverbesserung abgeschlossen sein.

Empfehlung

Auf Grundlage der o.g. technischen und zeitlichen Faktoren empfiehlt der Unterzeichner eine Vakuumkonsolidierung mit Konsolidierungshilfen (Vertikaldrainagen) aus folgenden Gründen:

- Bei der Vakuumkonsolidierung werden innerhalb der org. Weichschichten isotrope Spannungen erzeugt, somit ist die Gefahr eines Grundbruches, bei sorgfältiger und gewissenhafter Planung und Ausführung, als sehr gering einzuschätzen. Bei der klassischen Auflastschüttung müsste, um die Gefahr des Grundbruches zu minimieren, die Auflastschüttung in unterschiedlichen Belastungsphasen (ca. 1,0m Schichtstärke) aufgebracht werden. Zusätzlich wäre eine noch zu bestimmende, abhängig von dem Zeit-Setzungs-Verhaltung des Bodens, Ruhephase je Belastungsphase einzuplanen.

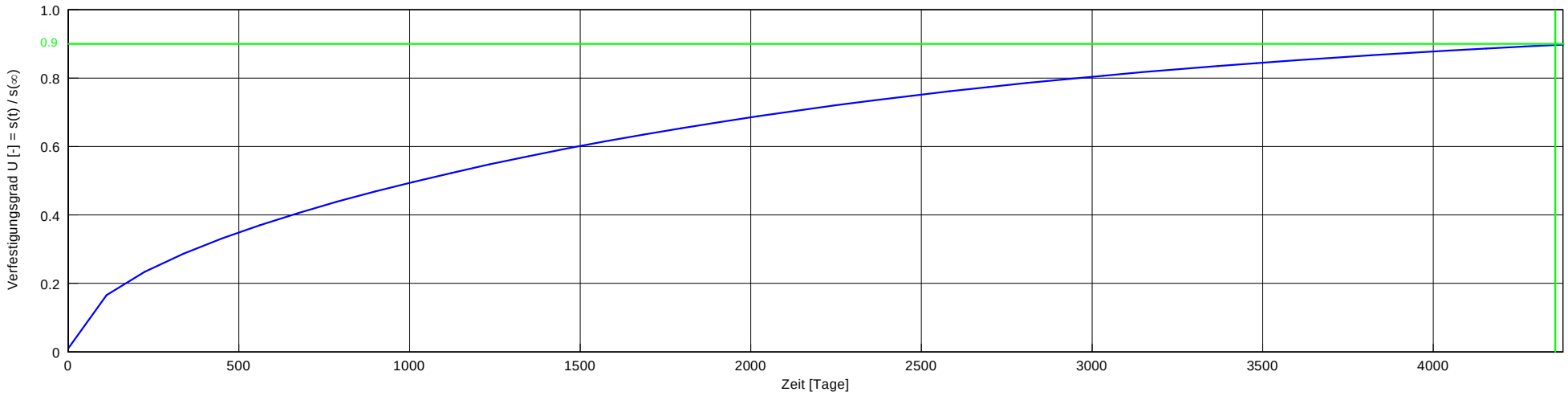
  Besonders hinsichtlich der nahen Bebauung (Welsbachstraße und zukünftige Planstraße 1) ist die geotechnisch sichere Abgrenzung zwingend erforderlich.

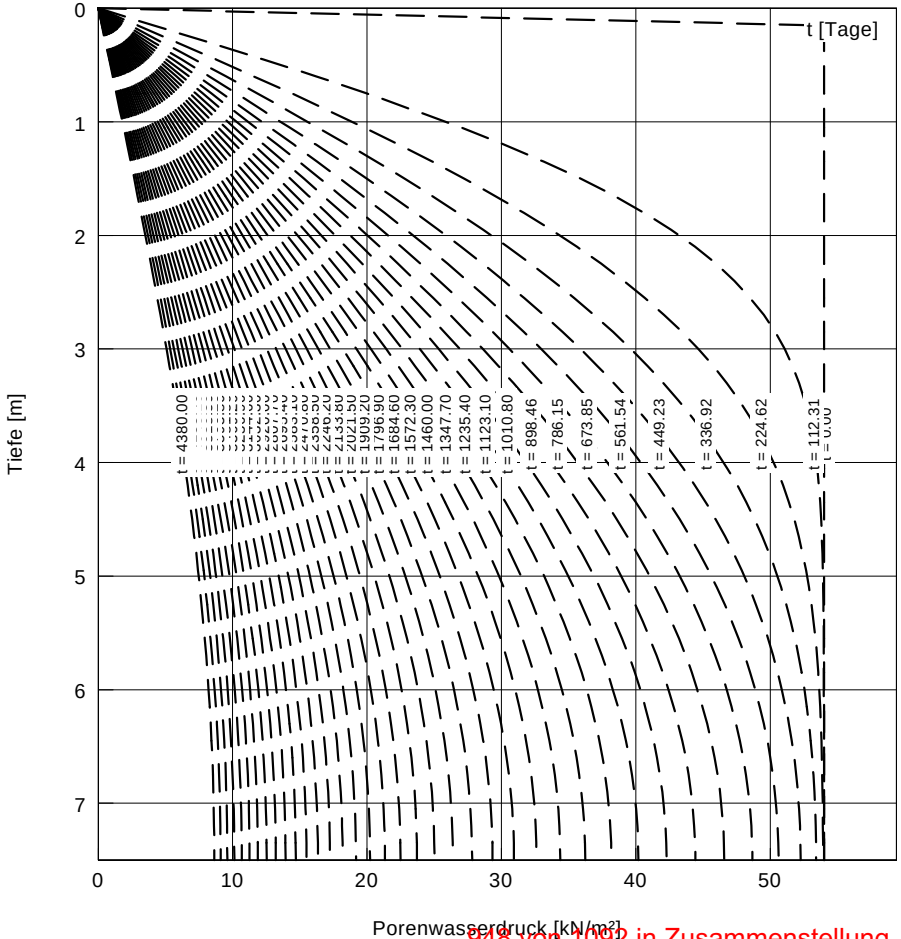
- Die Vakuumkonsolidierung kann aufgrund von eingefrästen Folien (vertikale Dichtwände) wesentlich flächenoptimierter eingesetzt werden. Wohingegen die Vorbelastung (klassische Auflastschüttung), um eine gleichmäßige Spannung erzeugen zu können, an den Rändern überbreit aufgebaut werden muss (ungefähr das Zweifache der Torfmächtigkeit).

- Die Vakuumkonsolidierung ist ressourcenschonender, da die Spannungserzeugung nicht über Bodenmassen erfolgt. Bei der Vorbelastung müssten mind. 2m Bodenmaterial über die geplante Geländeoberkante eingebaut werden.

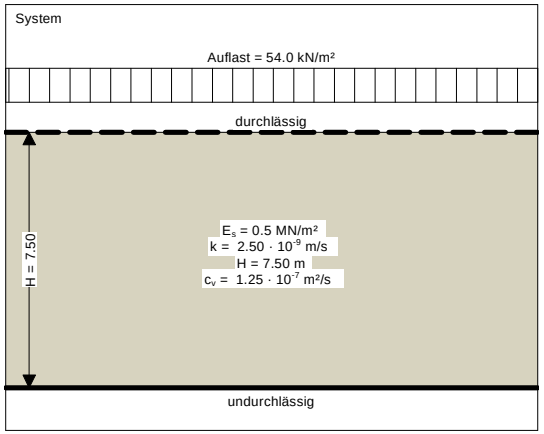
Weiterhin ist a. d. S. des Unterzeichners weiterhin wichtig zu nennen, dass die Bodenverbesserungsmaßnahmen in dem o.g. Zeitfenster erfolgen, da die benachbarten Baumaßnahmen (Wohnbebauung und Erschließung) voranschreiten. Eine negative Beeinflussung durch die Bodenverbesserung auf insbesondere setzungsempfindliche Leitungs- und Kanalbauwerke ist nicht auszuschließen.

Aufgrund der verfahrensbedingten hohen Anforderungen sowie der Inhomogenität des Baugrundes ist ein kontinuierliches Monitoring des Konsolidierungsprozesses unerlässlich. Die gewonnenen Erkenntnisse sind fortlaufend in die Anpassung des Bauablaufs zu integrieren, da erfahrungsgemäß eine flexible Modifikation der Baugrundverbesserungsmaßnahmen erforderlich wird.





Zeit [Tage]	U [-]	s [cm]
0.00	0.010	0.8
112.31	0.166	13.4
224.62	0.234	19.0
336.92	0.287	23.3
449.23	0.331	26.8
561.54	0.371	30.0
673.85	0.406	32.9
786.15	0.438	35.5
898.46	0.469	37.9
1010.80	0.497	40.2
1123.10	0.523	42.4
1235.40	0.548	44.4
1347.70	0.572	46.3
1460.00	0.594	48.1
1572.30	0.615	49.8
1684.60	0.635	51.4
1796.90	0.654	53.0
1909.20	0.672	54.4
2021.50	0.689	55.8
2133.80	0.705	57.1
2246.20	0.720	58.3
2358.50	0.735	59.5
2470.80	0.749	60.6
2583.10	0.762	61.7
2695.40	0.774	62.7
2807.70	0.786	63.6
2920.00	0.797	64.5
3032.30	0.807	65.4
3144.60	0.817	66.2
3256.90	0.827	67.0
3369.20	0.836	67.7
3481.50	0.844	68.4
3593.80	0.852	69.0
3706.20	0.860	69.7
3818.50	0.867	70.2
3930.80	0.874	70.8
4043.10	0.881	71.3
4155.40	0.887	71.8
4267.70	0.893	72.3
4380.00	0.898	72.8



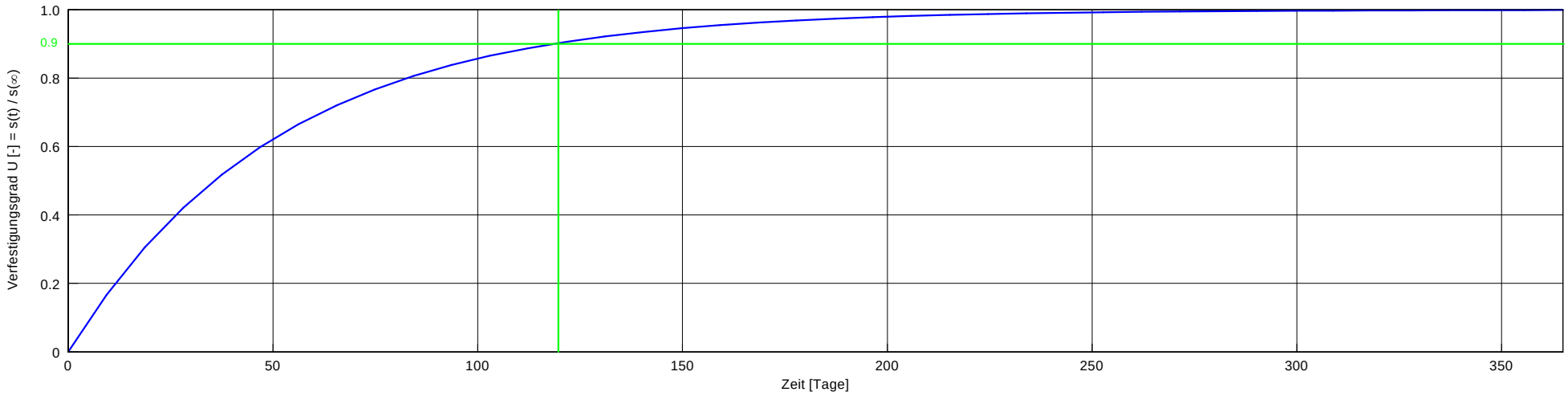
Eindimensionale Konsolidationstheorie
Dicke der Schicht = 7.50 m
Auflast p = 54.00 kN/m²
Steifemodul = 0.50 MN/m²
k-Wert = $2.50 \cdot 10^{-9}$ m/s
$c_V = 1.25 \cdot 10^{-7}$ m²/s
Schrittweite (Tiefe) = 0.150 m
Endsetzung = 81.0 cm

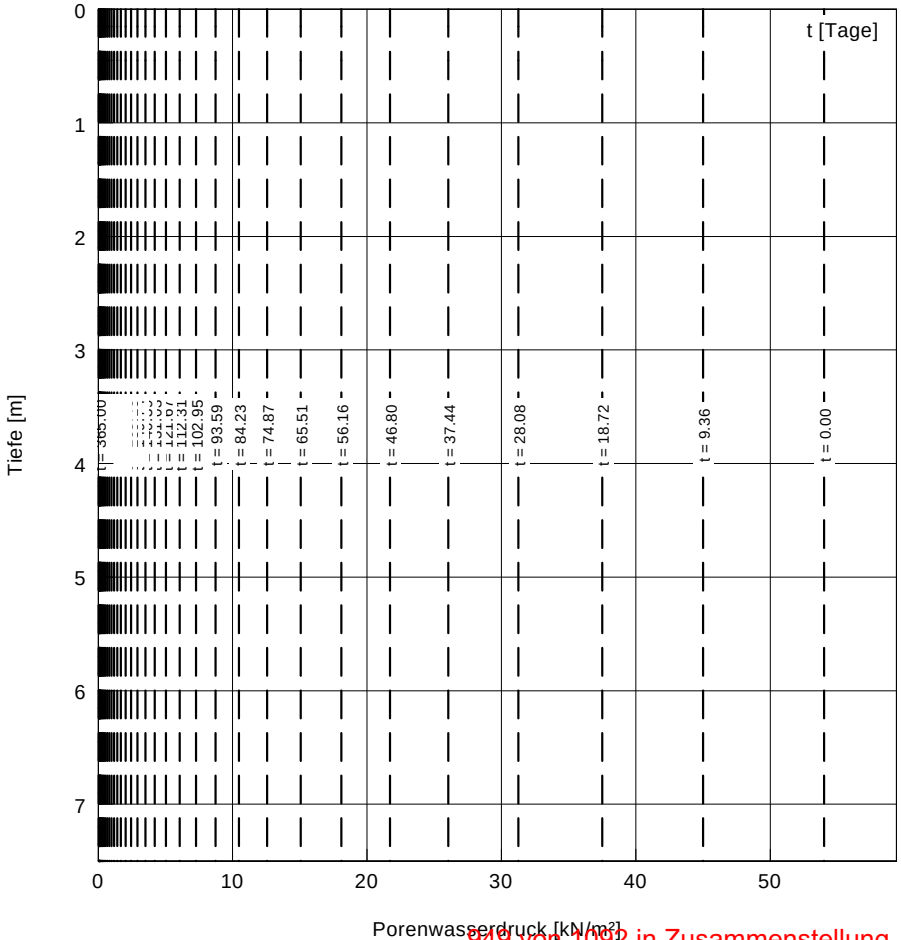
BAUVORHABEN: Neubau einer Grundschule in Lübeck, Am Geniner Ufer

DARSTELLUNG: Setzungsprognose ohne Konsolidierungshilfe

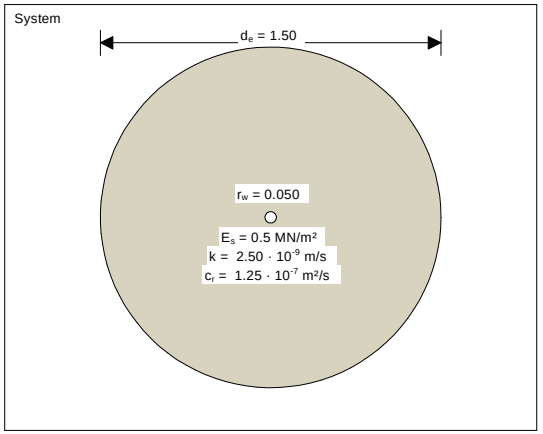
ANLAGE: 1 ZU: B 385725/1 DATUM: 23.05.2025 gez.: Re gepr.:

INGENIEURBÜRO REINBERG
GEOTECHNISCHE KOMPETENZ
ISAAC-NEWTON-STRASSE 7 23562 LÜBECK TEL. 0451/58 08 105 FAX 58 08 106
E-mail: info@ingenieurbuero-reinberg.de





Zeit [Tage]	U [-]	s [cm]
0.00	0.000	0.0
9.36	0.167	13.5
18.72	0.306	24.8
28.08	0.421	34.1
37.44	0.518	41.9
46.80	0.598	48.4
56.16	0.665	53.9
65.51	0.721	58.4
74.87	0.767	62.2
84.23	0.806	65.3
93.59	0.838	67.9
102.95	0.865	70.1
112.31	0.888	71.9
121.67	0.907	73.4
131.03	0.922	74.7
140.39	0.935	75.7
149.74	0.946	76.6
159.10	0.955	77.3
168.46	0.962	78.0
177.82	0.969	78.5
187.18	0.974	78.9
196.54	0.978	79.2
205.90	0.982	79.5
215.26	0.985	79.8
224.62	0.987	80.0
233.97	0.990	80.2
243.33	0.991	80.3
252.69	0.993	80.4
262.05	0.994	80.5
271.41	0.995	80.6
280.77	0.996	80.7
290.13	0.996	80.7
299.49	0.997	80.8
308.85	0.998	80.8
318.21	0.998	80.8
327.56	0.998	80.9
336.92	0.999	80.9
346.28	0.999	80.9
355.64	0.999	80.9
365.00	0.999	80.9



Eindimensionale Konsolidationstheorie
System mit Vertikaldränagen
Dicke der Schicht = 7.50 m
Auflast p = 54.00 kN/m²
Steifemodul = 0.50 MN/m²
k-Wert = 2.50 · 10^{-9} m/s
c_v = 1.25 · 10^{-7} m²/s
Dränabstand d_e = 1.500 m
Dränradius r_w = 0.050 m
Endsetzung = 81.0 cm

BAUVORHABEN: Neubau einer Grundschule in Lübeck, Am Geniner Ufer

DARSTELLUNG: Setzungsprognose m. Konsolidierungshilfe

ANLAGE: 2 ZU: B 385725/1 DATUM: 23.05.2025 gez.: Re gepr.:

INGENIEURBÜRO REINBERG
GEOTECHNISCHE KOMPETENZ
ISAAC-NEWTON-STRASSE 7 23562 LÜBECK TEL. 0451/58 08 105 FAX 58 08 106
E-mail: info@ingenieurbuero-reinberg.de

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2025/14424
öffentlich

Lübeck, 09.07.2025

Vorlage
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Nicole Herms (E-Mail: nicole.herms@luebeck.de Telefon: 122-6569)

Projektfreigabe "Johanneum - Sanierung Schulgebäude - 1. BA Vorgezogene Brandschutz-/Verkehrssicherungsmaßnahmen" Bei St. Johannis 1-3, 23552 Lübeck

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
14.07.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
17.07.2025	Schul- und Sportausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
21.07.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
22.07.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Erteilung der Projektfreigabe für die Baumaßnahme „Johanneum – Sanierung Schulgebäude – 1. BA Vorgezogene Brandschutz- und Verkehrssicherungsmaßnahmen“ auf der Grundlage der EW-Bau I.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	Zustimmend
4.401 Schule und Sport	Zustimmend

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:
[X] Ja
[ ] Nein- Begründung:

Die Maßnahme ist:
[X] neu
[ ] freiwillig
[ ] vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:
[X] Ja (Anlage 1)

	☐	Nein
Auswirkung auf den Klimaschutz:	☐	Nein
	X	Ja – Begründung:

In der Projektplanung wurde im Rahmen der Möglichkeiten auf den Klimanotstand reagiert: CO^2 gesteuerte Wiederinbetriebnahme der bauzeitlichen Schachtlüftung in den Klassenräumen (Vermeidung von Wärmeverlusten bei Fensterlüftung im Winter/ Nachtauskühlungsmöglichkeit im Sommer), CO^2 gesteuerte Raumlüftung mit Wärmerückgewinnung in der Aula.
Außenwände, Fenster und auch Dachflächen unterliegen strengen Anforderungen aus dem Denkmalschutz. Decken gegen unbeheizten Dachraum, Winterfenster, Heizungsanlage, WW-Bereitung sind bereits energetisch ertüchtigt.

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

Begründung:

Das Johanneum weist neben gravierenden Mängeln im Brandschutz und dringenden Sanierungsbedarfen einen erheblichen Raummangel auf. Es ist geplant, die Gebäude in den kommenden Jahren im laufenden Betrieb zukunftsfähig zu sanieren. Dabei spielt insbesondere die Verkehrssicherung durch die kontinuierliche Fortsetzung der Brandschutzmaßnahmen mit Umsetzung des Compartment-Brandschutzkonzeptes eine wichtige Rolle.

Zudem wurde im Rahmen einer partizipativen Ideenwerkstatt mit der Schulgemeinschaft ein räumlich-pädagogisches Konzept für den denkmalgeschützten Gebäudebestand erarbeitet, welches darüber hinaus aufzeigt, inwieweit sich die Qualitäten und Potenziale der einzelnen Gebäude ohne kostenintensive Dachausbauten und somit ohne wesentliche Eingriffe in die UNESCO-geschützte Dachlandschaft durch die Aktivierung von vorhandenen Flächenreserven und behutsame Erweiterungen und Umbauten im Inneren der Gebäude optimal nutzen lassen und gleichzeitig erforderliche pädagogische Entwicklungen möglich sind. In diesem Zuge wurden bereits diverse Bereiche der Hansestadt Lübeck inhaltlich und thematisch in die Planung und Bewertung der Genehmigungsfähigkeit eingebunden (Schule und Sport, Denkmalpflege, Stadtplanung, Stadtbildpflege, Gestaltungsbeirat, Stadtgrün und Verkehr).

Die Umsetzung der Gesamtmaßnahme kann, unter Voraussetzung der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel, direkt nach Projektfreigabe in 2025 mit vorgezogenen Brandschutz- und Verkehrssicherungsmaßnahmen (1. BA) beginnen und bis 2031 bauabschnittsweise umgesetzt werden. Die Modulschule an der Falkenstraße steht ab Herbst 2025 als Interimsgebäude für den Freizug der vom Umbau betroffenen Flächen in fußläufiger Entfernung zur Verfügung und wird bis zur Fertigstellung des Bildungshauses auch die G9-Bedarfe des Johanneums abdecken.

Um die Umsetzung vorgezogener Brandschutz- und Verkehrssicherungsmaßnahmen zu ermöglichen, wurde aus der Gesamtmaßnahme ein 1. Bauabschnitt als EW-Bau I herausgelöst. Dieser liegt mit detailliert aufgeschlüsselter Kostenberechnung vor. Eine Projektfreigabe

vor der Sommerpause und die Aufnahme in den Haushalt 2026 würden eine bauliche Umsetzung ab Anfang 2026 und die Einwerbung von Fördermitteln ermöglichen.

In einer EW-Bau II sollen neben der Fortsetzung der Brandschutz- und Verkehrssicherungsmaßnahmen alle weiteren Sanierungsbedarfe an den Schulgebäuden und die Umsetzung des räumlich-pädagogischen Konzeptes mit gezielten Flächenergänzungen zur Deckung der erforderlichen Mindestraumbedarfe zusammengefasst werden. Die EW-Bau II wird Ende 2025 mit der vollständigen Kostenberechnung für die weiteren Bauabschnitte vorliegen.

Ziel der Gesamtmaßnahme ist die nachhaltige Umsetzung der verkehrssicherheitsrelevanten und baulichen Sanierungsbedarfe unter Berücksichtigung der denkmal- und stadtbildpflegerischen Anforderungen und des partizipativ mit der Schulgemeinschaft erarbeiteten, räumlich-pädagogischen Konzeptes. Die verkehrssichere Ertüchtigung des denkmalgeschützten Bestandes zu einem zukunfts- und leistungsfähigen Schulstandort im Sinne einer aktiven und zukunftsgewandten Nutzung von bestehenden Ressourcen im innerstädtischen Bereich soll erreicht werden.

Maßnahmenbeschreibung Gesamtmaßnahme

Das Johanneum wurde um 1900 als höhere Bürgerschule auf dem ehemaligen Gelände des Johannisklosters erbaut und entwickelte sich im Laufe des 20. Jahrhunderts durch stetige Erweiterungen und Umnutzung des angrenzenden Gebäudebestandes zum größten gymnasialen Standort der Hansestadt Lübeck mit Musikzweig und Ganztagsangebot.

Inzwischen umfasst das Johanneum ein historisch gewachsenes Gebäudeensemble, das dem Denkmalschutz unterliegt und wesentlicher Bestandteil des UNESCO Welterbes Lübecker Altstadt ist. Daher sind für alle Maßnahmen enge Abstimmungen mit Denkmalpflege, Archäologie und Stadtbildpflege erforderlich.

Um eine verkehrssichere und zeitgemäße Nutzung als Schule gewährleisten zu können, sind dringende Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Insbesondere bestehen gravierende Mängel an den elektrischen Anlagen (stark veraltete Elektroinstallationen und „gewachsene“ Leitungsnetze) und im baulichen und anlagentechnischen Brandschutz. Hier fehlen die baulichen 2. Rettungswege in den Stichfluren des Hauptgebäudes, eine kompensierende flächendeckende Brandmeldeanlage sowie hinreichende Brandschottungen. RWA-Anlagen, Sicherheitsbeleuchtung und Bauteilqualitäten sind mangelhaft und nach heutigen Anforderungen zu ertüchtigen. Da die alte Zufahrt nicht mehr den Anforderungen der Feuerwehr entspricht, ist eine neue Feuerwehrzufahrt an der Dr.-Julius-Leber-Strasse umzusetzen. Hauptgebäude und Alte Feuerwache sind weder in den Zugangsbereichen noch über die Geschosse barrierefrei erschlossen.

Die Schulgebäude des Johanneums weisen zudem erhebliche Sanierungsbedarfe auf, die zu bausubstanziellen Schäden und Nutzungseinschränkungen führen, u. a. eine nicht mehr tragfähige Aula-Sohle, korrodierte Deckenträger in den Untergeschossen, veraltete Sanitär- und Trinkwasseranlagen. Es zeigen sich umfängliche witterungsbedingte Schäden an den historischen Fenstern und Türen, deren Bedienbarkeit durch fehlende Beschläge und die in Köpfhöhe in die eng bestuhlten Klassenräume hineinragende Winterfensterflügel nur eingeschränkt möglich ist. Die Bau- und Raumakustik entspricht nicht den Mindestanforderungen.

Im Johanneum besteht zudem erheblicher Raummangel infolge zu kleiner Klassenräume, nicht verfügbarer Differenzierungs- und Rückzugsmöglichkeiten sowie die Kapazitäten übersteigender Schülerzahlen. Diese Situation wird sich mit der Rückumstellung auf G9 und der erforderlichen Umsetzung der baulichen Rettungswege und Herstellung der Barrierefreiheit verschärfen, da noch ein weiterer Jahrgang durch die Schule aufzunehmen ist und die aktiven IST-Flächen durch Treppenhäuser und Aufzugsanlagen noch um rund 330 qm reduzieren werden.

Mit den künftig im Zweitstandort „Bildungshaus“ in Aussicht gestellten Flächen können die G9-Bedarfe aufgefangen und der Hauptstandort räumlich soweit entlastet werden, dass dringend erforderliche Verbesserungen der Lernbedingungen umgesetzt werden können. Dafür müssen die bestehenden Raumstrukturen im Bestand behutsam an zeitgemäße technische und pädagogische Anforderungen angepasst werden. Hierfür bedarf es eines zukunftsfähigen, nachhaltig flexiblen Raum-, Funktions- und Ausstattungskonzeptes. Dieses wurde auf Basis des pädagogischen Konzeptes der Schule und unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Anforderungen gemeinsam mit der Schulgemeinschaft entwickelt. Durch Aktivierung von Flächenreserven und einer räumlichen Re-Organisation in Fachwelten, können fehlende Raumqualitäten und Flächen ergänzt sowie die Qualitäten und Potenziale der einzelnen Gebäude bestmöglich genutzt werden. Anstelle des Dachausbaus werden gezielte Erweiterungspotenziale aufgezeigt, die zentrale Funktionen und Gemeinschaftsflächen abdecken und zur Stärkung der Schulgemeinschaft und Verbesserung der Aufenthaltsqualität beitragen können.

Umfang der Maßnahme

Im Rahmen der Aufgabenstellung „Johanneum - Grundsanierung, Umbau und Modernisierung der Schulgebäude“ werden folgende Gebäude betrachtet:

- Hauptgebäude mit Aula,
- ehemalige Feuerwache,
- Refektorium

Die „Kleine Turnhalle“ wurde bereits in den letzten Jahren saniert und ist nicht Bestandteil der Maßnahme.

Die „Große Sporthalle“ wird zunächst nur im Zuge der Gesamtstandortbetrachtung hinsichtlich der Ermittlung und Bewertung der Sanierungsbedarfe berücksichtigt.

Bestandaufnahme und Gutachten

In jüngerer Vergangenheit erfolgten im Bauunterhalt nur unaufschiebbare Einzelmaßnahmen, u. a. die Sanierung der Dächer des Hauptgebäudes und des Refektoriums, die Herstellung der Trennentwässerung auf dem Grundstück und die Sicherung des 1. baulichen Rettungsweges im Hauptgebäude. Energetisch wurden die Heizungsanlage, die Warmwasserbereitung und Dämmung der oberen Decken gegen den kalten Dachraum ertüchtigt und in 2006 Winterfenster eingebaut.

Im Zuge der Leistungsphase 0 sowie der LP1 der aktuellen Sanierungsmaßnahme erfolgte eine umfängliche Bestandsaufnahme der drei Schulgebäude.

Neben intensiver Aktenrecherche und diversen Bauteilsondierungen wurden die erforderlichen Gutachten zur Bewertung der Bausubstanz eingeholt: Schadstoffkataster, statische Voruntersuchung, Baugrundgutachten, Holzgutachten, Feuchtigkeitsanalyse, Bewertungen zur thermischen Bauphysik, Bau- und Raumakustik, Baumgutachten und fachrestauratorische Untersuchungen.

Die Sanierungsbedarfe aus den Bestandsaufnahmen wurden umfänglich dokumentiert und betreffen u. a.:

- gravierende konstruktive, bauliche und anlagentechnische Brandschutzmängel,
- weitgehend stark veraltete, abgängige Elektroinstallationen,
- keine flächendeckende Brandmeldeanlage,
- eingeschränkte Tragfähigkeit durch Korrosionsschäden an Deckenträgern z. B. Aulasohle, UG-Decken,

- Setzungsschäden z. B. Aula-Boden, Mensaboden, Eingang Feuerwache,
- Schadstoffbelastungen u. A. Parkett Aula, Dachstühle des Hauptgebäudes,
- fehlende Barrierefreiheit im Zugangsbereich und zwischen den Geschossen (Hauptgebäude, Alte Feuerwache), keine barrierefreien WC,
- Fenster und Türen: teils starke, witterungsbedingte Schäden (Substanzerhalt), Bedienbarkeit, mangelnde Dichtigkeit der inneren Ebene, Öffnungs- und Schließfunktionen,
- Feuchtigkeitsschäden erdberührter Bereiche,
- gravierende bau- und raumakustische Mängel, insbesondere in den Klassenräumen und Flurbereichen sowie im Mensabereich,
- mangelhafte Belichtung und Belüftungsmöglichkeiten, insbesondere Dachgeschoss Feuerwache und Mensabereich, aber auch in den Klassenräumen (zu kleine Räume für große Schüleranzahl, in Kopfhöhe in den Raum schlagende Winterfenster, keine Lüftungsmöglichkeiten (Kippfunktion) oder Möglichkeit der Nachtauskühlung außerhalb der Unterrichtszeiten),
- mangelhafte Sanitärinstallationen und Raumluftanlagen in den nicht sanierten WC-Bereichen,
- erforderliche Sicherstellung der Trinkwasserhygiene,
- Mängel an Grundleitungen,
- Stark versiegelte Schulhofbereiche (Asphalt), die bereits zu Entwicklungsschäden des alten Baumbestandes geführt haben und wenig Aufenthaltsqualität bieten,
- Einschränkung der Schulhofnutzung infolge ausufernder Fahrradstellplätze sowie mangelnder Gestaltung und Zonierung,
- kaum Rückzugsmöglichkeiten,
- die Feuerwehrzufahrt entspricht nicht mehr den Anforderungen der Feuerwehr, da sie zu schmal für die gängigen Rettungsfahrzeuge geworden ist

Nutzung Dachgeschosse

Die im Vorfeld angedachte Nutzbarmachung der vorhandenen Dachräume wurde intensiv untersucht. Im Ergebnis wird insbesondere aufgrund eines Schadstoffbefundes, aber auch wegen aktueller Brandschutzanforderungen, bauphysikalischer Problematiken, stadtbild- und denkmalpflegerischer Auflagen infolge der UNESCO-geschützten Dachlandschaft, der in diesem Zusammenhang nicht realisierbarer Barrierefreiheit sowie der langen Wege der tatsächlich erzielbare Nutzwert als gering bewertet. Wegen der daraus resultierenden, fehlenden Wirtschaftlichkeit wird der Ausbau der Dachgeschosse nicht weiterverfolgt.

Brandschutzkonzepte

Für alle drei Gebäude wurden im Vorfeld der aktuellen Maßnahme Brandschutzkonzepte erarbeitet, welche für das Hauptgebäude und die ehemalige Feuerwache unter der Maßgabe der kontinuierlichen Umsetzung geprüft und genehmigt vorliegen. Ein zuständiger Brandschutzprüfer ist verantwortlich eingebunden. Auf dieser Basis bestehen für die laufende Maßnahme Planungssicherheit und Verantwortungsübernahme bis zur finalen Umsetzung aber auch entsprechende Verbindlichkeiten hinsichtlich der Kontinuität der Umsetzung.

Im Hauptgebäude wurde die 1. Realisierungsstufe des genehmigten BSK (u. a. Sicherung des ersten baulichen Rettungsweges durch brandschutztechnische Abtrennung der Treppenhäuser) bereits umgesetzt. Bestandteil der Grundsanierung ist die fortlaufende Umsetzung der im Brandschutzkonzept enthaltenen Realisierungsstufen 2 und 3 mit Umsetzung der zweiten Rettungswege sowie des Compartmentkonzeptes und der flächendeckenden Brandmeldeanlage. Eine Unterbrechung der Umsetzung der genehmigten Brandschutzkonzepte ist dringend zu vermeiden, da ggf. eine schuldhafte Verzögerung im Raum stünde.

Im Rahmen der Brandschutzsanierung sind alle brandschutztechnischen Mängel in den Gebäuden zu beheben. Dazu zählen im Wesentlichen die Ertüchtigung freiliegender, ungeschützter, tragender Bauteile (Stahlträger, Holzkonstruktionen), die Gewährleistung ausreichender Flucht- und Rettungswege bei überlangen Fluchtwegen bzw. Stichfluren durch zusätzliche Treppenhäuser sowie der anlagentechnische Brandschutz (RWA, Sicherheitsbeleuchtung, Brandschottungen).

Die Maßnahmen beinhalten darüber hinaus eine den Anforderungen der Feuerwehr entsprechende neue Feuerwehrzufahrt, die Errichtung neuer Brandschutzabschnitte, eine flächendeckende Brandüberwachung und –alarmierung (Kompensationsmaßnahme) sowie die Ausbildung von Compartments, wodurch eine wesentliche Erleichterung der Brandschutzanforderungen und die Aktivierung von Flächenressourcen für die pädagogische Nutzung in offenen Lernkonzepten erreicht werden kann. Ein Compartment ist eine Teilnutzungseinheit bei der ein notwendiger Flur nicht erforderlich ist, wenn für jedes Compartment mindestens zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege zur Verfügung stehen. Mithilfe der im Brandschutzkonzept definierten Compartments können flexibel nutzbare Unterrichtsbereiche mit bis 600m² BGF gebildet werden, die als räumliche Einheiten fungieren und die Gestaltung offener Lernbereiche und zukunftsfähiger räumlich-pädagogischer Konzepte zulassen. Dies wird insbesondere durch die pädagogische Nutzung, Einbindung und Möblierung von Flächen, die vorher als notwendige Flure ausgewiesen waren, ermöglicht.

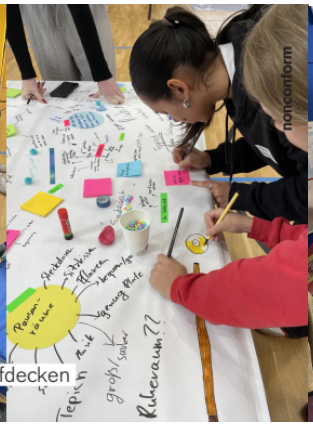
Phase Null

Im Zuge der Ermittlung der baulichen Sanierungsbedarfe wurden auch die räumlich-pädagogischen Bedarfe untersucht und bewertet, inwieweit es gelingen kann, die bestehenden räumlichen Mängel zu lösen und zukunftsfähigen Schulbau auch im denkmalgeschützten Gebäudebestand zu ermöglichen.

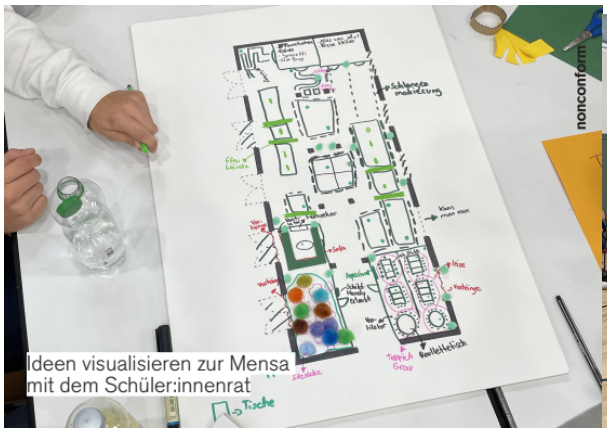
<u>Ideenwerkstatt</u>
Im Rahmen eines partizipativen Prozesses wurde gemeinsam mit Schüler:innen, Pädagog:innen und weiteren Vertreter:innen der Schulgemeinschaft vor und während einer 3-tägigen Ideenwerkstatt in verschiedenen Beteiligungsformaten ein nachhaltiges und flexibles räumlich-pädagogisches Konzept erarbeitet, das Ende November 2024 der Schulgemeinschaft vorgestellt wurde und in Form einer Dokumentation in den weiteren Planungsprozess einfließt (siehe auch Anlage 2 und 3 zu den Ergebnissen der Phase Null).




Zirkeltraining zum Bedarfe aufdecken
mit dem Schüler:innenrat




Ideen räumlich überprüfen direkt im Gebäude
mit den Pädagog:innen



Ideen visualisieren zur Mensa
mit dem Schüler:innenrat



Offener Planungsabend
Verknüpfung mit der Stadt

Re-Organisation

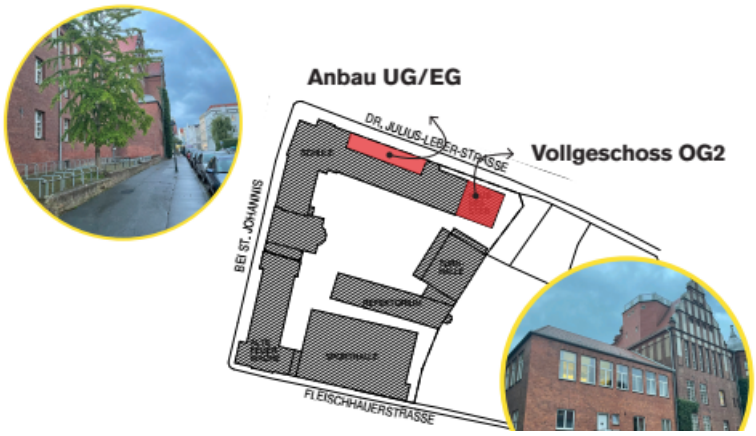
Basis des räumlich-pädagogischen Konzeptes ist eine Re-Organisation der unterschiedlichen Bereiche in Fachwelten, die zu einem großen Anteil auf organisatorischer und pädagogischer Ebene stattfinden muss, um mit den vorhandenen Räumen, die überwiegend zu klein sind, eine zukunftsfähige Schulraumentwicklung gewährleisten zu können.

Anstelle der bisherigen Organisation nach Jahrgängen, wird künftig eine Organisation nach Fachwelten eingeführt. Lediglich für die Orientierungsstufe (Jahrgänge 5 und 6) bietet das Refektorium eine erste „Heimat“ für die Jüngsten in Form von Jahrgangsclustern an. Von dort aus kann das neue System der Fachwelten, Schritt für Schritt erkundet werden. Auch der Ankerpunkt für den Ganztag für die 5. und 6. Schulstufe ist hier platziert und ermöglicht eine kindgerechte Wohlfühlatmosphäre über den ganzen Tag. Ab der Mittelstufe (Jahrgang 7 bis 13) wird der Unterricht ohne Stammklasse in sogenannten Fachwelten organisiert.

Bei dieser haben die Schüler:innen eine zugeordnete Home-Base, die je nach Altersstufe unterschiedlich funktioniert. Von dort aus wandern sie je nach Tagesablauf in die jeweiligen Fachwelten für den Fachunterricht oder in unterschiedliche Lernangebote, für selbständiges Lernen oder das Lernen in Gruppen. Diese Umstrukturierung ermöglicht, die pädagogisch-räumlichen Anforderungen mit den bestehenden Raumstrukturen zu verbinden, Flächenreserven zu aktivieren und den Bestand mit den zur Verfügung stehenden Flächen zukunftstauglich zu nutzen. Unterstützt wird dies durch Gliederungen in offenere Lernbereiche entsprechend den vorliegenden Compartment-Brandschutzkonzepten.

Durch die gezielten Maßnahmen im denkmalgeschützten Bestand wird Bestehendes weitergedacht. Durch eine andere Organisationsform werden die zu kleinen Klassenräumen künftig anders genutzt, um in Summe vergleichbare Zielwerte für einen leistungsfähigen Schulbau der Zukunft im Bestand zu erfüllen. Diese Nutzungsoptimierung im Zuge einer klugen Adaption des denkmalgeschützten Bestandes stellt eine zielgerichtete Investition in die Zukunft dar und fördert die Akzeptanz von historischer Bausubstanz und gelebter Baukultur in Lübeck.

<u>Erweiterungspotenziale</u>
Die Re-Organisation setzt voraus, dass an ausgewählten Stellen fehlende Raumqualitäten und Flächen ergänzt werden. Ausschlaggebend ist dabei nicht nur die Flächenquantität, sondern die gezielte Ergänzung von fehlenden Raumqualitäten, an der richtigen Stelle im Gesamtgefüge. Es war nicht Ziel durch eine große Einzelmaßnahme den Bestand zu überformen, sondern die treffsicheren und zielgenauen kleineren Maßnahmen ausfindig zu machen, um insgesamt zu höherer Bestandswertschätzung und einer Fokussierung auf Bestehendes im Sinne der Ressourcenschonung und Effektivität beizutragen. Hierfür wurden folgende Erweiterungspotenziale aufgezeigt:



Im 60er Jahre Anbau kann durch den Ausbau des Dachgeschosses zusätzliche pädagogische Fläche mit räumlichen Qualitäten gewonnen werden. Ein Ausbau des bislang ungenutzten Dachgeschosses zum Vollgeschoss anstelle eines einfachen Ausbaus des Dachbodens ermöglicht mehr räumliche Qualitäten für pädagogische Hauptnutzungen, die gut zum Zielbild passen. Durch einen Ausbau zum Vollgeschoss können ca. 215 qm Fläche aktiviert, das Raumvolumen voll ausgenutzt und eine gute Belichtung und Erschließung ermöglicht werden.

Durch einen eingeschossigen Anbau entlang der Dr. Julius-Leber-Straße im Erdgeschoss und Sockelgeschoss (UG) können weitere rund 350 qm pädagogisch nutzbarer Fläche aktiviert werden. Neben der Fläche ist vor allem die Lage entscheidend: durch die Positionierung im Erdgeschoss kann das Herz an zentraler Stelle erweitert und durch angrenzende qualitative Räume zu einer Zentralfläche ergänzt werden.

Somit erhält das Herz die dringend gebrauchten, vielfältig nutzbaren Herzflächen. Zugleich können diese als Lernflächen (Selbstlernzentrum) und Teamflächen genutzt werden und zeichnen sich durch hohe Anpassungsfähigkeit an unterschiedliche Bedarfe aus. An diesem Ort erhält das Hauptgebäude einen Raum, der Geschosse verbindet, die Schulgemeinschaft stärkt und im Alltag spürbar und direkt erlebbar macht.

Direkte Mehrwerte für den Schulstandort sind:

- Deckung der räumlichen Mindestbedarfe gemäß Schulentwicklungsplanung
- wesentliche Verbesserungen der Lern-, Arbeits- und Aufenthaltsbedingungen durch Nutzungsvielfalt für Team-, Begegnungs- und Lernsettings
- zusätzliche pädagogisch nutzbare Flächen im Herzen des Hauptgebäudes, um dem Fehlbedarf in diesem Bereich zu begegnen
- Schaffung eines Identifikationsortes für die Schüler:innen der Oberstufe, die künftig vom Hauptstandort zum Bildungshaus pendeln
- zukunftstaugliche Entwicklung eines neuen Lebenszykluses in historischen Gebäuden
- aktive und zukunftsgewandte Nutzung von bestehenden Ressourcen

Die hier vorgestellte EW-Bau I stellt neben den vordringlichen verkehrssichernden Maßnahmen eine erste Teilumsetzung des räumlich-pädagogischen Konzeptes dar. Hierzu gehört die Öffnung des historischen zentralen Hauptzugangs und die Schaffung neuer Teamflächen, um den Freizug der bestehenden Lehrerbereiche für die noch folgenden Baumaßnahmen und die anstehende Umstrukturierung zu ermöglichen.

Die sich anschließende Umsetzung des räumlich-pädagogischen Konzeptes im Zuge der Sanierung der Schulgebäude ist im Wesentlichen Bestandteil der in Planung befindlichen EW-Bau II.

Welterbe- und Gestaltungsbeirat, Stadtbildpflege

Der Planungsprozess wird insbesondere im Hinblick auf die gestalterische Einbindung der Erweiterungen in das städtische Umfeld vom Welterbe- und Gestaltungsbeirat der Hansestadt Lübeck begleitet. Zwei erste konstruktive Workshops dazu haben stattgefunden. Generell werden die Maßnahmen mitgetragen. Die äußere Ausgestaltung wird derzeit weiter vertieft und in folgenden Abstimmungsterminen besprochen. Die Erweiterungen sind Bestandteil der EW-Bau II und somit für die hier vorgestellten Inhalte der EW-Bau I zeitlich unkritisch.

Denkmalpflege

Der Bereich Archäologie und Denkmalpflege der Hansestadt Lübeck ist in alle relevanten Planungsthemen kontinuierlich eingebunden.

Restauratorische Befunde

Die Aula des Johanneums zeigt im jetzigen Zustand eine sehr monochrome Gestaltung und wird durch das einzige bunte Element in Form des reich gestalteten Fensters mit Glasmalerei dominiert. Im ursprünglichen Zustand war dieses aufwendig gestaltete Fenster der Ge-

genpol einer ebenfalls stark farblich dominierenden Apsis, die zusammen mit der aufwändig dekorierten Orgel den Raum gestalterisch prägte.

Eine Rekonstruktion der durch weitergehende Befunde gestützten früheren Ausmalung der Apsis würde die ursprüngliche Gestaltung der Aula wiederherstellen und die verlorene Balance zwischen Fenster, Apsis und Orgel revitalisieren und ihre kulturelle Bedeutung als zentraler Raum des Johanneums unterstreichen.

Die Erkenntnisse der ursprünglichen Gestaltung werden in die weiteren Betrachtungen zur Farbgestaltung und Abstimmungen mit der Denkmalpflege einfließen. Kostenansätze für die damit verbundenen restauratorischen Arbeiten sind in den EW-Bau-Kosten (künstlerische Ausstattung) berücksichtigt. Auf dieser Basis können im weiteren Projektverlauf Fördermöglichkeiten für den denkmalpflegerischen Mehraufwand geprüft und ggf. beantragt werden.



Raumluft der Klassenräume

Die Funktionalität der Fenster wird verbessert, um die natürliche Lüftung besser zu ermöglichen. Bedingt durch die eher kleinen Klassenräume und hohen Schülerzahlen sowie die nur eingeschränkt praxistauglichen Fensterlüftungsmöglichkeiten werden die Grenzwerte für die Raumluft regelmäßig überschritten. Die mit der letzten energetischen Sanierung mit einer inneren Fensterebene ertüchtigten historischen Fenster ragen im geöffneten Zustand in Kopfhöhe über Schülertischen in den Raum. Bedingt durch die nicht herstellbare Kippfunktion der historischen Fenster ist zudem eine Lüftung/Nachtauskühlung der Räume außerhalb der Unterrichtszeiten nicht möglich.

Nach Archivrecherchen waren die Klassenräume bauzeitlich mit einem Lüftungssystem im Zusammenhang mit der damaligen Dampfheizung ausgestattet. Das vorhandene Schachtsystem soll für eine unterstützende Low-Tech-Lüftung reaktiviert werden, um eine CO^2-gesteuerte Stützlüftung und eine Nachtlüftung mit Nutzung der Nachtauskühlung zu ermöglichen. Zur Vorwärmung der Luft während der Heizperiode wird als Synergieeffekt das Lüftungsgerät der Aula genutzt.

Aula: raumklimatische Anforderungen aufgrund der Nutzung als Veranstaltungsort und Versammlungsstätte

Die Aula stellt derzeit einen zentralen Ort der Schule mit vielfältigen Nutzungen und Bestuhlungsvarianten dar. Entsprechend des musischen Schwerpunktes der Schule finden dort regelmäßig Konzerte u. a. des Orchesters, der Big-Band der Schule und des Chores statt. Weitere öffentliche, bzw. halböffentliche Nutzungen sind Theateraufführungen, Zeugnisverleihungen und Vorträge. Teilweise erfolgt die öffentliche Nutzung auch durch weitere Akteure aus dem städtischen Kontext. Im Schulalltag dient die Aula neben Bühnenproben auch als großer Klausurraum.

Seitens der Nutzenden wurde auf Defizite in der Raumakustik und Raumbelüftung hingewiesen. Entgegen der bauzeitlichen Ausführung von 1905 ist die Aula heute nicht mehr mit einer Lüftungstechnik ausgestattet.

Derzeit ist die Nutzung der Aula als Versammlungsstätte hinsichtlich der Häufigkeit der Nutzung mit großer Personenzahl eingeschränkt. Entsprechend des vorliegenden Brandschutzkonzeptes und der vorhandenen Raumfläche soll die Aula zukünftig als Versammlungsstätte mit einer Nutzung bis zu 399 Personen ausgewiesen werden. Die Empore erhält einen weiteren Rettungsweg in das Treppenhaus der Feuerwache.

Es stehen keine ausreichenden Fensteröffnungen für eine Belüftung zur Verfügung. Die Fenster im Bereich der Bühne sind im Veranstaltungsfall zusätzlich durch Vorhänge eingeschränkt. Das große historische Bleifenster erlaubt keine Öffnungsmöglichkeiten und ist aus Gründen des Denkmalschutzes nicht veränderbar.

Ein Verzicht auf eine Lüftungsanlage und somit auch der Genehmigung als Versammlungsstätte würde zu erheblichen Einschränkungen in der Nutzerzahl (<199) führen. Vor dem Hintergrund eines großen Orchesters, Chors oder einer Big-Band auf der Bühne müssten die Zuschauerzahlen deutlich eingeschränkt werden. Dies würde eine deutliche Einschränkung zur heutigen Nutzungspraxis mit teilweise 200 Sitz- und 100 Stehplätzen zzgl. des auftretenden Ensembles darstellen.

Bei der Auslegung der Lüftungsanlage wurden im Sinne der Wirtschaftlichkeit nur die Mindestanforderungen für die Vollnutzung berücksichtigt. Für die deutlich geringere Nutzeranzahl in Klausursituation können sehr gute Lüftungsbedingungen erreicht werden.

In der Aula befindet sich neben den gelagerten Streichinstrumenten und einem Flügel eine wertvolle stationäre Orgel im Besitz des Schulvereins. Ein vorliegendes Gutachten empfiehlt zur Vermeidung von kostenintensiven Schäden an den Instrumenten die Einhaltung von engen raumklimatischen Vorgaben. Diese können nur durch zusätzliche Maßnahmen zur Luftbefeuchtung eingehalten werden. Aus technischer Sicht wird eine Ergänzung der stationären Lüftungstechnik um Funktionen zur Luftbefeuchtung als Gesamtanlage empfohlen.

Entsprechend aktueller Vorgaben an Versammlungsstätten ist die Aula daher mit einer mechanischen Be- und Entlüftungsanlage auszustatten. Zur Einhaltung der raumklimatischen Anforderungen der Musikinstrumente werden Maßnahmen zur Befeuchtung vorgesehen.

Für die neue Lüftungsanlage der Aula wird die Abluft über die historischen Lüftungsgitter in der Aula-Decke abgesogen. Aufgrund der räumlichen Gegebenheiten und der Anforderungen des Denkmalschutzes kann die Leitungsführung der Abluft aus dem Dachbereich der Aula zum Lüftungsgerät im Untergeschoß der Aula weder im Hauptgebäude noch in der Aula erfolgen.

Alternativen, wie der Verzicht auf eine Wärmerückgewinnung auf Grund von denkmalschutzrechtlichen Anforderungen oder der Einsatz von Wärmetauschern zur Reduzierung der Lei-

tungsquerschnitte wurden geprüft. Da dies zusätzlich große und schwere Gerätetechnik im Dachraum mit den damit verbundenen statischen Eingriffen und Öffnung des Daches zur Einbringung bedingt hätte, wurde dies als nicht zielführend bewertet. Als günstigste Trasse wurde ein Verschwenken der Lüftungsleitung in das nördliche Treppenhaus der Feuerwache erarbeitet.

Außenanlagen und Verbindung mit dem Stadtraum

Die Schule verfügt zurzeit über einen sehr beengten Schulhof als einzige Aufenthaltsfläche im Freien für die Schüler:innen. Aktuell wird dieser zunehmend von Fahrrädern eingenommen, was nicht nur Platz in der Pause beansprucht, sondern auch zu einem gewissen Chaos führt.

Um den Schulhof zu entlasten und gleichzeitig den Bedürfnissen der Radfahrenden gerecht zu werden, müssen möglichst neue, gut platzierte Abstellmöglichkeiten im öffentlichen Raum geschaffen werden.

Ein Potential, um Aufenthaltsqualitäten für die Schüler:innen zu erweitern, bietet, neben dem Straßenraum, der im Umfeld befindliche, öffentliche Park, der unmittelbar an das Schulgelände angrenzt.

Um die Außenräume qualitativ zu heben und gute Übergänge zwischen innenliegenden Funktionen und ergänzenden Freiräumen zu schaffen, wird eine klare Zonierung des Schulhofes mit verschiedenen räumlichen Qualitäten für unterschiedliche Nutzungsangebote empfohlen. Neben überdachten Bereichen sind jene für das Verweilen, Essen, für Unterricht im Freien, für informelle Treffen, für Bewegung, Spiel und Pausenräume sowie für gärtnerische Aktivitäten empfohlen.

Um dieses Potenzial zu realisieren, ist ein aktiver Beteiligungsprozess zur geplanten Umgestaltung des Parks erforderlich, bei dem die Schule eng eingebunden werden sollte. Diesbezüglich wurden im Rahmen der Phase 0 bereits mit den Bereichen Stadtplanung und Bauordnung sowie Stadtgrün und Verkehr sachbezogene Diskussionen für den frühzeitigen Interessensausgleich zu diesen Themen ermöglicht. Perspektivisch sind die Neugestaltung des Boabab-Parks und der Fahrradstraße entlang der Achse Bei St. Johannis in Planung. Wichtig ist, dass der Park ein öffentlich zugänglicher und grüner Ort bleibt, der jedoch durch überlegte Gestaltung und ausverhandelte Nutzungsregelungen Synergien für Schule und Stadt möglich macht.

Diese Themen sind im Wesentlichen Bestandteil der in Planung befindlichen EW-Bau II.

Interimsflächen

Zur Ermöglichung der Baumaßnamen im Johanneum steht ab Herbst 2025 die Modulschule an der Falkenstraße (Hüxwiese) als Interimsgebäude für die vom Umbau betroffenen Flächen und die G9-Bedarfe des Johanneum in fußläufiger Entfernung zur Verfügung. Es sind lediglich kleinere Höhenanpassungen der Sanitärobjekte und der Außenanlagen an die Oberstufennutzung erforderlich. Hierfür stünden nach Abstimmung mit dem Bereich Stadtplanung einige der roten Stadtmöbel, deren aktueller Einsatz demnächst ausläuft, als zusätzliche Außenmöblierung zur Nachnutzung zur Verfügung.
Nutzungen aus der Aula werden interimsweise in die „Alte Turnhalle“ verlegt.
Parallel sind ab dem Schuljahr 2026/27 bis zur Fertigstellung des Bildungshauses voraussichtlich auch die G9-Bedarfe der OzD in der Modulschule abzudecken.

Maßnahmenbeschreibung EW-Bau I (1. BA):
Vorgezogene Brandschutz- und Verkehrssicherungsmaßnahmen Hauptgebäude

Die EW-Bau I enthält besonders dringliche Brandschutz- und Verkehrssicherungsmaßnahmen, um den Schulbetrieb, insbesondere im Aula-Flügel (2. Rettungsweg) und in der Aula (Sanierung Aula-Sohle und Aula-Boden) sowie die Verlegung der Feuerwehrzufahrt vorgezogen umsetzen zu können.

Die Maßnahme beinhaltet im Rahmen des 1. Bauabschnitts die Umsetzung der Anforderungen aus den Stufen zwei und drei des Brandschutzkonzeptes, die Herstellung der barrierefreien Erschließung des Hauptgebäudes, bauliche und anlagentechnischen Sanierungsmaßnahmen und erste Maßnahmen zur Umsetzung der Erkenntnisse aus der Leistungsphase 0 zum zukünftigen Schulbetrieb.

Wesentliche Maßnahmen der EW-Bau I:

Hauptgebäude - Aulaflügel

- Einbau eines Nottreppenhauses (2. Rettungsweg) im Stichflur des Aula-Flügels (EG bis 2.OG),
- Einbau eines Aufzuges zur Herstellung der Barrierefreiheit in den Geschossen (UG – 2.OG). Zugehöriger Plattformlift im Außenbereich als barrierefreier Gebäudezugang zum EG Niveau und zur Aula,
- Behebung der Brandschutzmängel gem. Brandschutzkonzept im 1. BA,
- beginnende Umsetzung der flächendeckenden Brandalarmierungsanlage (1. BA),
- Neuerrichtung der Feuerwehrzufahrt an der Dr. Julius-Leber-Straße,
- Sanierung der elektrischen Anlagen im 1. BA,
- Sanierung baukonstruktiver Mängel und Bestandsschäden, einschl. Instandsetzung der Fenster und Korrosionsschäden an Deckenträgern,
- Umsetzung erster Fachwelten in 2 Klassenräumen im 2. OG, einschl. Aktivierung der Flurflächen als pädagogisch nutzbare Fläche,
- Umsetzung bedarfsgerechter Teamwelten im EG und 1. OG, einschl. Aktivierung der Flurflächen als Infrastrukturflur (siehe Anlage 6 Konzept Teamwelten),
- Wiederöffnung des Willy-Brandt-Eingangs mit Verlegung des Sekretariats und der Leitungsbüros, zentrale und wahrnehmbare Erschließung der Schule und der Aula,
- Maßnahmen zur Gewährleistung einer gebrauchstauglichen Bau- und Raumakustik entsprechend den Möglichkeiten des Bestandes,
- Verbesserung der Raumluft durch CO^2 gesteuerte Lüftungsunterstützung in den Team- und Lernbereichen durch Reaktivierung der hist. Schachtlüftung („Low-Tech“),
- Maßnahmen zum Amok-Alarm sind in Abstimmung.

Hauptgebäude - Aula

Sanierung der Aula unter Berücksichtigung der Bestandsschäden der Sohle (Setzungserscheinungen, Korrosionsschäden), der Schadstoffsanierung sowie technischer und nutzungsspezifischer Anforderungen an eine Versammlungsstätte.

- Sanierung der nicht mehr tragfähigen Aula-Sohle durch Rückbau der geschädigten Betonsohle, einschl. innerer Tragwände im Kriechkeller, Herstellung einer neuen WU-Betonsohle auf derzeitigem Niveau des Kriechkellers, Überbauung mit einem Hohlraumboden, als Installationsraum und denkmalgerechte Wiederverlegung eines neuen Eichenparketts,
- Behebung der Brandschutzmängel gem. Brandschutzkonzept,

- Instandsetzung und Modernisierung der Aula als Versammlungsstätte. Dies beinhaltet die dauerhafte Verlängerung der Bühnenvorderkante, Verbesserung der Raumakustik, Aktualisierung der Medientechnik und Beleuchtung.
- Einbau einer Lüftungsanlage für die Aula mit Wärmerückgewinnung zur Gewährleistung der Anforderungen an eine Versammlungsstätte. Die Zuluftführung erfolgt innerhalb des Hohlraumbodens. Für die Abluftführung werden bauzeitliche Abluftöffnungen in der Aula-Decke reaktiviert. Der jetzige SV-Raum unterhalb der Bühne wird als Lüftungszentrale genutzt. Die Zu- und Abluft für die Gerätetechnik erfolgt über eine Anpassung der bestehenden Fensteröffnungen mit Lüftungsgittern. Der Leitungsweg für die Abluft aus dem Deckenbereich zur Lüftungszentrale erfolgt über eine Kanalführung durch die Alte Feuerwache und einen Unterflurkanal unter der Durchfahrt, um den denkmalpflegerischen Anforderungen zu entsprechen und das historische Erscheinungsbild der Aula nicht durch Leitungsführungen zu stören.
- Anpassung der Bestandsleitungsführung im Zuge der Absenkung der Aula-Sohle,
- Zur Einhaltung der raumklimatischen Bedingungen für die Vermeidung von Schäden an der stationären, hochwertigen Orgel sowie den dort gelagerten Holzinstrumenten wird die Lüftungstechnik um ein Modul zur Raumluftbefeuchtung ergänzt. Eine Auslegung zur Kühlung der Aula erfolgt nicht.
- Sanierung baukonstruktiver Mängel und veralteter Gebäudetechnik und Installationen.

Maßnahmenbeschreibung EW-Bau II – Weitere Bauabschnitte

Alle weiteren Sanierungs-, Umbau-, Erweiterungs- und Modernisierungsbedarfe sowie räumlich-pädagogischen Maßnahmen in den weiteren Baubereichen werden in der EW-Bau II „Gesamtmaßnahme Hauptgebäude I Feuerwache I Refektorium“ zusammengefasst. Die Fertigstellung der Entwurfsplanung der EW-Bau II mit Kostenberechnung ist für Ende 2025 vorgesehen. Die Umsetzung der weiteren Baumaßnahmen wird nach aktueller Projektablaufplanung abschnittweise von 2028 bis 2031 erfolgen.

2. Bauabschnitt (EW-Bau II):
Im zweiten Bauabschnitt ist geplant, die übrigen Bereiche des Hauptgebäudes und das Refektorium zu sanieren. Zur Sanierung des Hauptgebäudes gehören die weitere Umsetzung der Brandschutzmaßnahmen und Compartments, der Elektrosanierung und der baulichen und anlagentechnischen Instandsetzung des Bestandsgebäudes, der Einbau eines neuen Treppenhauses im Stichflur des 60er-Jahre-Anbaus, dessen Aufstockung zur Nutzung als Vollgeschoss, die Neuerrichtung eines eingeschossigen Anbaus mit Sockelgeschoss entlang der Dr.-Julius-Leber-Straße, Modernisierung und Re-Organisation der Lernflächen in Fachwelten unter Einbeziehung der ehemaligen Lehrerbereiche sowie die Herrichtung von Flächen im UG für die pädagogische Nutzung.

Um der Orientierungsstufe schnellstmöglich ihren geschützten Lernbereich zur Verfügung stellen zu können und den 60er-Jahre-Anbau und weitere Bereiche für die Sanierungsmaßnahmen freiziehen zu können, wird eine schnelle Wiederinbetriebnahme des Refektoriums angestrebt.

3. Bauabschnitt (EW-Bau II):
Als abschließende Maßnahme wird im dritten Bauabschnitt die ehemalige Feuerwache saniert. Auch hier sind die Brandschutzsanierung und die Umsetzung der Compartments sowie die Herstellung der Barrierefreiheit vordergründig Thema.

Zudem wird der Mensa-/Ganztagsbereich im EG saniert (Setzungsschäden im Gründungsbereich) und dringende Maßnahmen zur Nutzungsverbesserung umgesetzt (Akustik, Lüftungsanlage). Die Mensaküche bleibt aufgrund ihres intakten Zustandes davon unberührt. Die Lernflächen in den Obergeschossen werden modernisiert und reorganisiert. Insbesonde-

re im Dachgeschoss vorhandene Defizite der natürlichen Belichtung und Belüftung werden durch neue offenere Raumkonzepte abgemildert. Zur Herstellung der Barrierefreiheit wird ein Aufzug ergänzt.

Abschließend werden auch die Außenanlagen unter angestrebtem Erhalt des Baumbestandes, Entsiegelung der Flächen und Verlagerung der Fahrradstellflächen in den öffentlichen Raum neugestaltet.

Kosten:

Der Leistungsumfang der Gesamtsanierungsmaßnahme - EW-Bau I + EW-Bau II - umfasst einen vorläufig geschätzten **Gesamtkostenrahmen von 26.375.000,- EUR brutto**. Eine detaillierte Kostenberechnung für die EW-Bau I liegt vor. Die Kostenberechnung für die EW-Bau II wird für das 4. Quartal 2025 erwartet, sodass für die Gesamtmaßnahme aktuell noch keine belastbare Kostenermittlung vorliegt.

Im Weiteren wird daher nur auf die Kosten der hier verlangten Freigabe der EW-Bau I (1.BA) eingegangen.

Die erstellte **EW-Bau I** wurde dem Bereich Haushalt und Steuerung vorgelegt. Der Leistungsumfang der vorgezogenen Verkehrssicherungsmaßnahme (1. BA) ist in der vorliegenden Kostenberechnung zusammengestellt worden und umfasst einen Bedarf an finanziellen Mitteln i.H.v. 5.250.000,- EUR brutto.

Kostenberechnung der EW-Bau I nach DIN 276

KG 200 – Vorbereitende Maßnahmen:	42.000,- EUR brutto
KG 300 – Bauwerk – Baukonstruktion:	2.339.000,- EUR brutto
KG 400 – Bauwerk – Technische Anlagen:	1.465.000,- EUR brutto
KG 500 – Außenanlagen und Freiflächen:	102.000,- EUR brutto
KG 600 – Ausstattung und Kunstwerke:	176.000,- EUR brutto
KG 700 – Baunebenkosten:	1.083.000,- EUR brutto
Gesamt EW-Bau I:	5.207.000,- EUR brutto
Gesamt EW-Bau I (aufgerundet):	**5.250.000,- EUR brutto**

Die Kostenkennwerte basieren auf dem Baupreisindex, Stand II. Quartal 2025.

Die detaillierten Kostenberechnungen sind der zusammengeführten Kostenberechnung der EW-Bau I für die KG 200 bis 700 zu entnehmen. Ergänzend sind vertiefend für die Fachplanungen die Kostenberechnungen der Fachplanungen heranzuziehen.
Die aktuelle Kostenberechnung erfolgte entsprechend der EW-Bau I. Mit weiteren Preissteigerungen ist aufgrund von Marktgegebenheiten u. U. zu rechnen.

Mittelabfluss:

Im Rahmen der Erstellung der EW-Bau I wurden in den Haushaltsjahren 2023 – 2025 Planungsmittel i.H.v. ca. 275.000 EUR verausgabt.

Nach aktueller Mittelabflussprognose sind im Rahmen der Umsetzung des 1.Bauabschnitts (EW-Bau I) im noch laufenden Jahr und in den kommenden Haushaltsjahren folgende Mittelabflüsse kassenwirksam zu berücksichtigen:

Geplanter Mittelabfluss investiv:

Umsetzung des 1. BA (EW-BAU I)

2025	350.000,- EUR
2026	1.150.000,- EUR
2027	1.050.000,- EUR
Summe	**2.550.000,- EUR**

Die Hochbaumaßnahme ist unter dem bestehenden PSK: 111029 357 7851000 geordnet. Fest verbaute Betriebsvorrichtungen sind unter dem PSK: 111029 357 7831000 und Außenanlagen unter dem PSK: 111029 357 7853000 geordnet. Die Differenz zum Urbudget in 2025 ist über Verpflichtungsermächtigungen aus 2024 zu Lasten 2025 abgedeckt. Die kassenwirksame Bereitstellung der Haushaltsmittel im Jahr 2025 wird in Abstimmung mit der Finanzabteilung durch Mittelverschiebung innerhalb des Bereichsbudgets gedeckt.

Für die Umsetzung des hier betreffenden 1. Bauabschnitts müssten die Mittel für die Haushaltsjahre 2026 – 2027 entsprechend der anliegenden finanziellen Auswirkungen angemeldet werden.

Geplanter Mittelabfluss konsumtiv:

Umsetzung des 1. BA (EW-BAU I)

2025	55.000,- EUR
2026	1.320.000,- EUR
2027	1.050.000,- EUR
Gesamt:	**2.425.000,- EUR**

Die konsumtiven Aufwendungen werden in den einzelnen Haushaltsjahren aus dem laufenden Budget der Bauunterhaltung gedeckt.

Fördermittel:

Eine Beantragung von Fördermitteln für denkmalpflegerischen Mehraufwand (ggf. BKM Sonderprogramm, Possehl-Stiftung) ist aufgrund der reichen, künstlerischen Ausstattung der Aula, der erforderlichen Schutzmaßnahmen für die Orgel und des Denkmalwertes der Gebäude bereits im 1. BA aussichtsreich und wird im weiteren Projektverlauf auf Basis der EW-Bau-Kosten geprüft. Voraussetzungen hierfür sind die Projektfreigabe und der Nachweis der Eigenmittel durch Aufnahme der Maßnahme in den Haushalt 2026.

Projektablauf (1. BA):

Nach aktuellem Terminplan soll die bauliche Umsetzung 2026 mit vorgezogenen Brandschutz- und Verkehrssicherungsmaßnahmen beginnen und der 1. BA bis Ende 2027 fertiggestellt werden.

Der weitere Projektablauf ist wie folgt geplant:

2025:	Freigabe der EW-Bau I, Bauantragstellung für den 1. BA, Ausführungsplanung, Vorbereitung der Vergaben, Ausschreibung und Vergabe erster Bauleistungen
2026/27:	Umsetzung des 1. BA und Übergabe an die Nutzer

Begründung der Dringlichkeit:

Die Baumaßnahme soll in den Haushalt 2026 aufgenommen werden. Um den Baubeginn der dringend anstehenden und daher vorgezogenen Verkehrssicherungen in der kommunizierten Terminschiene gewährleisten zu können (zeitlich drängender Abruf weiterer Leistungsstufen) sowie dass in den Sommerferien 2025 freiwerdende Interimsgebäude für die Oberstufennutzung herrichten und nahtlos nachnutzen zu können, ist es dringend erforderlich, die Freigabe zur Umsetzung der vorgezogenen Verkehrssicherungsmaßnahme vor der Sommerpause zu erteilen.

Nur so kann der mit den Nutzenden abgestimmte Freizug der entsprechenden Gebäudeteile in den Herbstferien und der Baubeginn Anfang 2026 gewährleistet werden.

Anlagen:

Anlage 1 Finanzielle Auswirkungen
Anlage 2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Phase 0
Anlage 3 Dokumentation Phase 0
Anlage 4 Lageplan, Grundrisse, Schnitte 1. BA
Anlage 5 Außenanlagen 1. BA
Anlage 6 Maßnahmen 1. BA
Anlage 7 Konzept Teamwelten

Senatorin Joanna Hagen

Bereich: 5.651.12
Produkt: 111029

Anlage zur Vorlage vom 09.07.2025
VO-Nr.: VO/2025/14424

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen

INVESTIV

,

Finanzielle Auswirkungen in €	Gesamtbeträge der Maßnahme, AfA und SoPo	2025	2026	2027	2028
Erträge					
Aufwendungen	**-2.531.250,00**	-55.000,00	-1.320.000,00	-1.071.250,00	-85.000,00
davon:					
Sonderposten-auflösung (SoPo)					
Abschreibungen (AfA)	**-2.550.000,00**			-21.250,00	-85.000,00
Anlagenabgang					
Gesamtauswirkung Ergebnisplan	**-2.531.250,00**				
voraussichtl. Zinsen ca.	**-1.147.500,00**	-76.500,00	-76.500,00	-76.500,00	-76.500,00
Einzahlungen					
Auszahlungen	**-4.975.000,00**	-405.000,00	-2.470.000,00	-2.100.000,00	
Gesamtauswirkung Finanzplan	**-4.975.000,00**	***(Ist das Ergebnis negativ, gilt der Betrag als kreditfinanziert!)***			

2025	Ergebnisplan	Finanzplan	Ergebnisplan Gesamtlaufzeit	Finanzplan Gesamtlaufzeit
Mittel **veranschlagt**				
Zusätzl. **zu ordnen**	X	X		
Haushalts**belastend**	X	X	X	X
Haushalts**entlastend**				
Haushalts**neutral**				

Haushaltsjahr 2025	Produktsachkonten Bezifferung	Produktsachkonten Bezeichnung	Ergebnisplan Betrag in €
(Minder) Erträge:			
(Mehr) Erträge:			
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:	111029 000 5211001	Gebäudemanagement, Unterhaltung der Hochbauten	-55.000,00
		Saldo Ergebnisplan	**-55.000,00**

2025	Produktsachkonten Bezifferung	Produktsachkonten Bezeichnung	Finanzplan Betrag in €
(Minder) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:			
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:	111029 357 7851000	Gebäudemanagement, Johanneum - Sanierung Schulgebäude, Hochbaumaßnahmen	**-350.000,00**
	111029 000 7211001	Gebäudemanagement, Unterhaltung der Hochbauten	**-55.000,00**
		Saldo Finanzplan	**-405.000,00**

nonconform

Zusammenfassung – Flächenbedarfe am Johanneum

Mai 2025, Verfasserin: nonconform ideenwerkstatt GmbH

Ausgangslage – Vom "Was fehlt?" zum "Was braucht es wirklich?"
Wie die Transformation des Schulgebäudebestands gelingt:

Am Beispiel des **vierzügigen G9-Gymnasiums Johanneum zu Lübeck** wird aufgezeigt, wie zukunftsfähige Pädagogik nicht nur auf neuer Fläche, sondern direkt im Bestand umgesetzt werden kann. In jedem Sanierungsprojekt steckt das Potenzial einer ökologischen, wirtschaftlichen und sozialen Transformation von Bestand. Wird ein Sanierungsprojekt allerdings nur auf die technische Ertüchtigungsebene reduziert, ist die Chance für die Umsetzung zukunftsfähiger Schulraumentwicklung für einen weiteren Nutzungszyklus von mehreren Jahrzehnten vertan. Bekannte **pädagogische Missstände** würden weitgehend fortgeschrieben, anstatt sie zu beheben. Im Fall des Johanneums zu Lübeck betrifft das unter anderem lange, monotone Erschließungsgänge ohne Nutzungsqualität, eine starre Klassenzimmerlogik in zu kleinen Räumen (rund 45 qm), fehlende Flexibilität für aktuelle Lehr- und Lernmethoden, kaum Aufenthaltsqualität für Schüler:innen und Lehrende sowie kaum Bezüge zwischen unterschiedlichen Raumeinheiten für Differenzierungsunterricht.

Die tatsächlichen **pädagogischen und organisatorischen Herausforderungen** wie etwa ein positiver Umgang mit **vorhandener Raumstruktur**, das Schaffen von **qualitativen Arbeitsflächen** für **multiprofessionelle pädagogische Teams**, das etablieren **differenzierter Lern- und Lehrformen** und zukunftsfähige **pädagogische Konzepte** müssen also gemeinsam mit der technischen Gebäudesanierung angegangen werden, um zukunftsfähigen Schulbau auch im Bestand zu ermöglichen. Ein gelungenes Sanierungsprojekt stiftet letztlich Identität – der Charme des Alten wird mit den Herausforderungen der Zukunft verbunden und es wird gezeigt, wie Vorhandenes besser genutzt werden kann. Implizit werden dabei Ressourcen geschont, Baukultur gepflegt und aktiver Klimaschutz betrieben.

Im Johanneum zu Lübeck wurde daher vor der anstehenden technischen Sanierung eine **Phase Null** vorgeschaltet, die der **Grundlagenklärung und Zieldefinition** mit den Nutzer:innen, Fachplaner:innen, der Denkmal-, Bau- und Schulbehörde diente. In dieser Phase wurden die **tatsächlichen Nutzungsbedarfe** aus Sicht der Lehrenden und Lernenden beschrieben und im Bestand eingepasst, um die Weichen für eine **zukunftstaugliche Schule im Bestand** zu legen.

Anstelle einer bestimmten Summe an zusätzlichen Klassenräumen, Aufenthaltsräumen für Schüler:innen und mehr Fläche für Pädagog:innen zeigte sich, dass durch eine kluge **Re-Organisation des pädagogischen Systems** ein positiver **Umgang mit den bestehenden Raumgrößen** gefunden werden kann, der sich innerhalb der Flächenempfehlungen der Schulentwicklungsplanung des Landes Schleswig Holstein für Lernflächen, sowie der Flächenempfehlungen für zukunftsfähigen Schulbau der MontagStiftung Jugend und Gesellschaft für Team- und Gemeinschaftsflächen bewegt.

Die vorliegende Lösung für das Johanneum beinhaltet daher eine **pädagogische und organisatorische Umstrukturierung**, die sich **an den vorhandenen Raumstrukturen des Bestands** orientiert. Das Vorhandene wird dabei insgesamt besser genutzt, und an wesentlichen Stellen maßvoll und sinnvoll um fehlende Raumqualitäten ergänzt.

Die Räumlichkeiten des **Bildungshauses** (Mixed-Use) werden in das pädagogische Konzept integriert und für **zwei Jahrgänge der Oberstufe** genutzt. Die restlichen Räumlichkeiten für ein vierzügiges G9-Gymnasium mit fünfzügiger Oberstufe können durch gezielte Maßnahmen am Hauptstandort umgesetzt werden.

nonconform

Flächenbedarf vierzügiges G9 Gymnasium vom Ist-Stand zur Aktivierung der Bestandspotenziale

Flächenbedarf G9 Johanneum insgesamt *	7.882 qm
Flächenverlust für die Herstellung von Brandschutzmaßnahmen und Barrierefreiheit **	- 330 qm
Ist - päd. nutzbare Fläche Hauptstandort (nach Herstellung der Barrierefreiheit und Brandschutzmaßnahmen)	4.855 qm
Erzielbare Flächenaktivierung am Hauptstandort – Hauptgebäude durch pädagogisch-organisatorische Sanierungsmaßnahmen mittels Re-Organisation und Aktivierung von Erschließungsflächen im Bestand	405 qm
Erzielbare Flächenaktivierung am Hauptstandort – Alte Feuerwache durch pädagogisch-organisatorische Sanierungsmaßnahmen mittels Re-Organisation und Aktivierung von Erschließungsflächen im Bestand	139 qm
Erzielbares Flächenpotential am Hauptstandort – Refektorium durch pädagogisch-organisatorische Sanierungsmaßnahmen mittels Re-Organisation und Aktivierung von Erschließungsflächen im Bestand	132 qm
Anbau im Norden	350 qm
Ausbau 60er-Jahre Gebäudeteil Aktivierungspotenzial 60iger Jahre Anbau (im Souterrain und DG)	349 qm
Flächenpotenzial am Hauptstandort	6.230 qm
Abzüglich Gesamtflächen, die im Bildungshaus (Mixed-Use) abgedeckt werden ***	1.478 qm
Fehlbedarf nach Nutzung des vollen Flächenpotenzials am Hauptstandort	-174 qm

Die verbleibenden Flächendefizite können durch mehr räumliche Qualitäten im nördlichen Anbau ausgeglichen werden, da sie im Gesamtgefüge an der richtigen Stelle liegen und daher für Gemeinschafts-, Lern- und Teamflächen mehrfach genutzt werden können!

* BASIS: Fläche Bestand Hauptstandort, Musterraumprogramme 2005 Schule und Sport (= MRP 2005), Schulentwicklungsplan (SEP), Raumbedarfe Lübeck Mixed-Use, Empfehlungen der Montag Stiftung für Gemeinschaftsräume und Team- und Beratungsbereich, Ergebnis Beteiligungsprozess - Re-Organisation in Fachwelten, spezifische Bedarfe aufgrund pädagogischer Ausrichtung, Musikzweig, Organisation der Oberstufe als 5-zügiges System, Empfehlungen nonconform für die Organisation der Homebase
** Maßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit im Brandfall sowie der Barrierefreiheit im Bestand, welche die bestehenden Lernflächen reduzieren.
*** Flächenbedarf im Bildungshaus - Lernräume für die 5-zügige Oberstufe lt. SEP für zwei Jahrgänge, als offene Lernlandschaft organisiert. Die Lernflächen für einen Jahrgang der Oberstufe werden am Hauptstandort organisiert – die Oberstufe wechselt zwischen Bildungshaus und Hauptstandort.

Ergebnis des Phase Null Prozesses:
Am Hauptstandort braucht es eine **kluge Re-Organisation** der unterschiedlichen Bereiche. Diese muss **neben einer räumlichen** Re-Organisation zu einem großen Anteil **auf organisatorischer und pädagogischer Ebene** stattfinden, um mit den vorhandenen Räumen, die überwiegend zu klein sind, eine zukunftsfähige Schulraumentwicklung gewährleisten zu können. Die Grundlage dafür wurde gemeinsam mit der Schulleitung und dem pädagogischen Team erarbeitet.

Anstelle der **bisherigen Organisation nach Jahrgängen** in zugeordneten Klassen, wird künftig eine **Organisation nach Fachwelten** eingeführt. Bei dieser haben die SUS eine zugeordnete Home-Base, die je nach Altersstufe unterschiedlich funktioniert. Von dort aus wandern sie je nach Tagesablauf in die jeweiligen Fachwelten für den Fachunterricht oder in **unterschiedliche Lernangebote**, für selbständiges Lernen oder das Lernen in Gruppen. Diese Umstrukturierung ermöglicht, die **pädagogisch-räumlichen Anforderungen** mit den **bestehenden Raumstrukturen** zu **verbinden** und den Bestand zukunftstauglich zu nutzen.

Diese Re-Organisation setzt voraus, dass an ausgewählten Stellen fehlende **Raumqualitäten und Flächen ergänzt** werden. **Ausschlaggebend** ist dabei nicht die

Flächenquantität, sondern die **gezielte Ergänzung von fehlenden Raumqualitäten**, an der richtigen Stelle im **Gesamtgefüge**.
Es war nicht Ziel durch eine große Einzelmaßnahme den Bestand zu überformen, sondern die treffsicheren und zielgenauen **kleineren Maßnahmen** ausfindig zu machen, um insgesamt zu höherer Bestandswertschätzung und einer Fokussierung auf Bestehendes im Sinne der Ressourcenschonung und Effektivität beizutragen.

Direkte Mehrwerte für den Schulstandort sind:

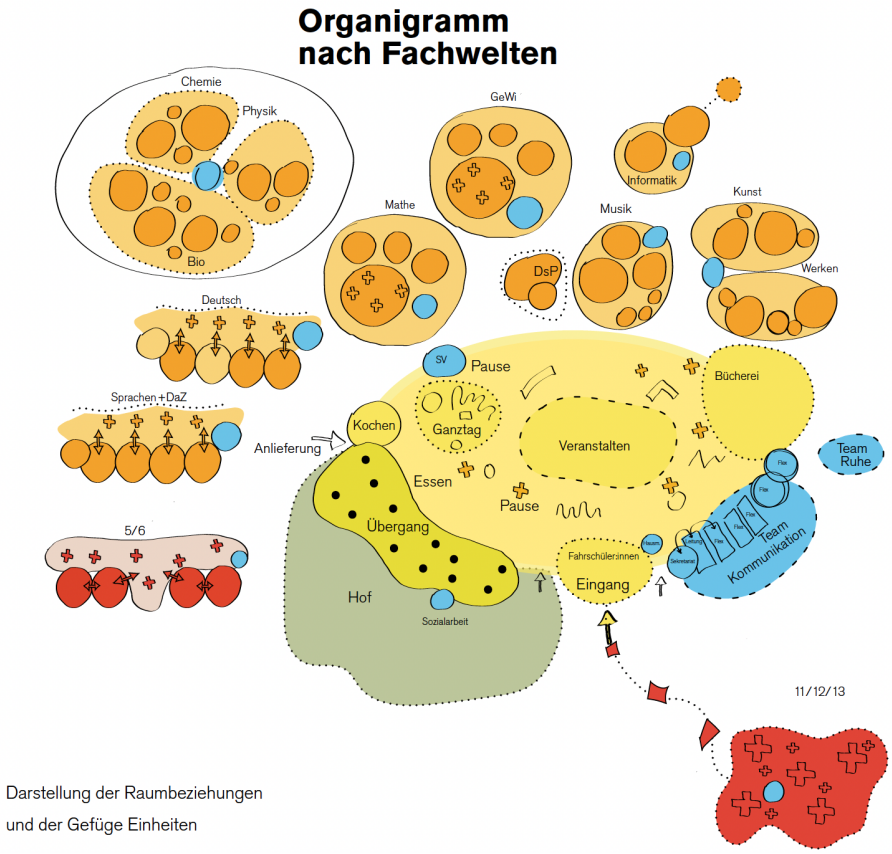
- zusätzliche pädagogisch nutzbare Flächen im Herzen des Hauptgebäudes, um dem Fehlbedarf in diesem Bereich zu begegnen
- Nutzungsvielfalt für Team, Begegnungs- und Lernsettings
- Verbindungspunkt zwischen Schule und Stadtraum
- Identifikationsort für die Schülerinnen der Oberstufe, die vom Hauptstandort zum Mixed-Use Gebäude pendeln
- zukunftstaugliche Entwicklung eines neuen Lebenszyklus eines historischen Gebäudes
- aktive und zukunftsgewandte Nutzung von bestehenden Ressourcen.

Indirekte Mehrwerte für den Stadtraum/Stadtgesellschaft sind:

- eine aktive Schuldenkmalnutzung, die am pädagogischen Bedarf orientiert ist, führt zu höherer Akzeptanz von historischer Bausubstanz und Investitionen in diese.
- Gelebter Baukulturprozess in Lübeck.
- Zielgerichtete Investition in die Zukunft durch eine Nutzungsoptimierung im Zuge dessen der denkmalgeschützte Bestand klug adaptiert werden kann.

Durch die gezielten Maßnahmen im denkmalgeschützten Bestand, wird Bestehendes weitergedacht. Durch eine andere Organisationsform werden die zu kleinen Klassenräumen in Zukunft anders genutzt, um in Summe vergleichbare Zielwerte für einen leistungsfähigen Schulbau der Zukunft im Bestand zu erfüllen. Zusätzlich werden Mehrwerte sowohl für den Schulstandort als auch die Stadtgesellschaft generiert.

Nutzungsorganigramm der Re-Organisation Johanneum



Darstellung der Raumbeziehungen
und der Gefüge Einheiten

Zusammenstellung päd. Nutzbare Flächenbedarfe Johanneum zu Lübeck

Stand 08.05.2025, Verfasserin: nonconform ideenwerkstatt GmbH

BASIS: Fläche Bestand Hauptstandort, Musterraumprogramme 2005 Schule und Sport (= MRP 2005), Schulentwicklungsplan (SEP), Raumbedarfe Lübeck Mixed-Use, Empfehlungen der Montag Stiftung für Gemeinschaftsräume und Team- und Beratungsbereich, Ergebnis Beteiligungsprozess - Re-Organisation in Fachwelten, spezifische Bedarfe aufgrund pädagogischer Ausrichtung, Musikzweig, Organisation der Oberstufe als 5-zügiges System, Empfehlungen nonconform für die Organisation der Homebase

HINWEISE: die vorhandenen Klassenräume im denkmalgeschützten Bestand des Johanneums sind überwiegend zu klein für einen Unterricht mit 29 SUS / Klasse.

Daher setzt das Johanneum eine andere Systematik um, und Re-organisiert das räumlich-organisatorisch-pädagogische System nach Fachwelten anstelle der bisherigen Jahrgangsklassen. Die Orientierungsstufe (Jahrgänge 5 und 6) werden noch als Jahrgangsklassen organisiert. Ab der Mittelstufe (Jahrgang 7 bis 13) wird der Unterricht aber ohne Stammklasse in sogenannten Fachwelten organisiert. - Diese Systemumstellung ermöglicht einen Umgang mit kleineren Bestandsräumen bei Gruppengrößen von 29 SUS / Klasse.

Die Flächensumme für Lernflächen laut Schulentwicklungsplanung je Jahrgangsklasse, wird daher den unterschiedlichen Fachwelten zugeordnet und anders im System verteilt.

Der Unterricht der Oberstufe wird in 5-zügigkeit mit Gruppengrößen von je 22 SUS organisiert. Die Lern- Team- und Gemeinschaftsflächen für 2 Jahrgänge der Oberstufe werden im Bildungshaus organisiert, die Lernflächen für einen Jahrgang der Oberstufe werden im Hauptgebäude in den Fachwelten integriert, da die gesamte Oberstufe die Räumlichkeiten am Hauptgebäude nutzt und dort ebenfalls beheimatet bleiben soll.

Die Flächen für den IST-Stand im Gebäude werden bereits exclusive aller notwendiger Flächen für die Herstellung der aktuellen Brandschutz- und Barrierefreiheit des Hauptgebäudes angegeben, da sie unabhängig von allen anderer Maßnahmen umgesetzt werden müssten und die aktiven IST Flächen bereits um rund 330 qm reduzieren.

ABKÜRZUNGEN: HS = Hauptstandort, FW = Fachwelt, MRP = Musterraumprogramm 2005, SEP = Schulentwicklungsplan
qm/EH = qm / Einheit, Anz = Anzahl, VBG = von bis Größen lt. Bestandsstruktur

	Quelle / Anmerkung	HS SOLL G9				Bildungshaus		IST	SOLL
				qm/EH	Anz	qm/EH	Anz		
Lernflächen	SEP			59	8				
Differenzierungsflächen	SEP			16	8				
Summe Orientierungsstufe				**600**					
Lernflächen	SEP	45	75	59	5				
Differenzierungsflächen	SEP	16	35	16	5				
FW Sprachen				**375**					
Lernflächen	SEP			59	3				
Differenzierungsflächen	SEP			16	3				
FW Deutsch				**225**					
Lernflächen	SEP			59	3				
Differenzierungsflächen	SEP			16	3				
FW Mathematik				**225**					
Lernflächen	SEP			59	3				
Differenzierungsflächen	SEP			16	3				
FW Geisteswissenschaften				**225**					
Lernflächen	SEP			59	8				
Differenzierungsflächen	SEP			16	8				
als Pool an Lernflächen, auf den alle Fachwelten gleichermaßen zugriff haben									
FW übergreifende Lernflächen				**600**					
Die Summe der Flächen für die Fachwelten Sprachen, Deutsch, Mathe und GeWi beziehen sich auf die Lernflächen laut SEP: (16 [Anz.] Lerngruppen Mittelstufe + 5 [Anz.] Lerngruppen für 1 Jahrgang der 5-zügen Oberstufe + 1 [Anz.] Lerngruppe für Deutsch als Zweitsprache DaZ x jeweils 59 [qm] Lernfläche + 16 [qm] Differenzierungsfläche	SEP				22				
Kunst Lernflächen	MRP 2005			69	2				
Kunst Lehrmittel- und Organisationsflächen	MRP 2005			22	2				
FW Kunst				**182**					
Darstellendes Spiel Lernflächen	anstelle Fachraum Textillehre	75	85	75	1				
Darstellendes Spiel Organisationsflächen	und Fotolabor lt. MRP 2005	20	30	24	1				
FW Darstellendes Spiel				**99**					
Musik Lernflächen	spezifische Bedarfe aufgrund	50	75	69	3				
Musik Übungszellen und Organisationsflächen	Musikzweig (päd. Schwerpunkt)	10	20	16	6				
FW Musik				**303**					
lt. MRP 2005 ist Musik mit einer Größe von 2 Musikklassen und 3 Übungszellen (= 182 qm) angegeben, lt. Bedarf pädagogischer Schwerpunkt "Musikzweig am Johanneum" ist eine zusätzliche Musikklasse mit rd. 69 qm notwendig sowie weitere 3 Übungszellen									
Biologie Übungsraum	MRP 2005		69	69	3				
Biologie Vorbereitungs- und Sammlungsraum	MRP 2005		59	59	1				
Biologie Sammlungsraum	MRP 2005		50	50	1				
Biologie Vorbereitungsraum	MRP 2005		22	22	1				
FW NaWi Biologie				**338**					
Chemie Übungsraum	MRP 2005		69	69	2				
Chemie Sammlungsraum	MRP 2005		42	42	1				
Chemie Vorbereitungsraum	MRP 2005		22	22	1				
Chemie Säureraum	MRP 2005		11	11	1				
FW NaWi Chemie				**213**					
Physik Übungsraum	MRP 2005		69	69	3				
Physik Sammlungsraum	MRP 2005		59	59	2				
Physik Vorbereittungsraum	MRP 2005		33	33	1				
Physik Dunkelkammer	MRP 2005		22	22	1				
Physik strahlensicherer Raum	MRP 2005		11	11	1				
FW NaWi Physik				**391**					
Übungsraum Technik	MRP 2005		69	69	1				
Maschinenraum und Materialraum Technik	MRP 2005		22	22	2				
Informatik Lernflächen 1	MRP 2005		69	69	1				
Informatik Lernflächen 2	Lichtbild/Medien - lt. MRP 2005		59	59	1				
Informatik Nebenraum	anst. Lichtbild NR - lt. MRP 2005		22	22	1				
Informatik Nebenraum	MRP 2005		11	11	1				
FW Technik & Informatik				**274**					
Lernflächen	SEP, 5-zügige Oberstufe					59	59 10		
Differenzierungsflächen	SEP, 5-zügige Oberstufe					16	16 10		
Summe 2 Jahrgänge Oberstufe Lernflächen							**750**		

Summe Lernflächen Orientierungsstufe und Fachwelten				**4.050**			**750**	**3.635**	**4.800**
Flächenzielwert für 696 SUS (Orientierungsstufe + Mittelstufe)	Empfehlung MontagStiftung 1,2 - 1,8 qm / SUS	1,2	1,8	1,2 696					
Flächenzielwert für 110 SUS (1 Jahrgang der Oberstufe)	Empfehlung MontagStiftung 1,5 - 2 qm / SUS	1,5	2,0	1,2 110	1,5	2,0	1,2 220		
Flächenzielwert für 220 SUS (2 Jahrgänge der Oberstufe)									
Team "Wohnküche"									
Team " Co-Working"	Zonierung lt. Ergebnis der Ideenwerkstatt (Beteiligungsprojekt), konkrete Verteilung der Flächen lt. Einpassplanung								
Büros | Admin | Leitung | Besprechung | Beratung Sozialarbeit | SV									
Teamarbeitsplätze in den Fachwelten, dezentral zugeordnet									
Summe Team- und Beratungsräume				**967**			**264**	**462**	**1.231**
Flächenzielwert für die SUS der Orientierungsstufe 232 + Mittelstufe 464 + Oberstufe 110 (wesentlich für Identifikation mit dem Hauptstandort!)	Empfehlung MontagStiftung 1,2 - 2,0 qm / SUS	1,2	2,0	1,2 806	1,2	2	1,2 220		
Selbstlernflächen und Gemeinschaftsflächen									
Essen/Mensa									
Aula									
HomeBase-Flächen Garderoben und zugeordnete Ruhezonen je Lerngruppe 20 qm: 16 Lerngruppen der Mittelstufe und ein Jahrgang der Oberstufe (wechselnd für alle drei Jahrgänge) mit 5 Lerngruppen	Empfehlung rund 20 qm / Lerngruppe	15	25	20 21	15	25	20 10		
HomeBase-Flächen der Orientierungsstufe sind in den Lern- und Differenzierungsflächen integriert, HomeBase-Flächen der Oberstufe werden für 5 Gruppen am Hauptstandort angeboten und werden flexibel für alle 3 Jahrgänge nach Bedarf verwendet.	Empfehlung rund 20 qm / Lerngruppe, Orientierungsstufe sind fix jeweils einer Klasse zugeordnet und haben ihre Ablagemöglichkeit im direkten Umfeld in den Lernflächen integriert								
Summe Zentral/Herzflächen				**1.387**			**464**	**759**	**1.851**
Summe pädagogischer Betrieb (ohne Sport und Infrastruktur)				**6.404**			**1.478**	**4.856**	**7.882**
Sanitäranalgen									
Lager, Werkstatt Schulwart									
sozialraum Reinigung und Schulpersonal									
Garderobe Schulpersonal									
Haustechnik									
Putzmittelflächen									
barrierefreie Erschließung									
Erschließung									
Summe Infrastruktur und Erschließung									
Gesamtsumme Flächenpotenzial im Bestand durch pädagogische Aktivierung der Erschließungsflächen, Anbau im Norden und Ausbau des 60iger Jahre Gebäudeteils								**6.230**	

Flächenübersicht Johanneum zu Lübeck	[qm]
Flächenverlust für Herstellung Barrierefreiheit und Brandschutz) rund	-330
Ist- pädagogisch nutzbare Flächen am Hauptstandort (ohne Sport und Infrastruktur) NACH Herstellung Barrierefreiheit und Brandschutz	**4.855**
+ Aktivierungspotenzial 60iger Jahre Anbau (im Souterrain und Dachgeschoß)	349
+ Flächenpotenzial durch Anbau	350
+ Aktivierungspotenzial Hauptgebäude durch verbesserte Akustikmaßnahmen in den Fluren, maßgeschneiderte Möblierungsplanung, verbesserte Belichtung durch Anbau im Souterrain des Hauptgebäudes	405
+ Aktivierungspotenzial in der Feuerwache durch verbesserte Akustik-, Beleuchtungs- und Möblierungsmaßnahmen sowie ein angepasstes Brandschutzkonzept	139
+ Aktivierungspotenzial im Refektorium durch verbesserte Akustik-, Beleuchtungs- und Möblierungsmaßnahmen sowie ein angepasstes Brandschutzkonzept und Teilausbau DG	132
Flächenpotenzial am Hauptstandort für pädagogische Nutzungen (excl. Sport, Infrastruktur, Erschließung)	**6.230**

Gesamtbedarf Lernflächen für G9-Gymnasien (mit 4-zügiger Orientierungs- und Mittelstufe und 5-zügiger Oberstufe) gemäß SEP, der Fachräume gemäß MRP 2005, sowie unter Berücksichtigung der spezifischen Bedarfe für den Musikschwerpunkt am Johanneum und Darstellendes Spiel am Hauptstandort	**4.800**
Lernflächen, die im Mixed-Use für 2 Jahrgänge der Oberstufe organisiert werden können	750
Bedarf Lernflächen am Hauptstandort	**4.050**
Gesamtbedarf Teamflächen für G9	**1.231**
abzgl. Teamflächen im Bildungshaus für 2 Jahrgänge der Oberstufe	264

Bedarf Teamflächen am Hauptstandort	**967**
Gesamtbedarf Gemeinschaftsflächen für G9 Gymnasien	**1.851**
abzgl. Gemeinschaftsflächen im Bildungshaus für 2 Jahrgänge der Oberstufe	464
Bedarf Gemeinschaftsflächen am Hauptstandort	**1.387**
Bedarf pädagogisch nutzbarer Flächen am Hauptstandort	**6.404**

Summe Flächenbedarf der pädagogisch nutzbaren Gesamtflächen für G9-Gymnasien (mit 4-zügiger Orientierungs- und Mittelstufe und 5-zügiger Oberstufe) gemäß SEP, der Fachräume gemäß MRP 2005, sowie unter Berücksichtigung der spezifischen Bedarfe für den Musikschwerpunkt am Johanneum und Darstellendes Spiel am Hauptstandort	**7.882**
abzügl. Gesamtflächen aller pädagogischen Funktionsbereich, die im Bildungshaus abgedeckt werden können	1.478
Flächenbedarf am Hauptstandort	**6.404**
Erreichbares Gesamtflächenpotenzial am Hauptstandort	**6.230**

Defizit Lern-, Team- und Gemeinschaftsflächen am Hauptstandort nach Nutzung der Flächenpotenziale	-	**174**

nonconform

Johanneum neu denken!

Phase Null - Grundsanierung, Umbau und Modernisierung der Schulgebäude des Johanneum zu Lübeck



Hansestadt LÜBECK

Inhalt

3 Worum geht‘s

4 Die Phase Null

8 Bedarfe & Anforderungen Umfeld und Außenraum

14 Bedarfe & Anforderungen Bestand

16 Bedarfe & Anforderungen Organisation und Pädagogik

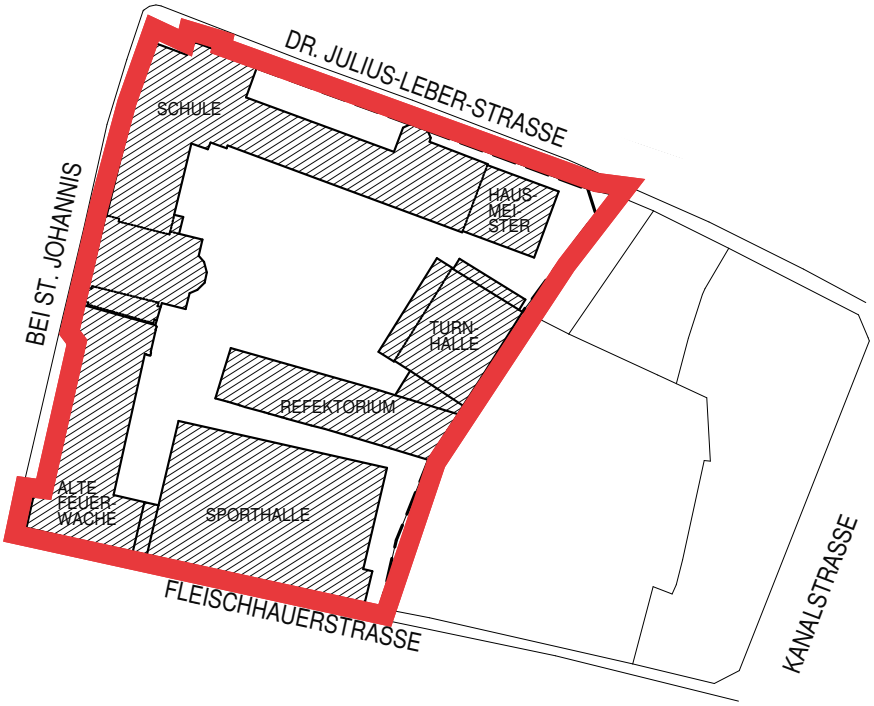
26 Bedarfe & Anforderungen Raumprogrammierung

35 Phase 1 – Aktivierung des Bestehenden

57 Phase 2 – Ergänzungen des Bestehenden

63 Nächste Schritte und Empfehlungen

70 Impressum



Johanneum zu Lübeck
Bei St. Johannis 1-3
23552 Lübeck - Schleswig-Holstein
ca. 1000 Schüler:innen
ca. 80 Pädagog:innen

Das Johanneum wurde 1872 als höhere Bildungsschule eingerichtet und sieht sich in der Tradition der 1163 gegründeten Domschule. Heute ist es ein vierzügiges G9-Gymnasium mit Musikzweig. Das Gebäudeensemble steht unter Denkmalschutz und ist Teil des UNESCO Welterbes Lübecker Altstadt.

Worum geht's?

Das Johanneum zu Lübeck ist ein traditionsreiches Gymnasium mit einer mehr als 400-jährigen Geschichte. Als Gymnasium im Herzen der Lübecker Altstadt hat es sich als bedeutende Bildungsstätte etabliert. Das Gebäude selbst ist denkmalgeschützt und Teil des UNESCO Welterbes Lübecker Altstadt. Es spiegelt die lange Tradition der Schule wider, die sich über die Jahrhunderte hinweg stets weiterentwickelt hat. Das Gebäudeensemble des Johanneums zu Lübeck besteht aus fünf Gebäuden, die sich auf dem Gelände des ehemaligen St. Johannisklosters im Westen der Lübecker Altstadt befinden. Diese Gebäude gruppieren sich um den heutigen Schulhof, der früher der Innenhof des Klosters war:

— Hauptgebäude mit Aula von 1905
— Alte Feuerwache von 1906, umgebaut zwischen 1998 und 2000
— Refektorium, mittelalterliches Gebäude aus dem 12. Jahrhundert, ursprünglich Teil des Johannisklosters, umgebaut in den 1980er Jahren
— Alte Turnhalle von 1906
— Dreifeldsporthalle, ergänzt beim Umbau des Refektoriums entlang der Fleischhauerstraße

Einige der Gebäude müssen zwingend saniert werden, um eine Nutzung als Schule weiterhin zu gewährleisten. Die Hansestadt Lübeck plant im Zuge der notwendigen Sanierung, die historischen Schulgebäude unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes grundlegend zu modernisieren und an die Anforderungen des 21. Jahrhunderts anzupassen.

Dafür braucht es ein zukunftsfähiges, nachhaltig flexibles Raum-, Funktions- und Ausstattungskonzept. Dieses soll auf Basis des pädagogischen Konzepts der Schule sowie der Schulentwicklungsplanung entwickelt werden und gleichzeitig die denkmalpflegerischen Anforderungen berücksichtigen, die sich aus der historischen Bausubstanz ergeben. Ziel der Sanierung ist es also, die historische Substanz zu bewahren, ohne die Bedürfnisse der modernen Pädagogik zu vernachlässigen.

Die vorhandenen Raumstrukturen, die noch stark dem traditionellen Modell der Klassenraum-Flur-Schule entsprechen, müssen an die neuen pädagogischen Anforderungen angepasst werden. Die Bestandsflächen sollen dabei bestmöglich genutzt werden, um eine zeitgemäße Lernumgebung zu schaffen. Eine Herausforderung der Planung liegt in der behutsamen Integration der neuen technischen Infrastruktur in die denkmalgeschützte Bausubstanz, um sowohl den historischen Charme zu bewahren als auch den Anforderungen an moderne Bildung gerecht zu werden.

Um die begrenzten Flächen des Gebäudeensembles zu erweitern, bekommt das Johanneum gemeinsam mit 3 weiteren Lübecker Innenstadt Gymnasien ergänzende Räume im ehemaligen Karstadt Gebäude – dem sogenannten „Mixed Use". Dort sollen vor allem die Klassen der Oberstufe zukünftig Platz finden. Diese Flächen müssen in der Planung als zusätzliches Potenzial für die Umsetzung neuer pädagogischer Konzepte und die Schaffung von flexiblen, modernen Lernräumen mitgedacht werden.

Um die aktuellen und zukünftigen pädagogisch und organisatorischen Bedarfe der Nutzer:innen des Johanneums in den Planungsprozess einfließen zu lassen wurde in der sogenannten Phase Null intensiv mit der Schulgemeinschaft an einem pädagogisch-räumlich abgestimmten Konzept gearbeitet. Das Ergebnis wird im vorliegenden Dokument zusammengefasst und bildet die Grundlage für die weiteren Planungsschritte mit dem Ziel, eine Schule zu schaffen, die sowohl den historischen Anforderungen des Gebäudebestands gerecht wird als auch die bestmöglichen Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte und innovative Pädagogik bietet.

Ein gemeinsames Zukunftsbild für das Johanneum entwickeln!

Die Phase Null











Kick Off und Bestandsaufnahme

09.+10. Juli

Auftakt mit Planungsgruppe, Begehungen, Interviews, Hospitationen, Vorstellen im Kollegium









Grundlagensichtung & Organisation Prozess

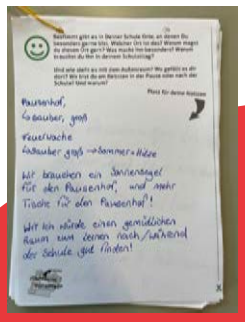
Auswertung der Analyse & Vo

Organisatorischer Auftakt

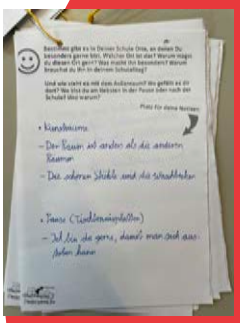
05. Juni

Phase 1: Bestands- und Bedarfsanalyse

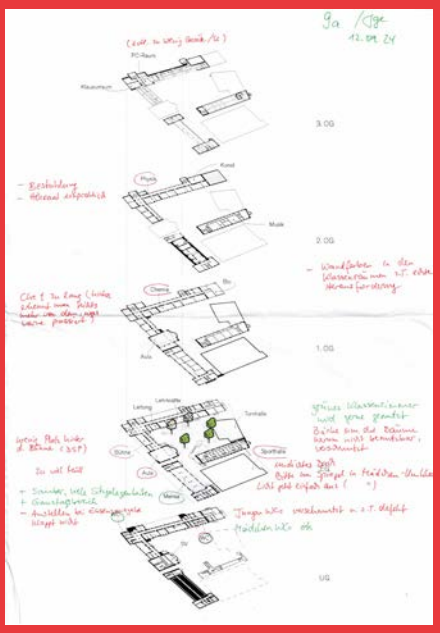


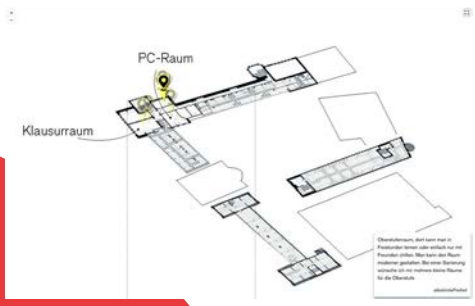


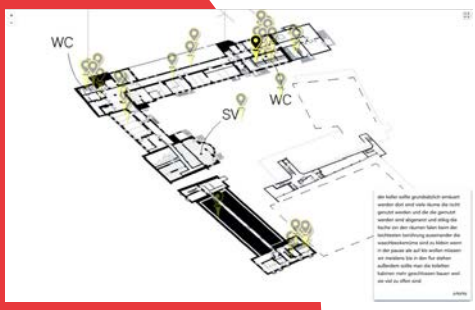
















Sammeln der Bedarfe

01.-24. September
Schulaufgabe
analog & digital

rbereitung Aktivierung

Einladung relevanter Akteur:innen

Aktivierung

















Ideenwerkstatt

25.- 27. September

Auftaktworkshop mit Planungsgruppe, Workshops mit Schüler:innenrat und Pädagog:innen, Offener Planungs-abend, Abstimmungsgespräche mit Fachplaner:innen, Vorbereitung der Syntheseplanung









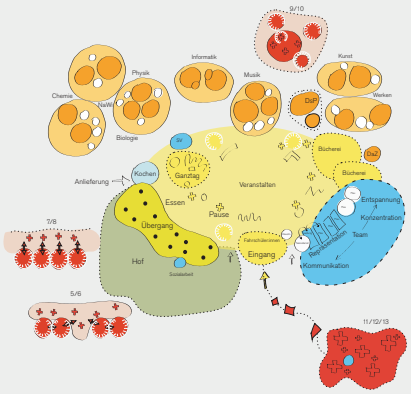




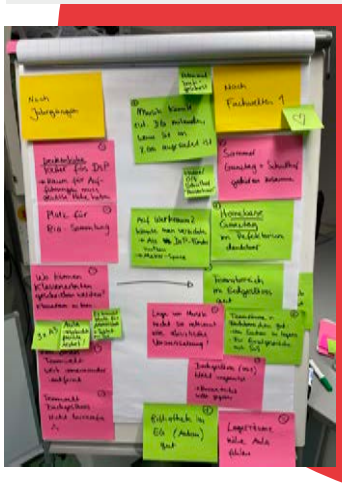
Syntheseplanung & Ausarbeitung

Phase 2: Erarbeitung möglicher Szenarien

Organigramm nach Jahrgängen





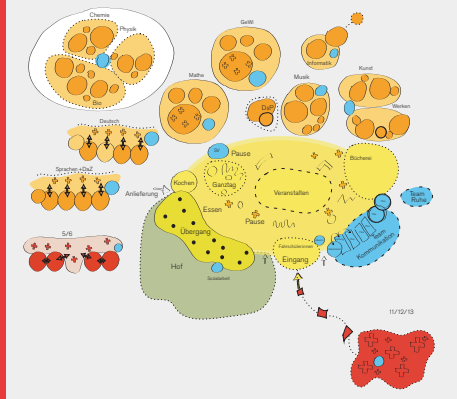


Rückkopplungs-workshop

17. Oktober

Rückkopplung möglicher Szenarien mit Planungsgruppe

Organigramm nach Fachwelten



Ausarbeitung

Schluss-präsentation

20. November

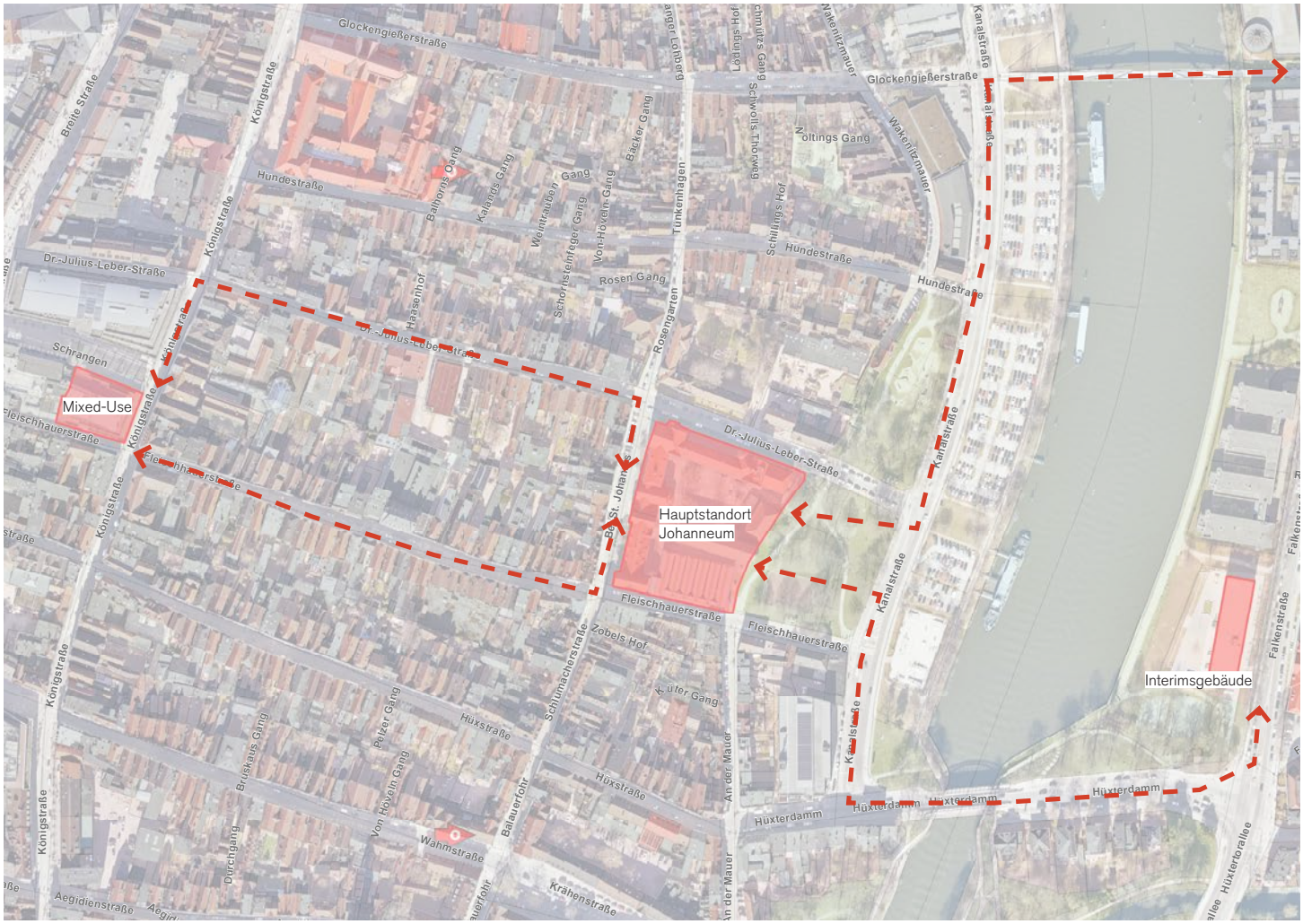
Phase 3: Syntheseplanung & Handlungsempfehlungen

Bedarfe & Anforderungen Umfeld und Außenraum

3 Standorte:
Die neue Bildungsachse

Der Hauptstandort des Johanneums wird in Zukunft durch zusätzliche Räumlichkeiten im „Mixed Use“ im ehemaligen Karstadt Gebäude in der Königstraße erweitert. Außerdem wird während der Sanierungsphase das Interimsgebäude auf der gegenüberliegenden Flussseite in der Falkenstraße in den Schulalltag integriert werden. Beide Gebäude sind vom Hauptstandort aus bequem zu Fuß erreichbar, was eine neue Bildungsachse zwischen den Standorten entstehen lässt. Die Fleischhauerstraße und die Dr.-Julius-Leber-Straße werden künftig vor allem für die Oberstufenschüler:innen als Hauptverkehrsadern dienen, um zwischen dem Mixed Use-Gebäude und dem Hauptstandort zu pendeln. Zudem werden die Bewegungsströme während der Sanierung durch den angrenzenden Park, die Kanalstraße und über beide Brücken in die Falkenstraße führen, um das Interimsgebäude zu erreichen.
Diese Veränderungen werden das „Ankommen“ an der Schule für die Schüler:innen spürbar prägen und erfordern eine Anpassung der räumlichen Strukturen.

#
Es gilt, den Hauptstandort des Johanneums stärker mit dem Stadtraum zu verbinden um das Ankommen zu einer positiven Erfahrung für die Schüler:innen zu machen. Dies kann auf verschiedene Weisen geschehen, erfordert jedoch eine gezielte Öffnung und Anpassung.



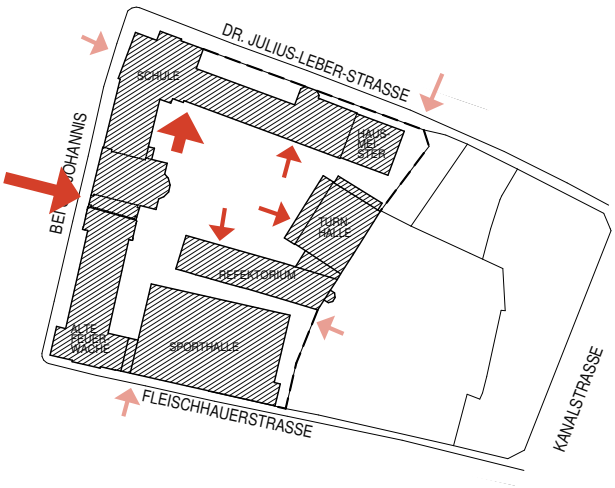
Zugänge: Das Johanneum im Dialog mit der Stadt

Aktuell betreten alle Nutzer:innen das Johanneum während der Unterrichtszeiten hauptsächlich über die Unterführung an der Straße Bei St. Johannis und gelangen zunächst auf den Schulhof. Von hier aus erfolgt die Erschließung der einzelnen Gebäude. Der zentrale Zugang konzentriert sich also auf diesen einen Eingang, während der historische Haupteingang an der oberen Straße St. Johannis sowie alle weiteren Eingänge in die Gebäude und auf den Schulhof von den angrenzenden Straßen und vom Park aus, ungenutzt bleiben. Im Moment ist weder das Hauptgebäude, noch die alte Feuerwache barrierefrei zugänglich.

#
Die bestehenden Zugänge zum Johanneum sollen während der Unterrichtszeiten für ein flexibles Verteilen am Hauptstandort geöffnet werden. Der ehemalige Haupteingang an der Straße St. Johannis kann als „Gesicht zur Stadt“ wieder genutzt und als Hauptzugang etabliert werden. Wichtig ist, dass alle Gebäude auch barrierefrei erschlossen werden können.

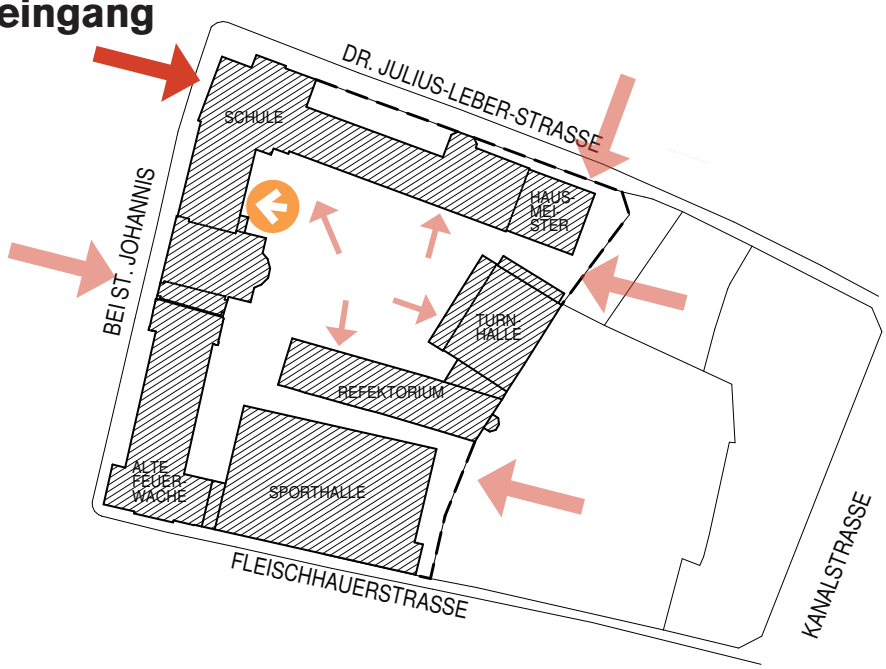
#
In Zukunft wird die Verbindung zur Falkenwiese und zum Interimsgebäude vor allem über den angrenzenden Park stattfinden. Daher ist zwischen Schulhof und Park eine direkte Verbindung für Schüler:innen über die ehemalige Klostermauer sinnvoll.

#
Die Zugangssituation zwischen Sporthalle und Refektorium sollte qualitativ aufgewertet werden - dieser Zugang wird auch von externen Vereinen viel genutzt und könnte einen Vorplatzcharakter entwickeln.



Bestand

Das ‚Gesicht‘ zur Stadt = Haupteingang



Barrierefreier Eingang

Neu

Schule und Stadtraum : Eine gelebte Verbindung

Die Öffnung des Johanneums zum Stadtraum wird auch durch die alltägliche Bewegung der (vornehmlich) Oberstufenschüler:innen zwischen dem Hauptstandort und dem Mixed-Use-Gebäude erfolgen. Diese regelmäßigen Flüsse von Schüler:innen werden die Altstadt beleben und gleichzeitig neue Potenziale für beide Seiten schaffen. Die Schüler:innen werden nicht nur von der Altstadt profitieren, sondern auch aktiv zum Leben und zur Belebung dieses urbanen Raums beitragen. Bereits heute ist die Straße bei St. Johannis ein öffentlicher Raum, der stark von den Schüler:innen des Johanneums frequentiert wird – hier betreten sie die Schule und kommen an. Zukünftig wird dieser Raum noch erweitert, wenn der ehemalige Haupteingang wieder zugänglich gemacht wird.

#
Es lohnt sich, die Nutzung dieses Bereichs als öffentlichen Raum mit der Schule gemeinsam weiter zu denken. Der Fokus sollte dabei immer auf Nutzungen liegen, die für alle zugänglich sind und das Wechselspiel zwischen Schulalltag und öffentlichem Raum fördert. Neue Nutzungsmöglichkeiten sollten in enger Zusammenarbeit mit der Schule erprobt und entwickelt werden, um das Johanneum als lebendigen Teil des urbanen Lebens zu etablieren.



Beengter Schulhof: Freiflächen im Umfeld mitnutzen

Die Schule verfügt zurzeit über einen sehr beengten Schulhof als einzige Aufenthaltsfläche im Freien für die Schüler:innen. Ein Potential neben dem Straßenraum im Umfeld bietet der öffentliche Park, der unmittelbar an das Schulgelände angrenzt, um Aufenthaltsqualitäten für die Schüler:innen zu erweitern.

#
Wichtig ist, dass der Park ein öffentlich zugänglicher und grüner Ort bleibt, der jedoch durch überlegte Gestaltung und ausverhandelte Nutzungsregelungen Synergien für Schule und Stadt möglich macht.

#
Die räumliche Verknüpfung von Schule und Park kann zu einem lebendigen, mehrfachgenutzten Raum werden, der sowohl der Schulgemeinschaft als auch der Stadtgesellschaft zugutekommt.





Lösungssuche für den Fahrraddschungel

Der Schulhof des Johanneums wird aktuell zunehmend von Fahrrädern eingenommen, was nicht nur Platz in der Pause kostet, sondern auch zu einem gewissen Chaos führt.

#
Um den Schulhof zu entlasten und gleichzeitig den Bedürfnissen der Radfahrenden gerecht zu werden, müssen neue, gut platzierte Abstellmöglichkeiten geschaffen werden. Mögliche Standorte für zusätzliche Fahrradabstellflächen sind die Straße St. Johannis vor dem Hauptgebäude, der Klostergarten, die Fleischhauerstraße an der Sporthalle sowie die Julius-Leber-Straße rund um den empfohlenen Ergänzungsbau. Auch bestimmte Bereiche im Park könnten genutzt werden, um dort Fahrräder sicher und bequem abzustellen.

#
Dabei sind kreative Lösungen gefragt, die das Abstellen der Räder effizienter gestalten, zum Beispiel durch stapelbare Fahrradständer, die den Platz optimal nutzen. So könnte der Schulhof wieder mehr Raum für die Schüler:innen bieten, während gleichzeitig die Fahrräder gut und ordentlich untergebracht werden. Eine gute Zonierung der öffentlichen und schulischen Flächen ist dafür zwingende Voraussetzung.



Bedarfe & Anforderungen Bestand

Herausforderungen

Tw. schlechtes Licht (dunkle Räume und Gänge)
Tw. schlechte Luft (stickig)
Tw. schlechte Akustik (hallig)
Leere Gänge
Keine Durchblicke
Keine Durchgänge
barrierefreie Erschließung
Lange Wege (WCs)
Kleine Klassenräume
Unklare Zugänge und Zugehörigkeiten
Nutzungskonflikte Hof : Klassen
Nutzungsüberlagerungen Arbeitsplätze Lehrkräfte
Fehlende Wohlfühl-Atmosphären

Sanierungsfokus

Licht
Luft
Akustik
Aktivierung von Gängen
Durchblicke
Durchgänge/Verbindungen
barrierefreie Erschließung
Kurze Wege (WCs)
Passende Lerngruppen für kooperatives Lernen
Klare Zugänge und Zugehörigkeiten
Zonierung Laut : Leise
Zonierung Teamarbeitsplätze
Wohlfühl-Atmosphären

Umgang mit Bestand

#
Der Bestand wird im Sinne einer Bestands-body-positivity betrachtet und die jeweiligen Potentiale zur zukunftsfähigen Transformation in den Fokus gerückt.

#
Die verschiedenen Häuser und Geschoße haben unterschiedliche Eignungen für Bedarfe, Funktionen und Bezüge – diese gilt es herauszuarbeiten.

#
Die Architektur soll im Sanierungsschritt einen Entwicklungsrahmen für zukunftsfähigen und leistungsfähigen Schulbau am Hauptstandort des Johanneums zur Verfügung stellen. Das Verhältnis zwischen Organisation, Raum und Nutzungsfunktion soll für die Nutzenden kontinuierlich verhandelbar bleiben.

#
Mit Blick auf die Entwicklungen in der Pädagogik von 1905 bis heute, sollen bei Flächenergänzungen vorwiegend Systeme ergänzt werden, die räumliche Entfaltungsmöglichkeiten für kommende Anforderungen bieten können und noch nicht im Bestand vorhanden sind.



#
Es braucht zusätzliche Flächenressourcen am Hauptstandort, die aktiviert bzw. geschaffen werden müssen.

#
Eine positive und weitere aktive Einbindung und Zusammenarbeit der unterschiedlichen Akteure der Verwaltung, der Planungsabteilung, des Denkmalschutzes, des Stadtbildes, der Stadtbildpflege, des Gestaltungsbeirats und der jeweiligen Fachplanungen sind für einen Projekterfolg im Sinne eines zukunftsfähigen und an der Pädagogik und den Nutzenden orientierten Schulbaus von großer Bedeutung.

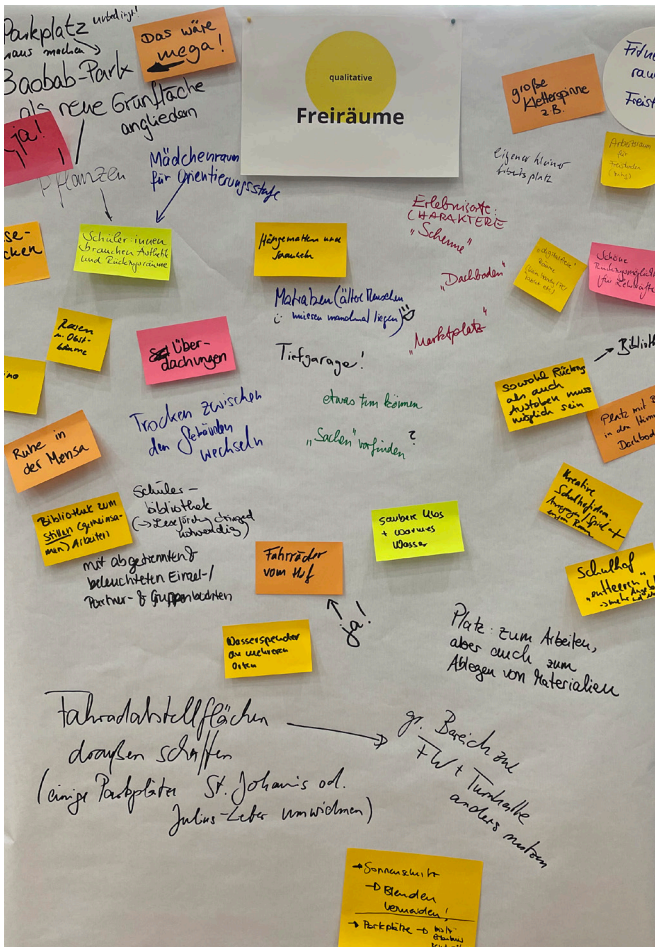
Bedarfe & Anforderungen Organisation und Pädagogik

Freiräume

Bildung als Freiraum neu denken

Im Rahmen der dreitägigen Ideenwerkstatt wurde aus pädagogischer Perspektive das Konzept „Bildung als Freiraum“ als pädagogische und organisatorische Haltung mit dem gesamten Kollegium diskutiert. Ziel war es, sowohl die pädagogischen als auch die organisatorischen Anforderungen und Empfehlungen für die zukünftige Gestaltung von Lernräumen und der Unterrichtsorganisation am Johanneum aufzudecken und damit eine gemeinsame Grundlage für ein zukunftsfähiges Konzept zu entwickeln. Bei der Auseinandersetzung mit dem Begriff „Freiraum“ wurde dabei nicht nur die räumliche Dimension in den Blick genommen, sondern Freiraum als ein Prinzip vermittelt, das sich durch alle Aspekte der schulischen Arbeit zieht.

Ein besonderer Fokus lag auf der Schaffung einer Lernumgebung, die den Schüler:innen wie den Lehrkräften zukünftig die Möglichkeit bietet, sich im eigenen Tempo und auf vielfältig Weise als gemeinsam Lernende weiterzuentwickeln.



Freiraum als vielfältiger Lernraum

Freiraum muss als ein vielfältiger Lernraum verstanden werden. Dieser Freiraum sollte in unterschiedlichen Formen und stets angepasst an die individuellen Bedürfnisse der Schüler:innen und Lehrkräfte angeboten werden können. Allerdings kann ein solcher Freiraum nur dann seine volle Wirksamkeit entfalten, wenn er durch eine klare Struktur gestützt wird, die gleichzeitig für alle Beteiligten genügend Spielraum für Individualität und Kreativität lässt. Nur so wird es möglich, dass die Lernenden nicht mehr nur passive Konsumenten von Wissen sind, sondern sich zu aktiven Gestalter:innen ihres eigenen Lernprozesses entwickeln.

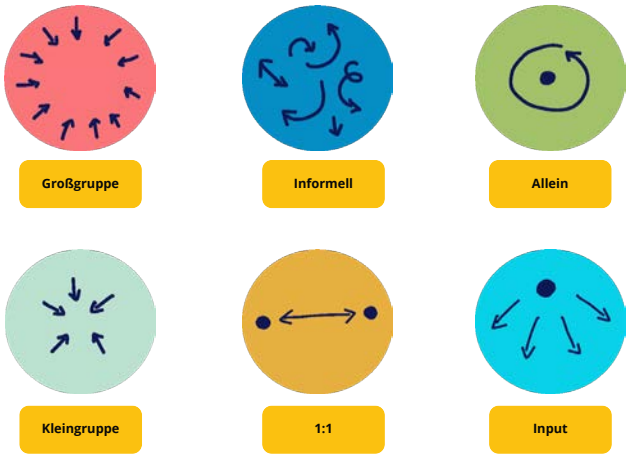
Um dieses Ziel zu erreichen, ist es notwendig, eine Vielzahl flexibler und unterschiedlicher Lernsettings zu schaffen, die den Schüler:innen nicht nur kognitive Fähigkeiten vermitteln, sondern auch ihre sozialen Kompetenzen fördern. Hierfür darf die traditionelle Form des Frontalunterrichts nicht mehr die alleinige Methode bleiben. Vielmehr erfordert es die Integration vielfältiger und abwechslungsreicher Lernformen wie Projektarbeit, Selbststudium oder kooperative Lernarrangements. Diese Ansätze schaffen nicht nur Raum für das Experimentieren und Ausprobieren neuer Ideen, sondern tragen auch dazu bei, dass solche Prozesse zu einem zentralen Bestandteil des Bildungsprozesses werden. Insbesondere offene Unterrichtsformen, die den Schüler:innen mehr Freiraum für selbstgesteuertes Lernen bieten, haben sich als besonders wirksam erwiesen. Sie sollten deshalb als Kernbestandteil der schulischen Bildungsprozesse verstanden und konsequent in der täglichen Praxis umgesetzt werden.

#
Freiraum wird als vielfältiger Lernraum und Selbstlernmöglichkeit verstanden, der stets angepasst an die individuellen Bedürfnisse der Schüler:innen und Lehrkräfte angeboten werden kann. Schüler:innen übernehmen Verantwortung, dürfen sich ausprobieren und ihre Lernprozesse aktiv gestalten.

Lernräume

Förderung von Selbstständigkeit und Eigenverantwortung

Als zentrales Ziel der gemeinsamen pädagogischen Arbeit am Johanneum wurde neben der Vermittlung von Fachwissen, vor allem die Förderung der Selbstständigkeit, des sozialen Miteinanders sowie die Teamfähigkeit der Schüler:innen hervorgehoben. Ein „Freiraum“ im Bildungsprozess kann vor allem dann entstehen, wenn Schüler:innen Verantwortung für ihr eigenes Lernen übernehmen können und nicht mehr ausschließlich auf traditionelle, Lehrkraftzentrierte Methoden angewiesen sind. Diese Denkweise spiegelt die grundlegenden Prinzipien von selbstgesteuertem Lernen wider, die in neueren pädagogischen Konzepten von individuellem und kooperativem Lernen verankert ist. Lernende werden dabei als aktive, selbstverantwortliche Akteur:innen ihres Lernprozesses betrachtet und Lehrkräfte übernehmen dabei die Rolle als Berater:in und Begleiter:in. Sie unterstützen die Schüler:innen dabei, die eigenen Lernziele zu setzen und die passenden Methoden zu finden. Gleichzeitig gilt es die Schüler:innen zu ermutigen, neue Lernformen auszuprobieren. Sei es durch digitale Werkzeuge, kreative Projekte oder selbstorganisierte Gruppen- oder Projektarbeit. Notwendig ist dafür darüber hinaus, Freiraum zu schaffen, in dem ein Bewusstsein füreinander entwickelt, Verantwortung füreinander übernommen und das eigene Handeln im sozialen Kontext reflektiert werden kann.



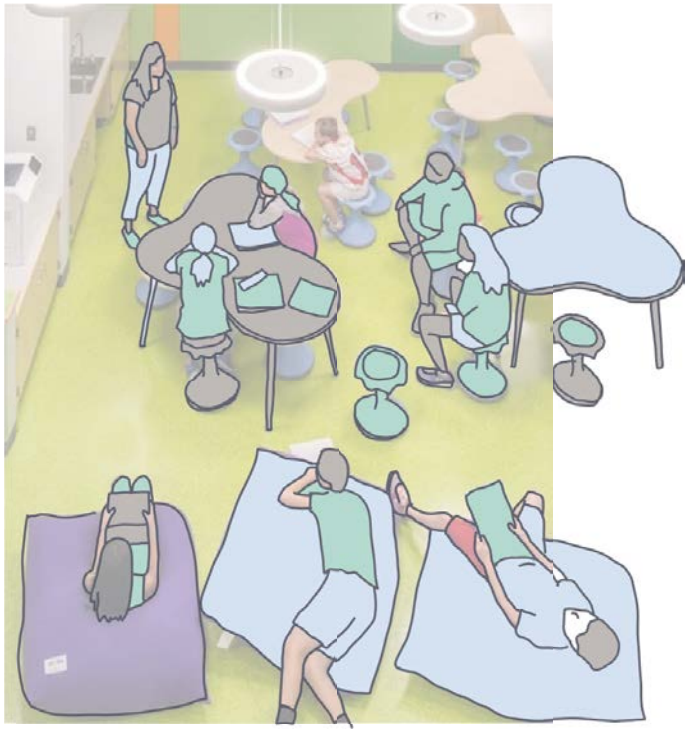
#
Es bedarf aktiver Arbeitsräume und Rückzugsorte, um den unterschiedlichen (Lern-)Bedürfnissen der Schüler*innen gerecht zu werden. Rückzugsräume ermöglichen konzentriertes Arbeiten oder Phasen der Ruhe und tragen zu einer Balance zwischen Aktivität und Erholung bei.

Abwechslungsreiche Lernsettings

Wichtig für eine gelingende pädagogische Arbeit ist die Abwechslung von Lernsettings. Diese bieten den Freiraum, unterschiedliche Lernformen anzubieten, die nicht nur für individuelles Arbeiten genutzt werden können, sondern auch für die Arbeit in wechselnden, flexiblen Gruppenkonstellationen. Dadurch kann zugleich die intensivere Auseinandersetzung mit Lerninhalten als auch die Entwicklung sozialer Kompetenzen der Schüler:innen gefördert werden. Zudem wurden weitere alternative Lernmethoden wie Projektarbeit, forschendes Lernen und das Arbeiten mit Expert:innen aus der Praxis als weitere bereichernde Lernformen diskutiert.
Lernräume sollen künftig nicht nur monofunktional, sondern vielfältig nutzbar und gleichzeitig einladend gestaltet werden. Der Freiraum im Bildungsprozess sollte demnach nicht als „offener Raum“ verstanden werden, sondern als „mehrfachgenutzer Raum“, in dem verschiedene Lernsettings unterschiedliche Funktionen und Aktivitäten erfüllt werden und der zudem eine wohnliche Atmosphäre besitzt.

#
Helle, offene Arbeitsräume sollen zur kreativen Zusammenarbeit und zum Austausch einladen. Trotz des offenen Charakters sollten Lernumgebungen klare Zonen und Strukturen aufweisen, die den Schüler:innen Orientierung und Sicherheit bieten, aber dennoch die Selbstständigkeit fördern.





#
Lernen braucht genügend Platz für verschiedene Aktivitäten und Gruppengrößen und unterschiedliche Settings zum differenzierten Arbeiten sowie flexible Möblierung, um diese einfach herzustellen.

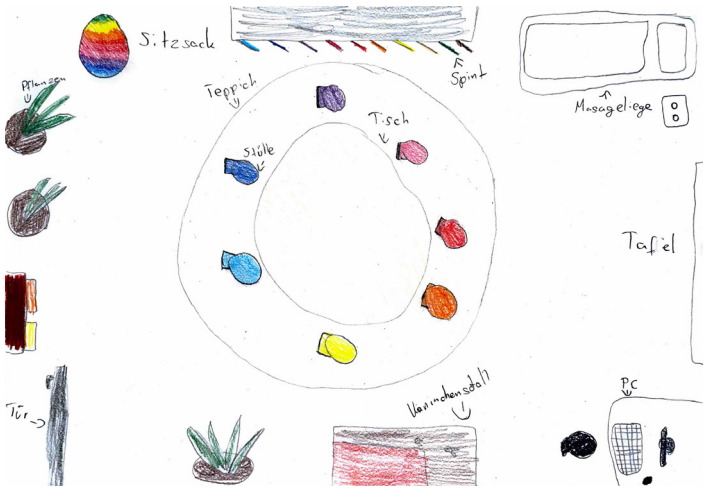
Vielfältige Lernumgebungen

Herausgearbeitet wurde außerdem, dass neben klassischen Unterrichtsräumen flexible, anpassbare Lernumgebungen (z.B. Rückzugsräume, Gruppenarbeitsräume, Kreativbereiche) geschaffen werden müssen, die verschiedene Lernbedürfnisse berücksichtigen. Der Freiraum muss demnach durch eine Balance zwischen Freiheit und Struktur ergänzt werden. Ein klarer Rahmen, klare Ziele und Lernpfade geben den Schüler:innen Orientierung, helfen dabei sich in ihrem Lernprozess zurechtzufinden, während gleichzeitig Raum für Kreativität und Eigenverantwortung bleibt. Das bedeutet: Wenn Schüler:innen wissen, welche Erwartungen an sie gestellt werden und wie sie ihre Zeit und Arbeit organisieren können, kann Freiraum für Kreativität und Selbstbestimmung auch effektiv genutzt werden. Diese Balance ermöglicht es wiederum den Lehrkräften, sich vom traditionellen Frontalunterricht hin zu der Rolle als Begleiter:in und Berater:in der Lernprozesse von Schüler:innen zu entwickeln.

Die Lernumgebungen sollten somit sowohl freiräumliche Elemente als auch feste Rahmenbedingungen beinhalten:

Klare Ziele und Lernpfade: Diese geben den Schüler:innen eine Orientierung und helfen ihnen, ihre Lernprozesse eigenständig zu steuern.

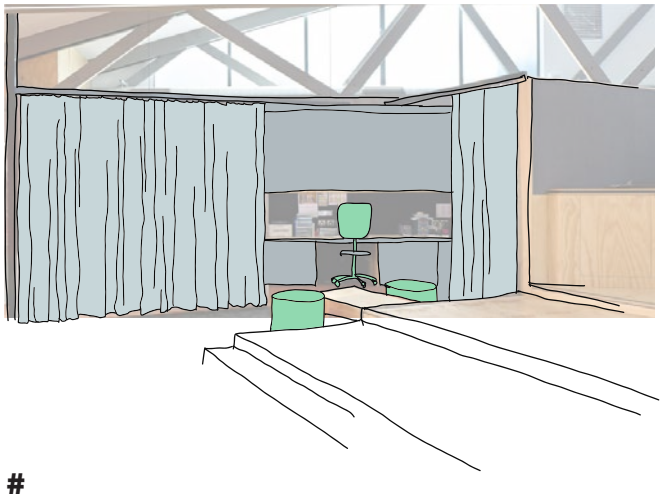
Strukturierte Lernzeiten: Zeit für eigenständiges Arbeiten, aber auch Zeiten für gezielte, Input-gesteuerte Phasen, in denen neue Inhalte vermittelt und gemeinsam reflektiert werden kann.



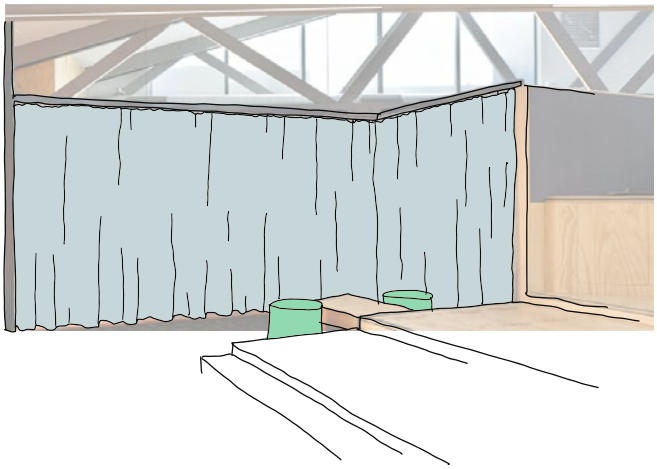
#
Unterschiedliche und angenehme Akustikbereiche sind für eine erfolgreiche Lernentwicklung und Begleitung von entscheidender Bedeutung. Die Atmosphäre der Lernumgebung sollte so gestaltet sein, dass sowohl konzentriertes Arbeiten als auch kreativer Austausch unterstützt und ermöglicht werden kann.

Flexibilität

Neben der funktionalen Vielfalt an Räumen und deren Gestaltung wurde außerdem die Flexibilität der Lernumgebung als zentraler Faktor für eine gelingende pädagogische Arbeit benannt. Für die Idee des Freiraums erfordert dies seitens des Kollegiums Bereiche, die aktiv, flexibel und nach individuellen Bedarfen genutzt werden können.



#
Zwischen den Räumen wird Transparenz benötigt - Einsicht und Aussicht - die selbst steuerbar ist.



#
Der Unterricht erfordert auch weiterhin klassische Lerngruppen mit Differenzierungsmöglichkeiten, sowie die Möglichkeit Klausuren zu schreiben.





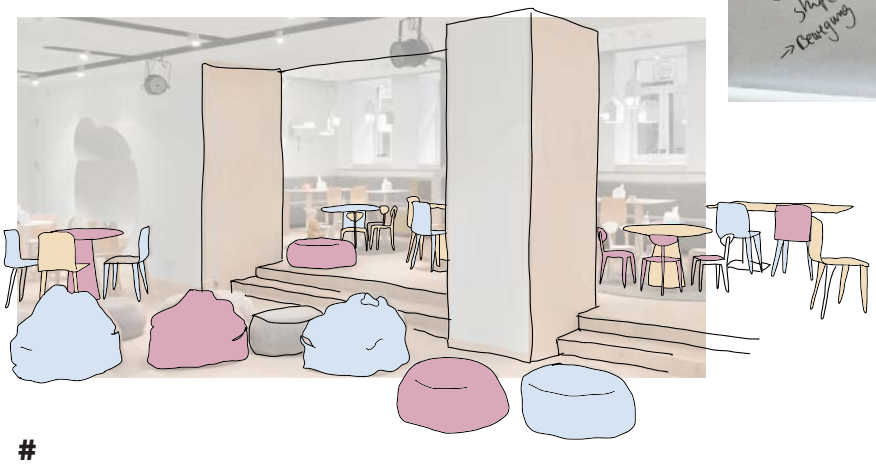
#
Einzelne Fachwelten haben spezifische Anforderungen (Raumhöhe, Akustik, Ausstattung), die berücksichtigt werden müssen.

Begegnungsräume

Ein Herz für die Schulgemeinschaft

Die Ideenwerkstatt lieferte auf pädagogischer Ebene wertvolle Impulse für die Weiterentwicklung des pädagogischen Konzepts am Johanneum, das selbstbestimmtes und kreatives Lernen fördern möchte. Dies kann nicht nur den Schüler:innen und Lehrkräften gleichermaßen Orientierung und Raum für individuelle Entfaltung bieten, sondern auch die Möglichkeit, Verantwortung für einander zu übernehmen und das Lernen als lebenslangen, aktiven, selbstgesteuerten Prozess – für sich selbst und andere – erfahrbar zu machen.

Aufgedeckt werden konnte darüber hinaus, dass durch die Auseinandersetzung mit dem Begriff „Freiraum“ als Prinzip von Bildung mehr hervortritt, als eine rein räumliche oder organisatorische Veränderung. Freiraum sollte folglich immer als dynamisches, aktives Prinzip für Bildungsprozesse verstanden werden, das stets flexibel an die Bedürfnisse aller Beteiligten angepasst werden muss. Freiraum sollte zudem nicht nur als Raum zum Lernen, sondern immer auch als Raum für Partizipation und Mitgestaltung verstanden werden, in dem Schüler:innen Verantwortung übernehmen, sich ausprobieren und ihre Lernprozesse aktiv gestalten können. Diese Herangehensweise bildet die Grundlage dafür, die Selbstständigkeit und Eigenverantwortung der Schüler:innen zu stärken und gleichzeitig ein förderliches Umfeld für ihre soziale und kognitive Entwicklung zu schaffen.



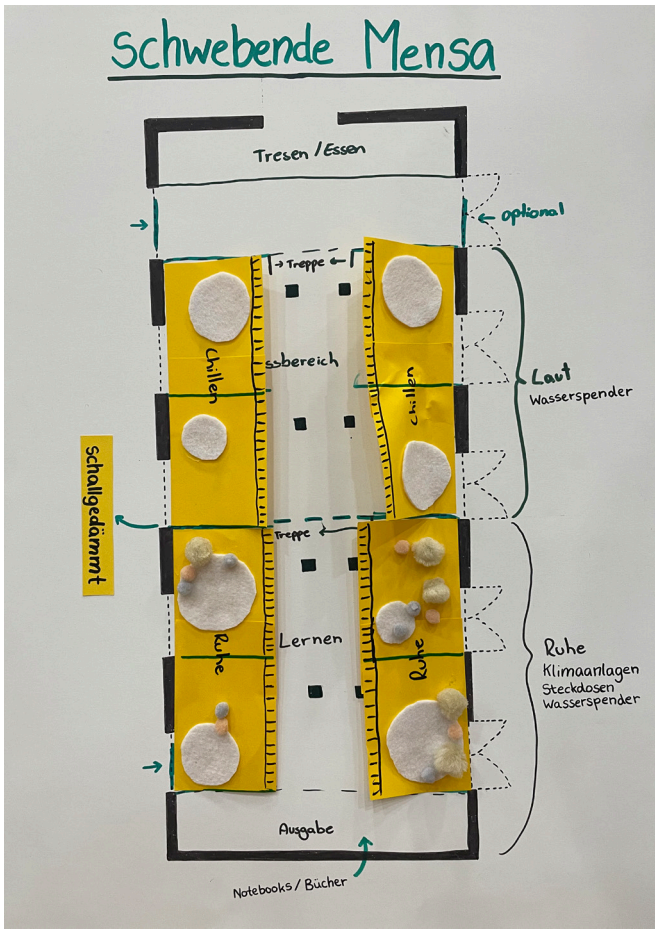
#
Die Schüler:innen brauchen „kindgerechte“ Orte, an denen sie sich den ganzen Tag über wohlfühlen und die sie auch selbstständig nutzen können.

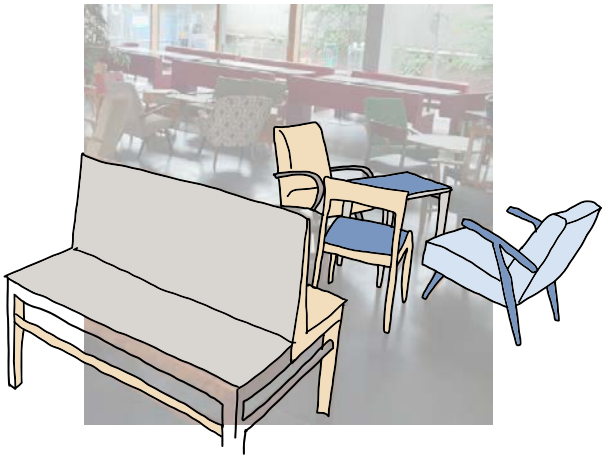
#
Das Johanneum braucht Orte für die Gemeinschaft - ein Herz - mit hoher Aufenthaltsqualität, möglichst offen und zugänglich sowie über den ganzen Tag nutzbar. Informationen sollen zentral für alle verfügbar sein - z.B. Infopoint/-wand.

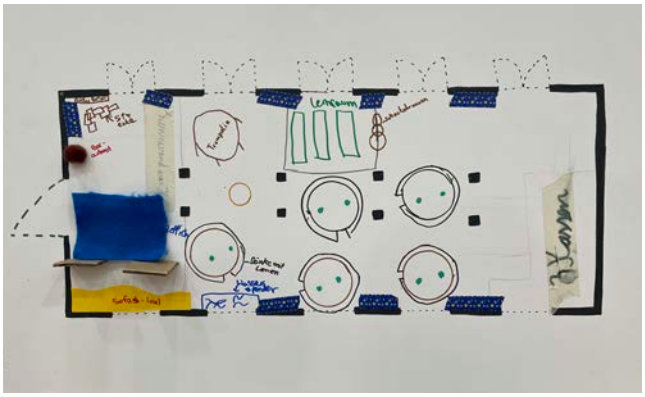
Darüberhinaus braucht es repräsentive Orte zum Ausstellen von Arbeiten der SuS.

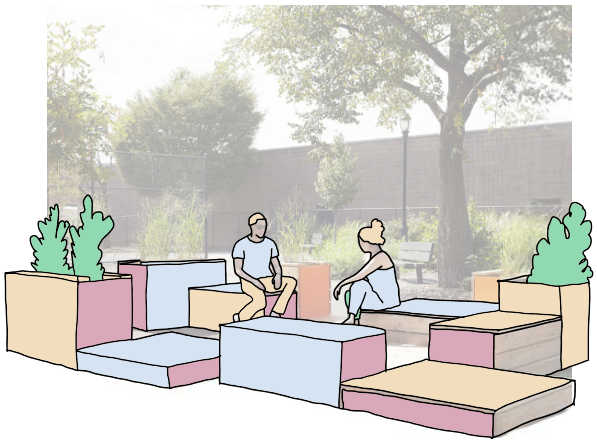


#
Die Mensa braucht eine passende Möblierung und Ausstattung für eine ansprechende und angenehme Atmosphäre in der Erholung, Rückzug und informeller, sozialer Treffpunkt möglich werden.









#
Auch der Außenraum ist Begegnungsraum und braucht differenzierte Aufenthaltsqualitäten, dazu müssen die Hofflächen gut zoniert und die Umgebung möglichst mitgenutzt werden.

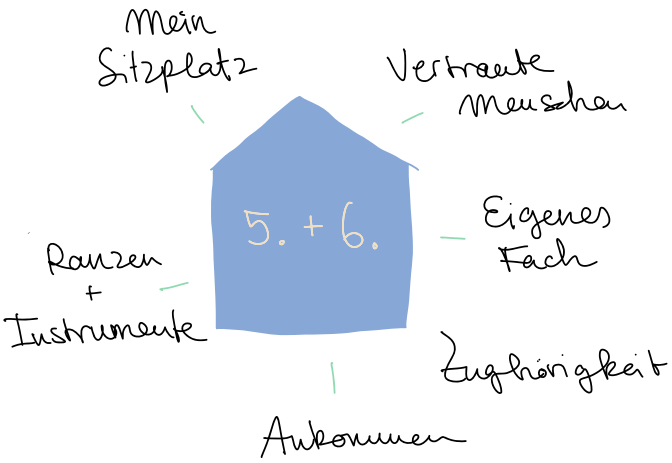
Homebase

Zugehörigkeit

Schüler:innen brauchen in großen und offenen Systemen, wie Schule klare Zugehörigkeiten und eine Art Heimat und Ankerpunkt oder auch Homebase genannt. Die Homebase bedeutet einen klar zugeordneten Platz in der Schule zu haben. Dadurch erfahren Schüler:innen Zugehörigkeit und können sich dadurch sicherer und wohler fühlen. Wenn Schüler:innen zu einer Gruppe oder Gemeinschaft gehören, stärkt das ihr Selbstwertgefühl und ihr Wohlbefinden. Akzeptiert sein an einem Ort und in einer Gruppe von Menschen ist zwar zu einem großen Teil ein soziales Empfinden. Als Schülerin oder Schüler aber morgens und während unterschiedlicher Pausen und Übergangszeiten, einen räumlichen Ankerpunkt in einer großen Schule zu haben, stützt jedoch die Zugehörigkeit und trägt dazu bei, dass sich Schüler:innen akzeptiert und wertgeschätzt fühlen, was ihre Entwicklung und ihr Lernen insgesamt positiv beeinflussen kann.

#
Die Orientierungsstufe braucht eine geschützen Ort, eine Art „Heimat“.

Aber auch die SuS der Oberstufe sollen sich zugehörig am Hauptstandort fühlen und brauchen dafür Aufenthaltsorte.

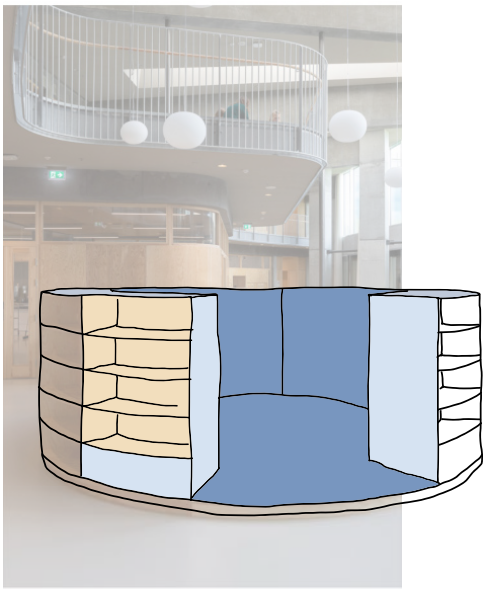


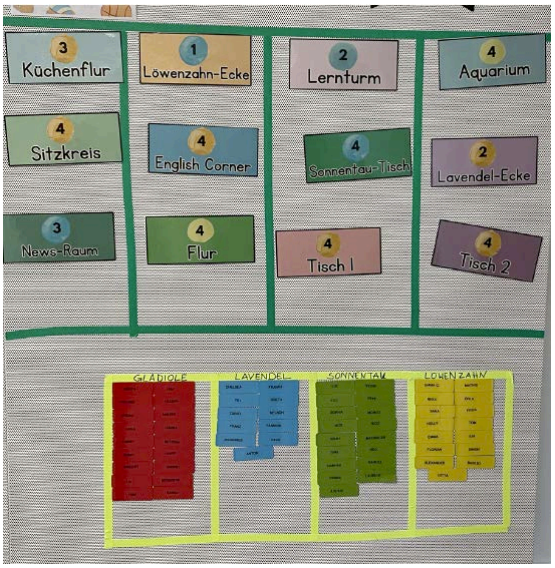
#
SuS brauchen Freiräume zum eigenständigen Lernen, zum Mitgestalten und zum Ausruhen.

#
Alle SuS brauchen einen eigenen Ort zum Ankommen und um ihre Sachen zu verstauen.

Die Homebase ist mehr als nur ein Spind zur Ablage, sie soll darüberhinaus als Ankerpunkt und zum Treffen dienen.

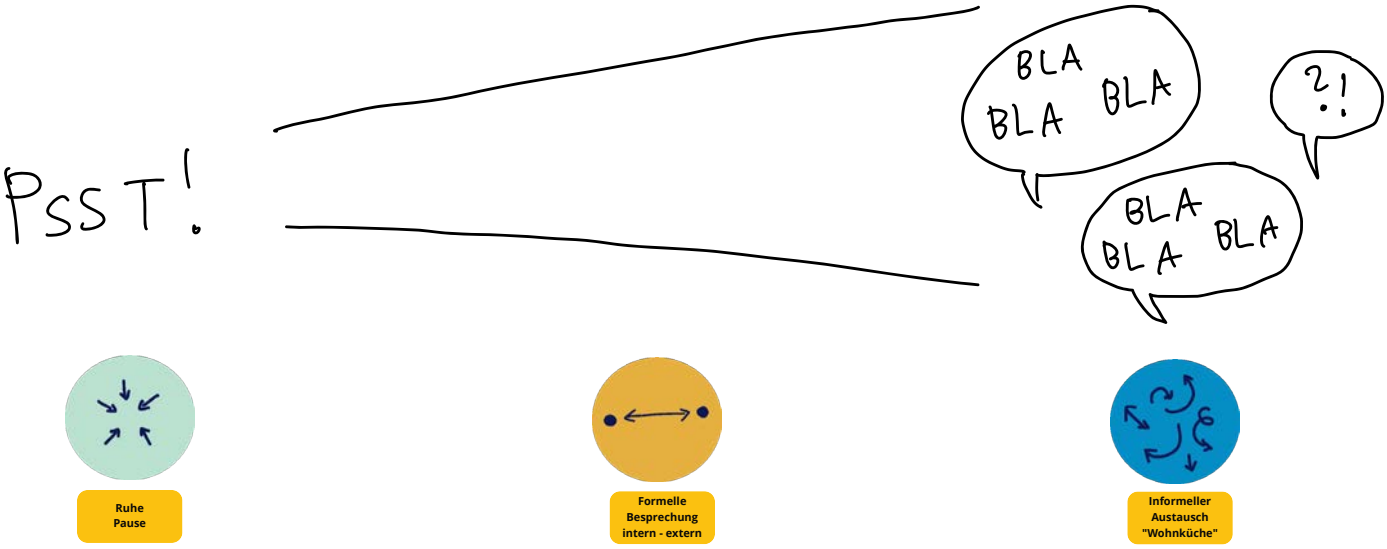
#
Der Ganztag braucht einen „Hafen“, als zentrale Anlaufstelle, verschiedene Aktivitäten können an unterschiedlichen Orten stattfinden.

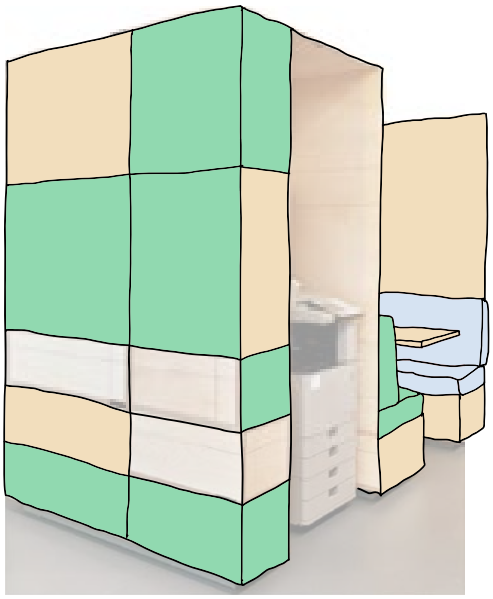




Teamräume

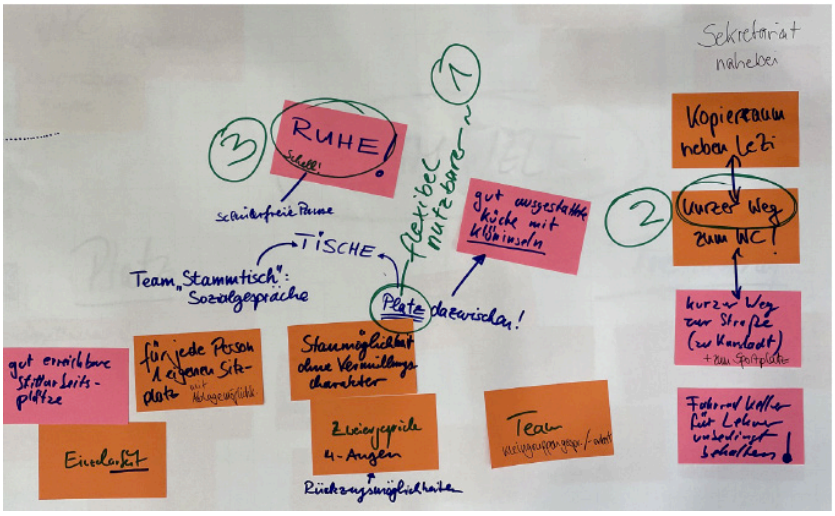
#
Die „Teamwelt“ erfordert eine Zonierung nach Aktivitäten - laut : leise.

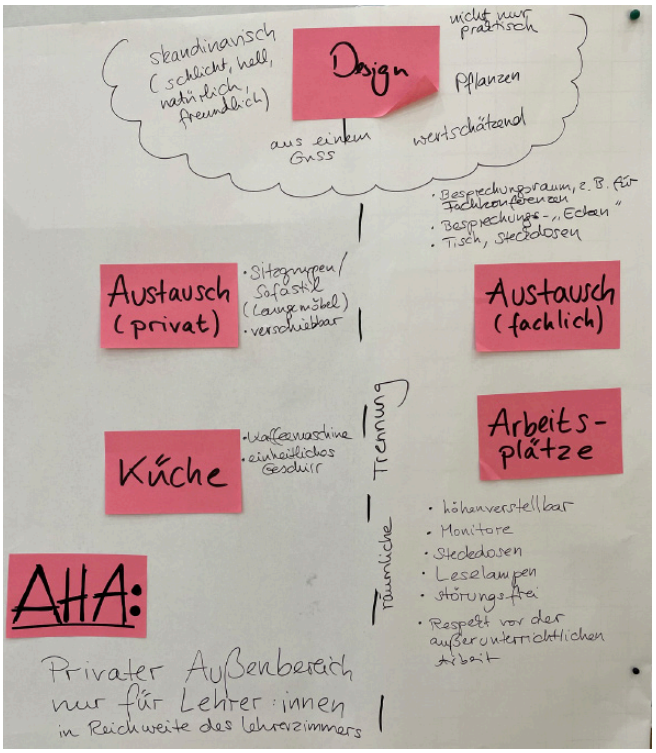




#
Der stressige Schulalltag erfordert kurze Wege

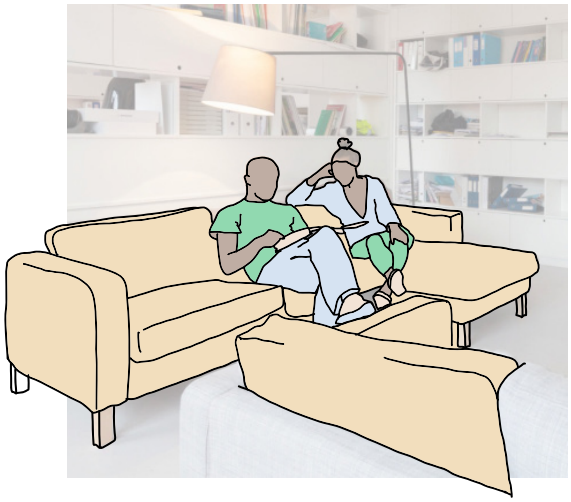
- **zur Verwaltung**
- **zum Material**
- **zum Kopierer**





#
Durch unterschiedliche Settings und Zonen in der Teamwelt können die unterschiedlichen Aktivitäten, von der zufälligen Begegnung beim Postfach und dem schnellen Austausch, über das konzentrierte Arbeiten oder die entspannte Ruhepause sowie die bewusste Besprechung gefördert werden.

#
Regelmäßiger Austausch mit den Kolleg:innen ist essentiell - ein niedrigschwelliges und zufälliges Treffen und Begegnen im Schulalltag muss möglich sein.



Ausblick

Die aufgedeckten Anforderungen erfordern von allen am Prozess Beteiligten vor allem Mut. Seitens der Lehrkräfte insbesondere auch eine offene Haltung und eine klare, unterstützende Struktur, die Orientierung und Raum für die Entfaltung aller Beteiligten ermöglicht. Die Auseinandersetzung mit dem Begriff Freiraum als Prinzip von Bildung kann nicht nur die Form und Ausgestaltung zukünftigen Lernens von Schüler:innen bereichern, sondern auch einen positiven Einfluss auf die tägliche Arbeit der Lehrkräfte hervorbringen. Ein Verständnis von Bildung, das somit Freiraum als ein Prinzip von Selbstbestimmung und sozialer Verantwortung in den Mittelpunkt stellt, kann folglich als wichtiger und notwendiger Schritt in Richtung einer zukunftsfähigen und ganzheitlichen Pädagogik verstanden werden. Damit das gelingen kann, sollten Schüler:innen nicht als passive Empfänger:innen von Wissen, sondern als aktive Gestalter:innen ihrer eigenen Lernprozesse verstanden und einbezogen werden.

Bedarfe & Anforderungen Raum-programmierung

Herleitung Raum- und Funktionskonzept

Grundlagen

Für die Entwicklung des Raum- und Funktionskonzeptes wurden folgende Grundlagen herangezogen:

01 - Schulentwicklungsplanung 2023 (SEP)
für Gymnasien, Hansestadt Lübeck:

— max. 29 SuS pro Klasse
— Soll-Größe Klassenräume: 59 qm
Soll-Größe Differenzierungsräume:
32 qm / 2 Klassenräume (pro Zug und Jahrgang)
— 6 Fachräume
— Sonderräume: DaZ, Schülerclubs

02 - Musterraumprogramm Schule und Sport
für 4-zügige Gymnasien, Schleswig-Holstein 2005:

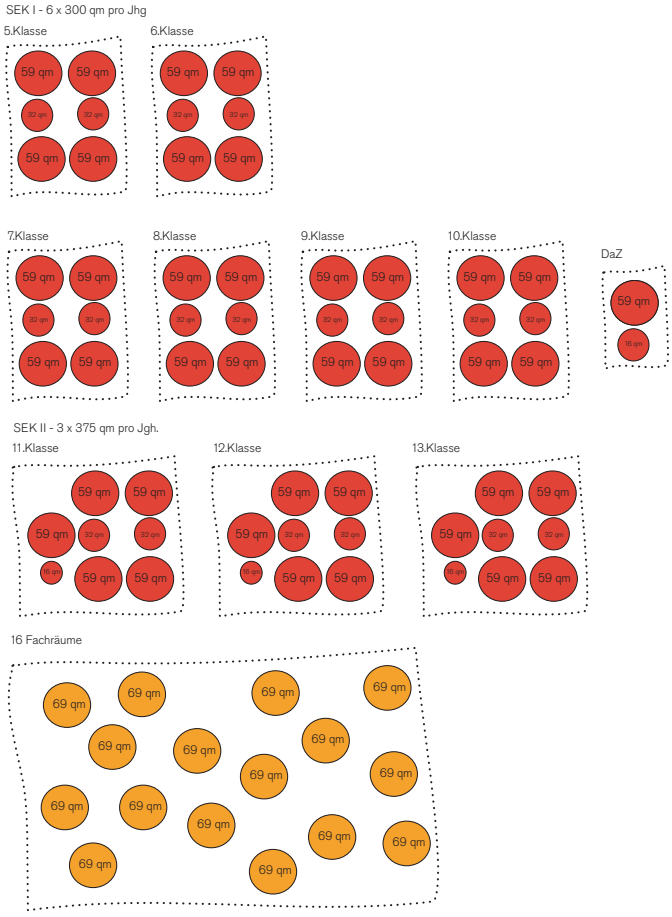
— 12 Fachräume à 69 qm
— 4 Fachräume à 59 qm
— 15 Nebenräume à 22-50 qm
— 3 Nebenräume à 11 qm

03 - Pädagogisch-organisatorischer Rahmen
Ergänzung vom 14.11.2023:
Teamentwicklung:
- rd. 58 Planstellen = rd. 75 Lehrkräfte (teilzeitbedingt) inkl. Leitungsteam, zzgl. rd. 5 Lehrkräfte Vorbereitungsdienst, zeitweise Schulbegleitungen für Kinder mit Beeinträchtigungen.
- erweitertes Team: Schulsozialarbeit, 2 MA Schulsekretariat, Hausmeister, Gebäudewart sowie Reinigungskräfte

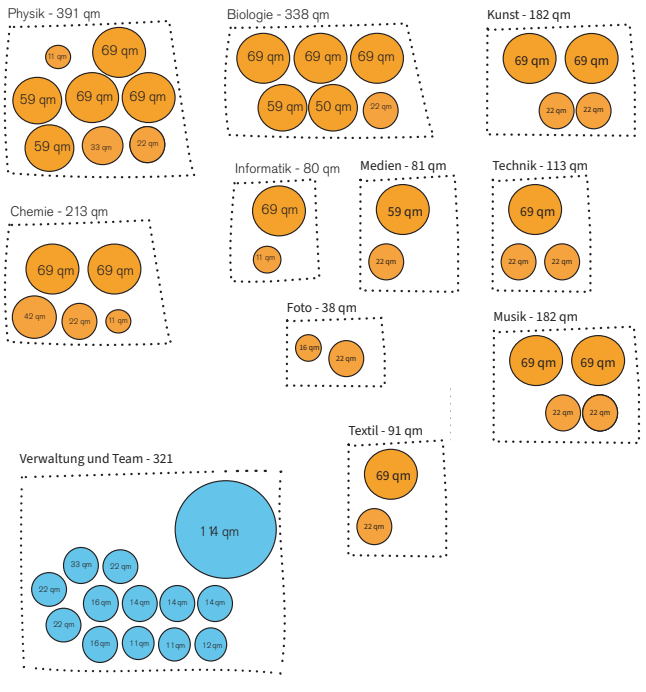
Gewünschte Lernflächen am Hauptstandort:
(im Vorfeld der Phase Null):
— 24 Klassen der Jahrgänge 5-10
— 1 DaZ-Basis Klasse (nach Bedarf)
— 5 Kursräume für den Oberstufenunterricht

04 - Grundlage GMHL
Abstimmung der Nutzer- und Raumbedarfe 21.11.2023:

— 4-zügiges Gymnasium in der Sek I
— 5-zügiges Gymnasium in den 3 Jahrgängen der Oberstufe Sek II
— Gesamtraumbedarf für Lernräume:
— 24 Klassen, Sek I
— 15 Klassen Sek II
— davon voraussichtlicher Raumbedarf Mixed-Use:
13-14 Klassenräume inkl. Begleitflächen



Schulentwicklungsplanung 2023 (SEP)

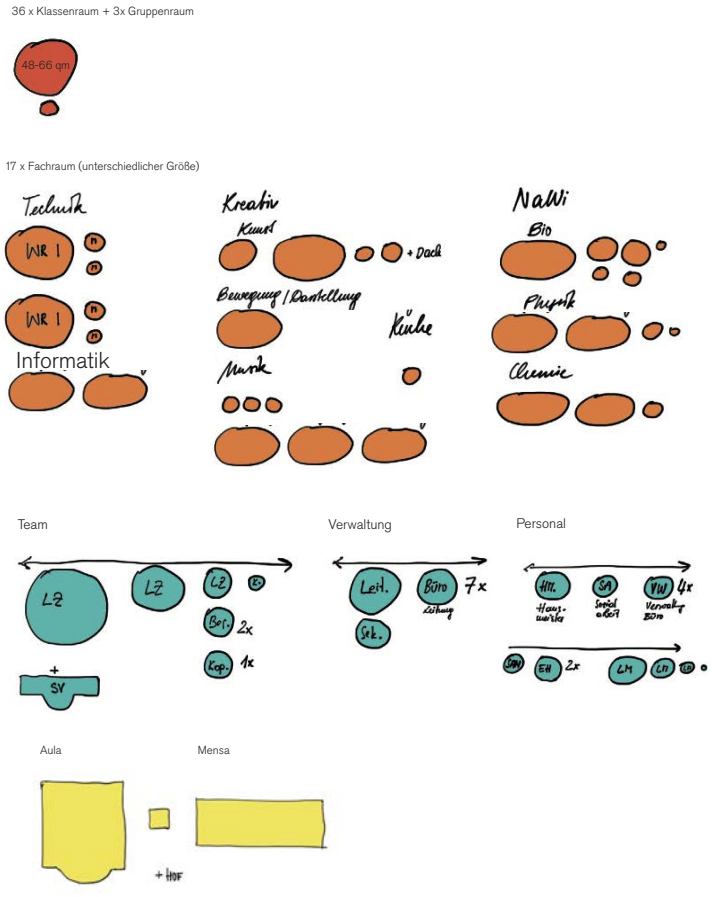


Musterraumprogramm Schule und Sport 2005

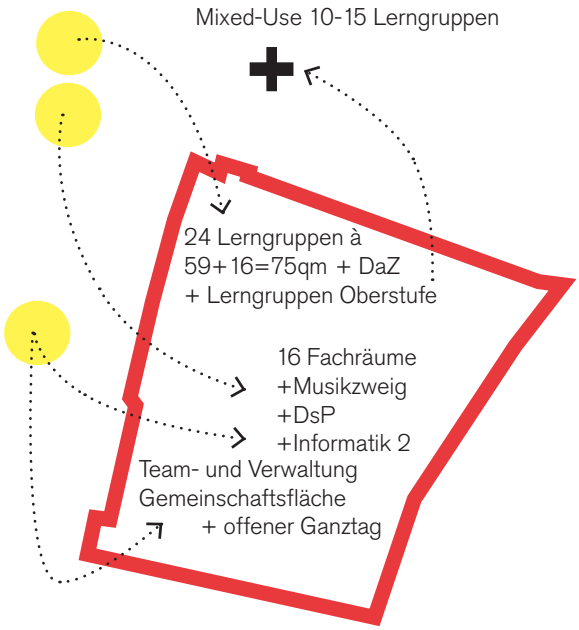
Leitlinien für leistungsfähige Schulbauten in Deutschland

In den Leitlinien für leistungsfähige Schulbauten in Deutschland, herausgegeben von der MontagStiftung Jugend und Gesellschaft, dem Bund Deutscher Architektinnen und Architekten (BDA) und dem Verband Bildung und Erziehung (VBE) wird dargestellt, was leistungsfähige Schulbauten, die zeitgemäßes Lernen und Arbeiten ermöglichen auszeichnet.

Ziel der Leitlinien ist es, Akteur:innen und Akteuren aus Schule, Politik, Verwaltung, Architektur und Zivilgesellschaft wichtiges Handlungswissen für den Umbau der Schullandschaft in Deutschland und die entsprechenden Investitionsplanungen zur Verfügung zu stellen. Es wird festgehalten, dass angesichts der notwendigen Vielfältigkeit und Veränderbarkeit von Lern- und Arbeitsumgebungen, zukunftsfitte Schulen über ein entsprechend flexibles Raumangebot verfügen. Verbindliche Musterraumprogramme mit klaren Festlegungen zu Anzahl und Größe aller einzelnen Räume sind daher kaum mehr geeignet, die erforderliche Anpassungsfähigkeit von Schulgebäuden zu gewährleisten. Bei Bestandsobjekten kommen weitere Rahmen hinzu, die für die Raumprogrammierung berücksichtigt werden müssen.



Spezifischer Raumbestand am Hauptstandort



Schulspezifische Klärungsbedarfe

Wie gelingt es ausreichend große Unterrichtsbereiche mit zugehörigen Differenzierungsflächen zu schaffen?

Wie können die bestehenden Defizite bei den erforderlichen Verwaltungs-, Team, und Gemeinschaftsräumen ausgeglichen werden?

Wie kann eine Verbesserung der Flächen des offenen Ganztages stattfinden?

Welche Fachräume werden für die zukunftsfähige Entwicklung des Hauptstandortes tatsächlich gebraucht, welche zukunftsentwicklungen sind dabei zu berücksichtigen?

Die Möglichkeit der zusätzlichen Lernflächen im Mixed-Use sind dringende Voraussetzung für die Re-Organisation der Lernflächen am Hauptstandort.

Orientierungswerte statt Musterraumprogramme zur Ermittlung von Raumbedarfen

Anstelle verbindlicher Raumprogramme werden Orientierungswerte für Flächenbedarfe mit Zielkorridoren für ausgewählte Funktionsbereiche formuliert.

Die nachfolgenden Orientierungswerte für Flächenbedarfe der MontagStiftung formulieren Korridore, die Spielräume lassen für individuelle Lösungen, zum Beispiel bei der Kombination bestimmter Räume und Funktionsbereiche oder der Einbeziehung von Erschließungszonen in Unterrichts- und Aufenthaltsbereiche.

Der Flächenbedarf pro Schülerin oder Schüler ist immer als Bandbreite angegeben, um zu zeigen, dass der Bedarf von dem spezifischen Kontext des Schulbauprojektes abhängig ist und dadurch variiert. Für die Ermittlung der Flächen der Gemeinschaftsbereiche und der Teamräume werden in weiterer Folge die Flächenbedarfe der Leitlinien für leistungsfähige Schulbauten als Orientierungsrahmen herangezogen und mit den entsprechenden Schüler:innenzahlen multipliziert.

Flächensynergien und Entwicklungsbedarfe für die Zukunft

Durch kluge Kombinationen von organisatorisch und funktionalen Einheiten, mit entsprechenden räumlichen Qualitäten sowie einer angepassten Ausstattung und Möblierung, können Synergien entstehen. Ziel der Re-Organisation im Bestand ist die Aktivierung möglichst vieler Flächenressourcen durch klug angelegte Synergien und Mehrfachnutzungen, um Ressourcenschonend und Wertschätzend gegenüber dem Bestand agieren zu können.

SEKUNDARSTUFE I

Raumart	Flächenbedarf pro Schülerin und Schüler*	Bemerkungen
Allgemeine Lern- und Unterrichtsbereiche Basisräume, Gruppenräume, Rückzugsräume, Mehrzweckräume (dezentrale Ganztagsbereiche), Aufenthaltsbereiche	3,6 – 4,4 qm	aufteilbar gemäß dem pädagogischen Konzept
Spezialisierte Lern- und Unterrichtsbereiche Naturwissenschaften, Musik, Kunst und Gestaltung, Aufenthaltsbereiche inkl. Vorbereitungs- und Sammlungsräume	1,6 – 2,4 qm	ohne Lernbereiche für Sport und Bewegung teilweise kombinierbar
Gemeinschaftsbereiche Foyer, Aula, Forum, Mensa, Cafeteria und Bibliothek	1,2 – 2 qm	ohne Außenareale teilweise kombinierbar
Team-, Personal- und Beratungsräume Gruppenräume, Teambüros, Besprechungsräume, Aufenthalts- und Ruhebereiche, Rezeption, Sekretariat, Schulleitung, Hausmeister, Therapieräume, Gesundheitsstation, Räume für Sozialarbeit und Beratung, Schülerselbstverwaltung	1,2 – 1,8 qm	für Arbeitsplätze: 4 – 5 qm pro Beschäftigte
Sonstige Funktionsbereiche Sanitärräume, Garderobenbereiche, Serverraum, Kopierraum, Materialräume, Gebäudetechnik und -unterhaltung, Erschließungsflächen, weitere Lager- und Nebenräume		teilweise dezentral und kombinierbar

* bezogen auf auf die Gesamtzahl der Schülerinnen und Schüler

SEKUNDARSTUFE II

Raumart	Flächenbedarf pro Schülerin und Schüler*	Bemerkungen
Allgemeine Lern- und Unterrichtsbereiche Basisräume, Gruppenräume, Rückzugsräume, Mehrzweckräume (dezentrale Ganztagsbereiche), Aufenthaltsbereiche	2,8 – 3,6 qm	aufteilbar gemäß dem pädagogischen Konzept
Spezialisierte Lern- und Unterrichtsbereiche Naturwissenschaften, Musik, Kunst und Gestaltung, Aufenthaltsbereiche inkl. Vorbereitungs- und Sammlungsräume	1,6 – 2,4 qm	ohne Lernbereiche für Sport und Bewegung teilweise kombinierbar
Gemeinschaftsbereiche Foyer, Aula, Forum, Mensa, Cafeteria und Bibliothek	1,2 – 2 qm	ohne Außenareale teilweise kombinierbar
Team-, Personal- und Beratungsräume Gruppenräume, Teambüros, Besprechungsräume, Aufenthalts- und Ruhebereiche, Rezeption, Sekretariat, Schulleitung, Hausmeister, Therapieräume, Gesundheitsstation, Räume für Sozialarbeit und Beratung, Schülerselbstverwaltung	1,5 – 2 qm	für Arbeitsplätze: 4 – 5 qm pro Beschäftigte
Sonstige Funktionsbereiche Sanitärräume, Garderobenbereiche, Serverraum, Kopierraum, Materialräume, Gebäudetechnik und -unterhaltung, Erschließungsflächen, weitere Lager- und Nebenräume		teilweise dezentral und kombinierbar

* bezogen auf auf die Gesamtzahl der Schülerinnen und Schüler

Mixed-Use
Teamräume für die Oberstufe

Leitlinien für leistungsfähige Schulbauten in Deutschland, S.70 f, Hg. MontagStiftung Jugend und Gesellschaft, BDA, VBE

Beziehungen

Organisation nach Jahrgängen vs. Organisation nach Fachwelten

Nach einer Überprüfung von zwei möglichen Szenarien der Re-Organisation im Bestand wurden deren jeweilige Konsequenzen für die räumlich-pädagogische als auch die organisatorischen Zukunftsentwicklungsmöglichkeiten am Standort gemeinsam reflektiert.

Die Entscheidung fiel auf das Beziehungs-Zielbild und eine Re-Organisation nach Fachwelten, da im Zuge dieser Re-Organisation das vorhandene räumliche System und die möglichen neuen Raumgefüge-Einheiten am Hauptstandort besser nutzbar werden und für Zukunftsentfaltungen besser angelegt werden können, als es eine eher starre Organisation nach Jahrgangsstufen zulässt.

Nach Fachwelten

Bei der Organisation nach Fachwelten werden allgemeine Lernräume in die unterschiedlichen Fachwelten integriert. Das System zeichnet sich dadurch aus, dass die unterschiedlichen Anforderungen und Flächenbedarfe der Fachwelten erfasst werden und entsprechend in Beziehung gesetzt werden.

Lernräume

01. Die Orientierungsstufe hat zugeordnete Lern- und Differenzierungsräume in einem Haus.
02. Die Oberstufe ist als offene Lernlandschaft mit unterschiedlichen Zonierungen im Mixed-Use organisiert.
03. Die restlichen „klassischen“ Lernräume werden in die unterschiedlichen Fachwelten integriert.

Fachräume

04. Die Fachräume werden zu fächerspezifischen Lernwelten, gemeinsam mit den Lernräumen
05. Die Schüler:innen aller Stufen wandern zu den jeweiligen fächerspezifischen Welten.
06. Die Bewegung der Schüler:innen wird als positiver Lernanreiz verstanden.
07. Den Fachwelten sind Teams zugeordnet, die sich die Verantwortung für die Räumlichkeiten teilen.
08. Je nach Lage der Fachwelt werden unterschiedliche Potenziale des Bestands aktivierbar. Die Organisation in Fachwelten ermöglicht eine offenere Gebäudenutzung.

Sprachen | Mathe | GeWi

09. Die FW Sprachen braucht 5 Inputbereiche parallel, Deutsch, Mathematik und GeWi jeweils 3.
10. Die jeweiligen Fachräume müssen für große Lerngruppen und Differenzierung in kleine Lerngruppen sowie für praktische Übungen und selbständiges Lernen konzipiert sein.
11. GeWi kann auch in allgemeinen Unterrichtsbereichen, im Außenareal oder an außerschulischen Lernorten stattfinden.
12. Die räumlichen Beziehungen innerhalb und zwischen den unterschiedlichen Fachwelten sollen Synergien ermöglichen.

Musik | Kunst | DsP

13. Das Johanneum verfügt über einen Musikzweig, entsprechend wichtig zur Profilierung sind die Fachräume für Musik, die eine entsprechende Raumakustik sowie ausreichend Räumlichkeiten für kleine Übungszellen und unterschiedliche Gruppengrößen benötigen.
14. Kunst - Zeichnen braucht helle und offene Räume, und kann sich in Zukunft mehr nach Aktivitäten als nach Fachräumen zonieren.
15. Werken braucht robuste Ausstattung und ist teilweise laut, daher ist eine Lage abseits konzentrierter Lernbereiche vorteilhaft.
16. DsP braucht eine Möglichkeit zur Differenzierung in min. 2 Gruppen. Darüber hinaus wird Platz für Requisiten und das umkleiden benötigt.

NaWi

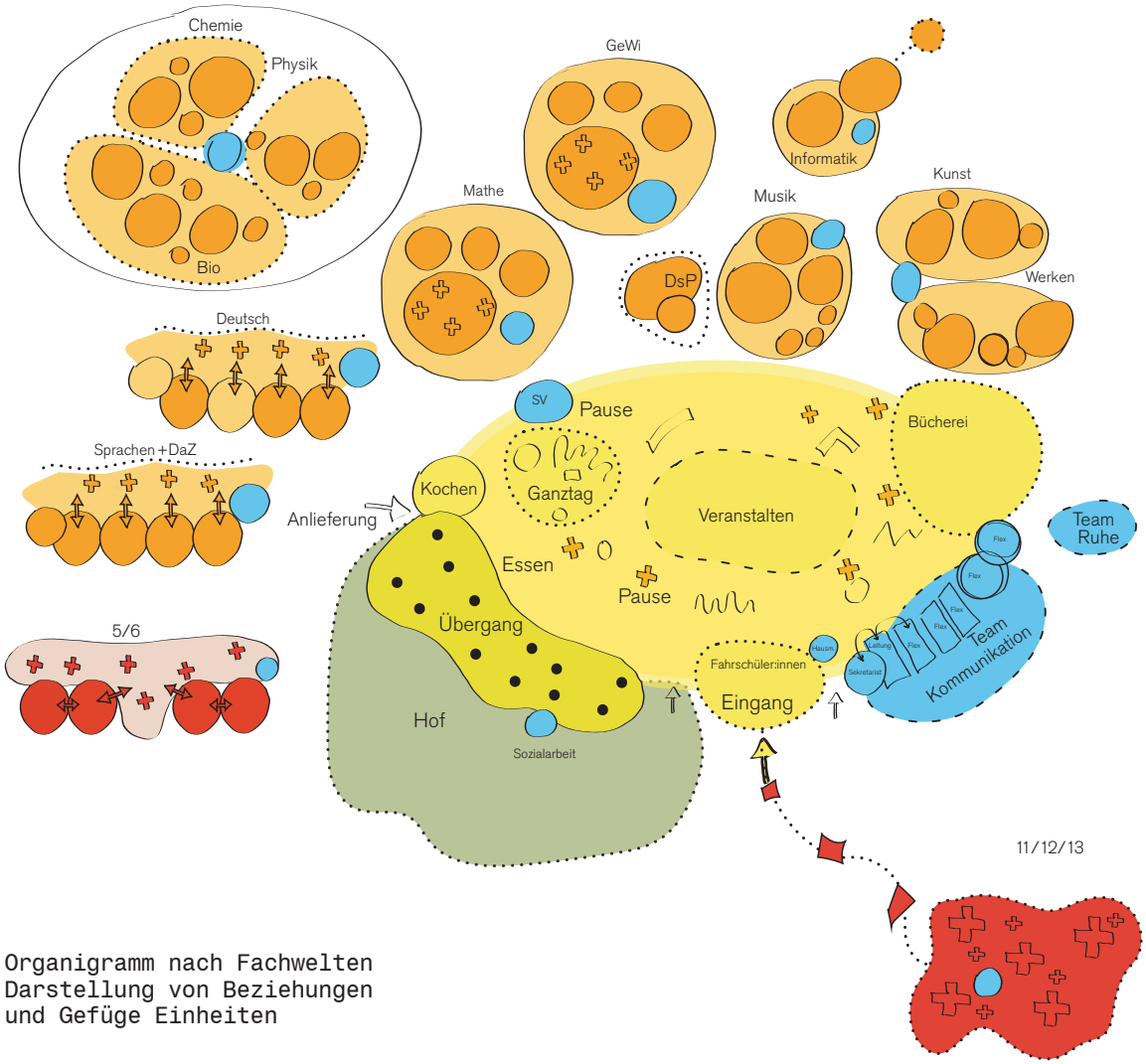
17. Die Fachräume müssen für: praktische Übung mit Demonstrationen und Experimenten, Untersuchung und Bearbeitung von Lernmaterialien und Proben, selbstständige Projektarbeit und Kommunikation in verschieden großen Lerngruppen geeignet sein.
18. Die Nähe zu anderen Fachwelten sollte nach möglichen Synergiepotenzialen abgewogen werden.
19. Die Nutzung der bestehenden Fachräume für NaWi setzt eine Umstrukturierung der Sammlungen und Lehrmittel voraus, die bestehenden Fachräume sind jedoch grundsätzlich in gutem Zustand.

Herz & Homebase

20. Jede Schüler:in erhält eine zugeordnete Hombase, die in den Gemeinschaftsflächen oder den unterschiedlichen Fachwelten organisiert wird. Dies ist wichtig für ein Gefühl der Zugehörigkeit.
21. Die Homebase ist mehr als nur ein Spind zur Ablage, sie soll Ankerpunkt und Treffpunkt mit Mitschüler:innen sein, sowie Rückzug bieten.
22. Die Homebase der Orientierungsstufe ist im direkten Umfeld der zugeordneten Lernräume.
23. Auch die Oberstufe hat eine geteilte Homebase am Hauptstandort zumindest für einen Jahrgang.
24. Zu den bestehenden Räumen für die Gemeinschaft (Aula und Mensa) wird ein Selbstlernzentrum/Bibliothek in qualitätsvoller Atmosphäre ergänzt, das die Angebote der Fachwelten positiv ergänzen und erweitern kann.
25. Das Herz befindet sich vorwiegend im Erdgeschoß und ist von allen Zugängen aus gut erreichbar sowie barrierefrei. Eine Wechselwirkung mit dem Hauptzugang und den Hofflächen stärkt das Herz zusätzlich.
26. Auf der Möblierungsebene finden viele Mikroverbesserungen für die Bestandsräume (vorw. Mensa) statt.
27. Die Gemeinschaftsräume sind möglichst offen und über den ganzen Tag nutzbar, der Ganztag ist in die Gemeinschaftsflächen integriert.

Teamräume

28. Die Arbeitsplätze des Teams liegen in den jeweiligen Fachwelten, zentrale Teamräume mit geteilten Arbeitsplätzen und Raum für Austausch im Kollegium haben trotzdem große Bedeutung.
29. Die Teamräume werden zoniert nach Tätigkeiten.Kommunikation, externe Interaktion und informeller Austasch befinden sich Nahe beim Haupteingang, ruhige Arbeits-, Besprechungs- und Rückzugsbereiche müssen nicht direkt beim Haupteingang liegen.



Organigramm nach Fachwelten
Darstellung von Beziehungen
und Gefüge Einheiten

Ausgangslage : Zielbild

Ausgangslage: alle SuS an einem Standort
(aber noch ohne G9)

Lern- und Unterrichtsbereiche für die Orientierungsstufe
1.965 qm

Lern- und Unterrichtsbereiche für die Fachwelten (inkl. allgemeine Bereiche)
1.765 qm

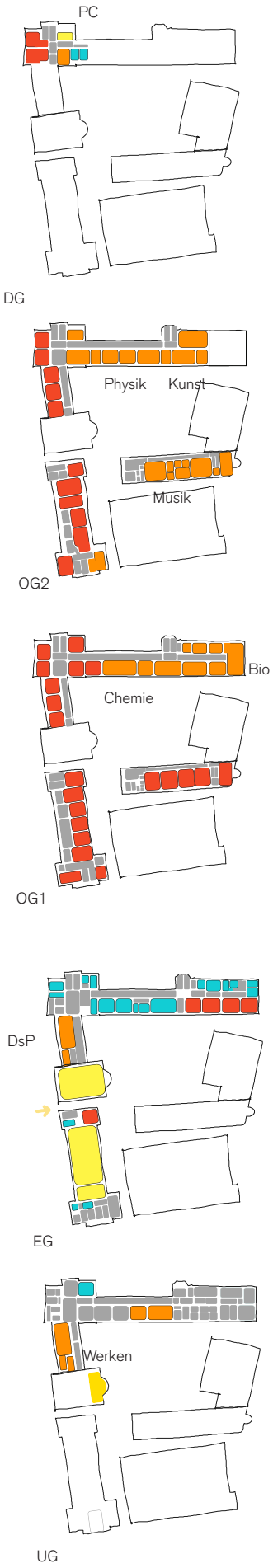
Lern- Unterrichtsbereiche gesamt
3.730 qm

Herz | Flächen für die Gemeinschaft
850 qm

Team- und Beratungsräume
609 qm

Erschließung & Infrastruktur
2.939 qm

(ohne Sport und ohne UG FW)



Die aktuelle Organisation im Bestand funktioniert nach Jahrgängen. Es fehlt an Differenzierungsflächen und die Klassenräume sind zu klein. In den Klassen findet kein Platz neben der Reihenbestuhlung für bis zu 29 SuS. Auch die Teamräume sind sehr beengt. Die breiten Flure vor den Klassenräumen und Spezialunterrichtsräumen sind nicht nutzbar, da es an Blickbezug fehlt und die Akustik sowie Belichtung keine parallele Nutzung mehrerer Kleingruppen nebeneinander ermöglicht.

Die Sanitäranlagen der Schüler:innen befinden sich im Hauptgebäue und der Feuerwache im Untergeschoß. Die Bibliothek ist ein Abstellraum für Bücher im Untergeschoß, der über keine Aufenthaltsqualitäten für die Gemeinschaft verfügt. Darüber hinaus fehlen im Hauptgebäude Flucht- und Rettungswege sowie eine barrierefreie Erschließung.

Im Zuge einer Re-Organisation müssen all diese Ebenen gelöst werden und atmosphärische, wie ansprechende und gut nutzbare Gefüge-Einheiten gebildet werden, die den Bestand wertschätzen, ihn aber für eine zeitgemäße Gebäudenutzung für den Bildungsbau der Zukunft transformieren.

Zielbild der gewünschten Zielflächen für leistungsfähige Schulbauten im Hauptgebäude
(Ausgehend von einer Re-Organisation nach Fachwelten, 2 Jahrgängen der Oberstufe, inkl. Teamräume im Mixed-Use-Karstadt)

Lern- und Unterrichtsbereiche für die Orientierungsstufe
600 qm
(4 Klassen x 2 Stufen x 75 qm je Klasse)

Lern- und Unterrichtsbereiche für die Fachwelten (inkl. allgemeine Bereiche)
3.450 qm
(16 MS + 1 DaZ + 5 OS x 75 qm je Klasse + 1.800 qm Fachräume)

Lern- Unterrichtsbereiche gesamt
4.050 qm

Gemeinschaft
835 qm - 1.250 qm
(MontagStiftung Empfehlung Minimum: 1,2 qm bis zu 2 qm / Schüler:in)
835 = für 696 SUS | 1.253 = für alle 1.044 SUS

Homebase Schüler:innen
320 - 480 qm
(Grundlage wie im Mixed-Use 20 qm/Gruppe)
320 = für 16 Gruppen (7.-10.) | 480 = für 24 Gruppen (7.-11.)

Herz gesamt
1.155 qm – 1.730 qm

Team- und Beratungsräume
835 qm
(MontagStiftung Empfehlung min. 1,2 qm / Schüler:in 696 SUS)
Teamflächen für die Oberstufe befinden sich im Mixed-Use

Differenz Ausgangslage : Zielbild

Lern- und Unterrichtsbereiche
ca. **320 qm**
(für Sek I und 1 JG der OS)

Herz
ca. **305 qm - 880 qm**
(ohne / mit OS)

Team- und Beratungsräume
ca. **225 qm**
(Teamflächen OS im Mixed-Use Karstadt)

Es wurden folgende Orientierungsgrößen für die Bildung der Fachwelten zugrunde gelegt:

Orientierungsstufe: 4 x 75 qm je Stufe

Sprachen: 5 x Inputbereich für eine Lerngruppe + Differenzierungsflächen und Teambereich

Deutsch | Mathe | GeWi: 3 x Inputbereich für eine Lerngruppe + Differenzierungsflächen und jeweils ein Teambereich pro Fachwelt

NaWi: 7 x Input + Differenzierungsflächen, Platz für Sammlungen und Teambereich

Musik: 3 x Input groß und 5-7x Übungszelle klein + Teambereich

Kunst: 2 x Zeichensaal und Sammlungen + Platz für Teambereich

Informatik | Werken: jeweils 1 Raum für Stand-PCs und Werkbänke, zweiter Raum jeweils offener als Labor bzw. Fachweltenübergreifend nutzbar.

DsP: 1 großer Raum mit Bühne, 1 Nebenraum für Requisite und Umkleide, Differenzierungsmöglichkeiten

Oberstufe: 2 Jahrgänge im Mixed Use Karstadt inkl. Teamräume, 1 Jahrgang am Hauptstandort integriert in die Fachwelten

Gemeinschaftsflächen: hier gilt es zu schärfen, ob der Zielwert von 1,2 qm pro SuS an Gemeinschaftsflächen für die Schüler:innen der Sekundarstufe I oder für alle Schüler:innen inkl. Oberstufe erreicht werden kann. Je nachdem ergibt sich eine Bandbreite des Zielwertes.

Homebase: die Homebase ist nur für die Orientierungsstufe in den Lernfläche ausreichend abgebildet. Für die Mittelstufe (16 Lerngruppen) stellen extra Homebaseflächen einen wesentlichen Bedarf dar, der den Schüler:innen eine Zugehörigkeit im Gesamtgefüge bietet. Optimal wäre auch eine Homebase für die Oberstufe.

Teamräume: da sich im Mixed-Use ebenfalls Teamräume befinden, wird für den Hauptstandort ein Wert von min. 1,2 qm/SuS für die Sek. I angenommen.

Zukunftsbild

Wie es sein kann, in 2 Phasen ...

Phase 1 - Aktivierung des Bestehenden
Die erste Phase setzt sich aus mehreren Schritten zusammen – aus notwendigen Maßnahmen (1.1), um eine zukünftige Gebäudenutzung überhaupt zu gewährleisten, aus Flächenaktivierungen (1.2), um differenziertes Lernen zu ermöglichen und aus der Re-Organisation nach Fachwelten (1.3).

Phase 2 - Ergänzungen des Bestehenden
Aufbauend auf Phase 1 wird eine Ergänzung durch einen Anbau vorgestellt, der noch fehlende räumliche Qualitäten in das Bestandssystem ergänzen kann, gleichzeitig weitere Bestandsflächen im Sockelgeschoß aktiviert und so die Ziele für einen leistungsfähigen und zukunftsfitten Schulbau weiter stützt.

Die beiden Phasen können aufbauend und zeitlich unabhängig voneinander durchgeführt werden.
Beide setzen jedoch weitere Klärungen und Abstimmungen mit Denkmalschutz, Stadtbildpflege und Gestaltungsbeirat sowie Stadtgrün/öffentliches Grün voraus.

Phase 1 - Aktivierung des Bestehenden

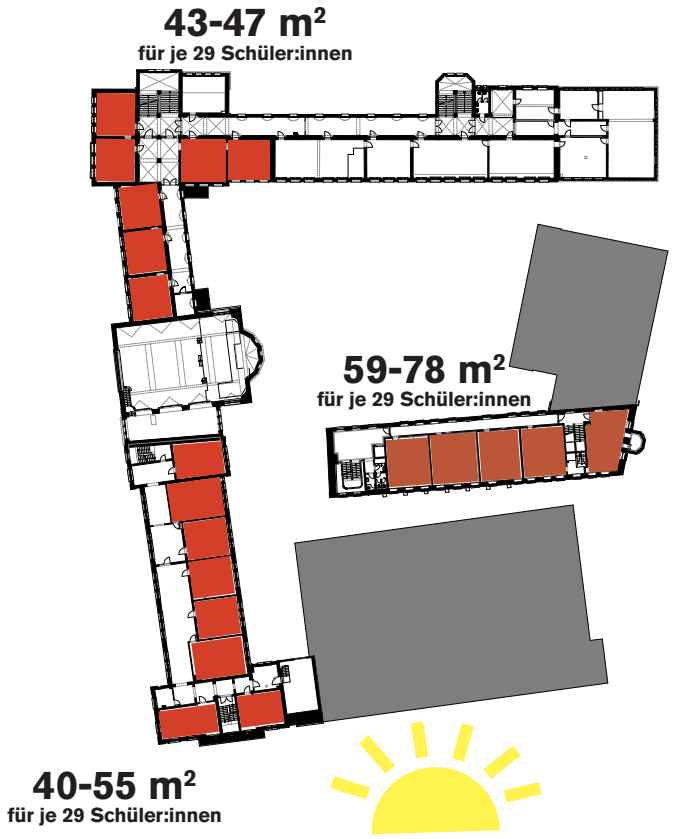
1.1 Das Notwendige

Raumakustik und -klima

Um die verfügbaren Räume zukunftsfit zu machen, stellt eine Sanierung der Raumakustik sowie des Raumklimas eine Grundvoraussetzung dar. Dies betrifft die bestehenden Klassenräume ebenso wie die Flure. Dieser notwendige Sanierungsschritt bezieht sich auf alle Raumebenen - Beläge, Oberflächen, Belüftung, Belichtung mit natürlichem und künstlichem Licht bis hin zur Ausstattungsebene.

Kurze Wege WCs und Infrastruktur

Im Bestand sind die WCs für die Schüler:innen im Untergeschoß des Hauptgebäudes und der Alten Feuerwache organisiert. Eine Verteilung auf alle Ebenen trägt zu einer verbesserten Gebäudenutzung bei und ermöglicht gleichzeitig kurze Wege im Schulalltag. Genauso finden notwendigen Infrastrukturräume für Putzmittel auf allen Geschoßen Platz.



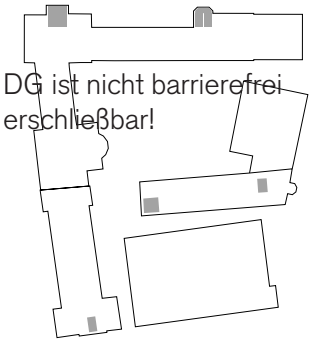


Barrierefreiheit

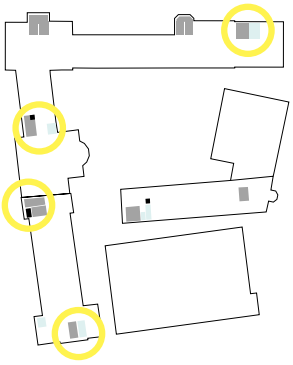
Eine weitere zwingend notwendige Maßnahme ist die Herstellung der Barrierefreiheit im Hauptgebäude und in der Alten Feuerwache. Das Hauptgebäude verfügt über ein Sockelgeschoß und ist an keinem der vorhandenen Eingänge barrierefrei erschließbar. Im Inneren des Hauptgebäudes fehlen zweite Rettungswege sowie eine barrierefreie Erschließung der unterschiedlichen Geschoße.
Daher wird im 60er Jahre Anbau ein Treppenhaus sowie neben der Aula ein Treppenhaus und ein Aufzug ergänzt. Auch die Alte Feuerwache ist nicht barrierefrei erschlossen und bekommt einen Aufzug am nördlichen Ende. Einzig das Refektorium wurde bereits im Zuge der Sanierung mit Rampen und einem Aufzug ausgestattet.

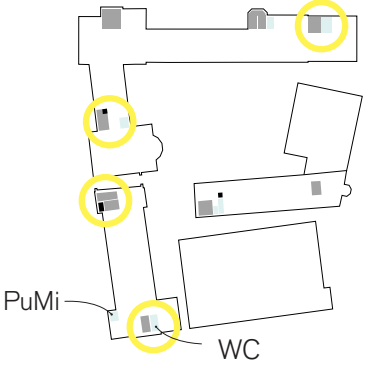
Fazit - Das Notwendige

#
Durch die notwendigen Eingriffe zur Herstellung der Barrierefreiheit, der zweiten Fluchtwege im Hauptgebäude sowie der Dezentralisierung der Schüler:innen WCs und die Verteilung der notwendigen Infrastrukturräume für Putzmittel auf alle Geschosse werden in einem ersten Schritt ca. 330 qm des Bestandes zusätzlich beansprucht.

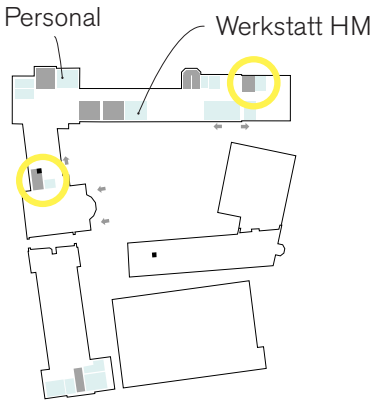


DG

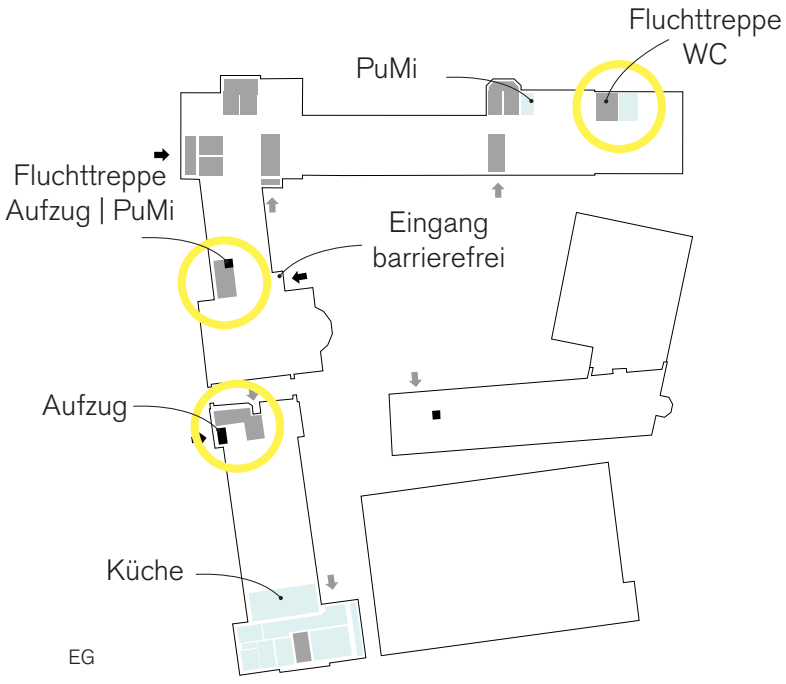

OG2



OG1



UG



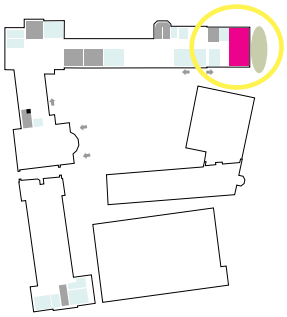
EG

1.2 Aktivierung von Flächenpotentialen

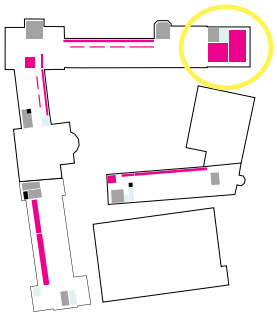
Aktivierung im 60er Jahre Anbau

Flächenpotenzialen im Dach

Diese zu heben, ist in zwei Varianten denkbar. Für beide Varianten sind sensible Abstimmungen sowohl mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Lübeck, der Stadtbildpflege und dem Denkmalschutz notwendig, um eine Abwägung zwischen Bestandsschutz und Bildungsbedarfen unserer Zeit zu entwickeln.



UG



OG2

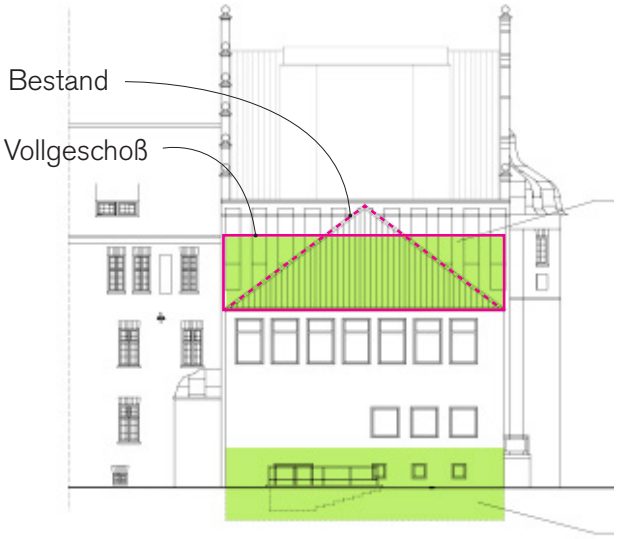
Variante 1: Ausbau des Dachbodens

Ein Ausbau des Dachbodens im OG2 des Hauptgebäudes ergänzt ca. 150 qm an nutzbarer Fläche, da nur ca. 70 % der Gesamtfläche über der nutzbaren Raumhöhe von 2 m sind. Davon werden rund 17 % (etwa 25 qm) für die Erschließung des zweiten Fluchtweges benötigt. Bei der Ausbauvariante ist die gewünschte Dezentralisierung der Sanitäranlagen im OG 2 kritisch zu hinterfragen und mit dem Flächenbedarf für pädagogisch nutzbare Flächen gut abzuwägen. Weder im DG des Hauptgebäudes noch im OG2 befänden sich Möglichkeiten für Sanitäranlagen.
Für die Herstellung der notwendigen Belichtung des Dachausbaus werden Dachflächenfenster und nach Möglichkeit auch Dachgauben benötigt.



Variante 2: Ausbau zum Vollgeschoss

Durch einen Ausbau zum Vollgeschoß können ca. 215 qm Fläche aktiviert und das gesamte Raumvolumen kann genutzt werden. Eine gute Belichtung und Erschließung ist möglich. Durch die höheren Flächenreserven könnten auch im OG2 WCs ergänzt werden. Das äußere Erscheinungsbild des 60er Jahre Anbaus verändert sich durch den Ausbau zum Vollgeschoß naturgemäß grundlegender.



Aktivierung von Flächenpotenzialen im UG

Durch die notwendigen Eingriffe zur Herstellung des zweiten Fluchtweges entfällt bereits ein Großteil der ehem. Hausmeisterwerkstatt. Eine Umstrukturierung in diesem Bereich bietet sich daher an. Der Fahrradraum kann mit einem Lichthof ergänzt und pädagogisch nutzbar gemacht werden.

Exkurs: Ausbau restliches Dachgeschoss

Was spricht dafür?

Es kann mehr Fläche genutzt werden.

Was spricht dagegen?

Die aktivierte Fläche ist nur sehr eingeschränkt nutzbar, Dachbalken, verringerte Durchgangshöhe, Ständerwerk etc. erschweren eine Nutzung. Darüber hinaus wird die notwendige Belichtung (Normwerte ASR) ohne Eingriff in die Dachhaut zu 70%, bzw. 85% unterschritten - massive Eingriffe in die bestehende Dachhaut wären daher notwendig.
Weiters besteht eine PCB-Schadstoffbelastung, die zur Folge hat, dass der Dachstuhl ggf. aufwändig eingepackt werden muss. Das Dachtragwerk könnte zukünftig nicht mehr durch Sicht kontrolliert werden, mögliche Schäden würden erst spät entdeckt.
Das aktuelle Kaltdach ist eine erprobte, langlebige Konstruktion, der energetisch insbesondere für sommerlichen Wärmeschutz sehr günstig ist, wenn möglich sollte dieses System bestehen bleiben.

Die aktivierten Räume wären sehr weit entfernt vom „Herz“ der Schule im Erdgeschoss, dadurch entstehen lange Wege und keine Aufwertung der zentralen Bereiche im Hauptgebäude. Ob der Dachgeschossausbau ein Zugewinn für eine klassische, einhüftige Flur-Typologie sein, kann bleibt zu bezweifeln.

Die tatsächlich erzielbaren effektiv nutzbaren Flächen stehen daher in keinem guten Kosten-Nutzen-Verhältnis.



1.2 Aktivierung von Flächenpotentialen

Aktivierung von Flurbereichen

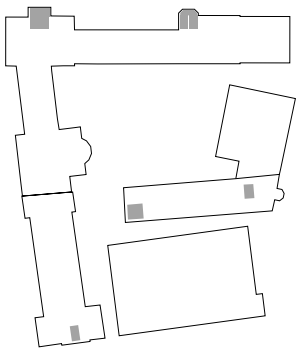
Durch die Schaffung von Durchblicken zwischen Fluren und Klassen, einer guten Akustik sowie qualitativer Möblierungen, welche eine gleichzeitige Nutzung als Erschließungsfläche erlauben, können Teile der Flure pädagogisch aktiviert werden.

Fazit - Aktivierung von Flächenpotentialen

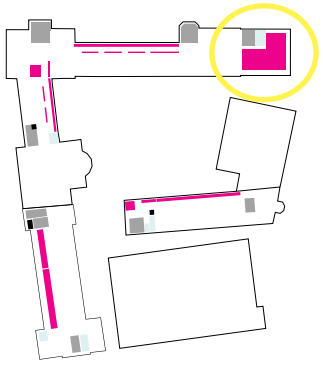
#
Durch kleine bauliche Eingriffe und gute Möblierung kann Flurfläche aktiviert und dadurch die Lernfläche um differenzierte Lernsettings erweitert werden.

#
Im 60er Jahre Anbau kann zusätzliche Fläche mit räumlichen Qualitäten gewonnen werden. Ein Ausbau zum Vollgeschoß ermöglicht mehr räumliche Qualitäten, für pädagogische Hauptnutzungen, die gut zum Zielbild passen. Aus der Perspektive der erhobenen Nutzer:innenbedarfe wird eine Aktivierung von zusätzlicher Fläche durch den Ausbau zum Vollgeschoß empfohlen.

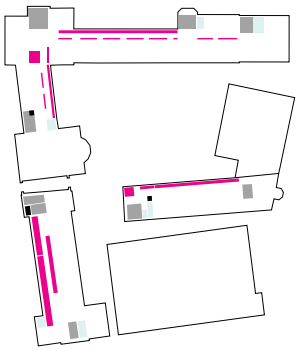
#
Der bereits ausgebaute Teil im Dachgeschoss kann weiterhin Sonderfunktionen beherbergen. Aktivierung darüber hinaus ist nicht sinnvoll.



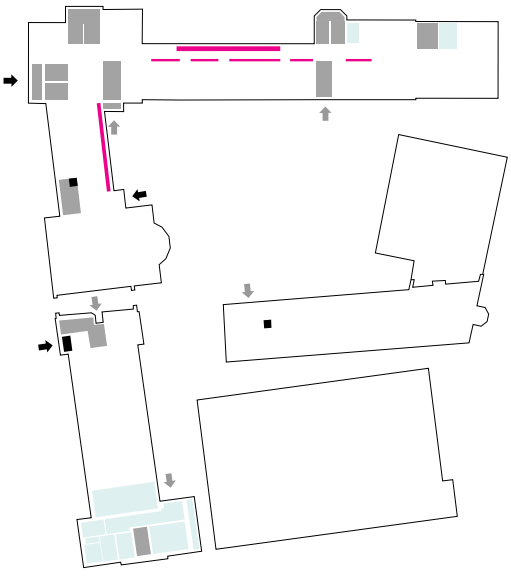
DG



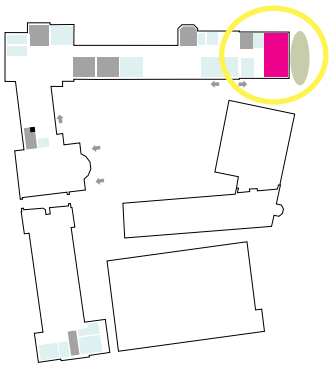
OG2



OG1



EG



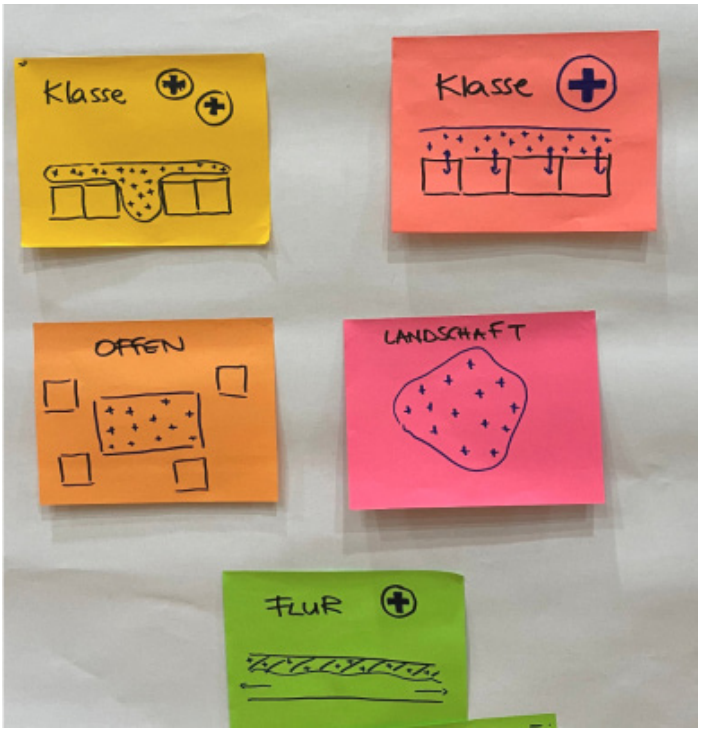
UG

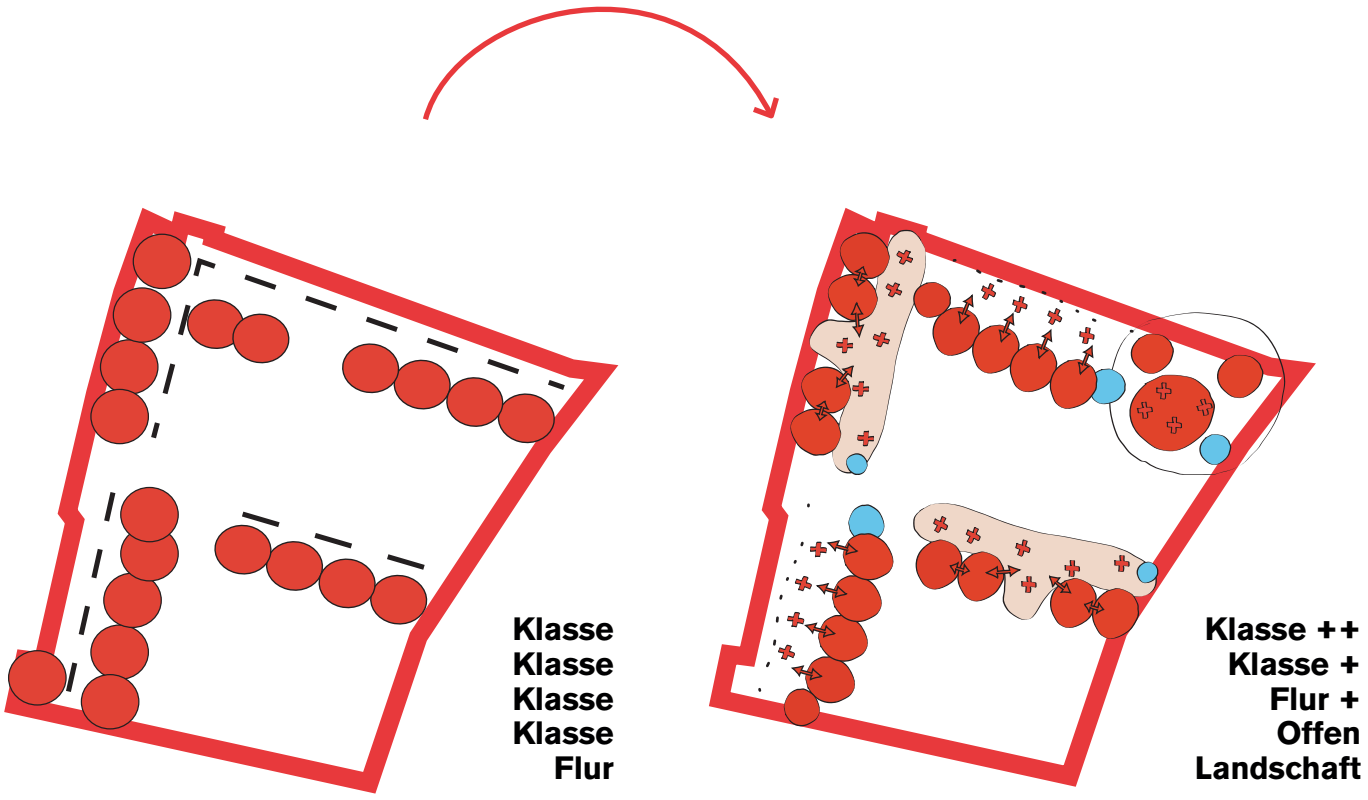
Systemisches Potenzial nutzen

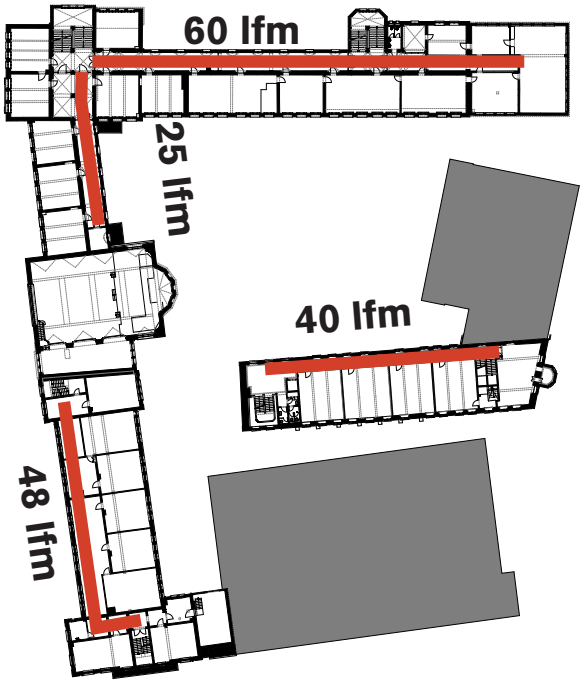
Die Bestandsräume sind sowohl im Hauptgebäude als auch in der Feuerwache sowie im Refektorium als additive Klasse-Flur Systeme angelegt. Aus den Bestandsräumen lassen sich jedoch unterschiedliche Gefüge-Systeme entwickeln. Jedes Bestandsgebäude verfügt dabei über andere Qualitäten.

Durch überschaubare bauliche Veränderungen - dem Öffnen von Klassen zum Flur hin, beziehungsweise dem behutsamen Herstellen von Blickbezügen zwischen Klasse und Flur, dem Öffnen bzw. teilweise Abtragen von nichttragenden Zwischenwänden zwischen Räumen oder die Bildung eines Raum-Gefüges über eine atmosphärische und räumliche Nähe - können erhebliche Qualitäten im Bestand gehoben werden. Zwingende Prämisse für eine positive und effektive Raumnutzung ist eine gleichzeitig stattfindende akustische sowie atmosphärische Sanierung.

Offene Lernlandschaften sind im Bestandssystem des Johanneums nicht angelegt. Durch das Mixed-Use im ehemaligen Karstadt kann diese räumliche Qualität jedoch für die Schüler:innen der Oberstufe ins System etabliert werden.







Flur +

Auch wenn die langen, leeren Gänge momentan als unattraktive Räume wahrgenommen werden, die durch Ihre Monumentalität eher eine einschüchternde als herzliche Wirkung auf Schüler:innen ausstrahlt, bieten diese Flure dennoch Fläche zur pädagogischen Nutzung an. Voraussetzung ist eine akustische sowie atmosphärische Sanie-rung sowie das Herstellen von Blickbezügen zu anderen Raumbereichen und dem umliegenden Außenraum. Wie die Beispielsammlung pädagogisch aktivierter Flure vergleichbarer Schul-typologien zeigt, gibt es durchaus Potenzial, die kalten, monumentalen Gänge wohnlicher und nutzbarer zu gestalten.



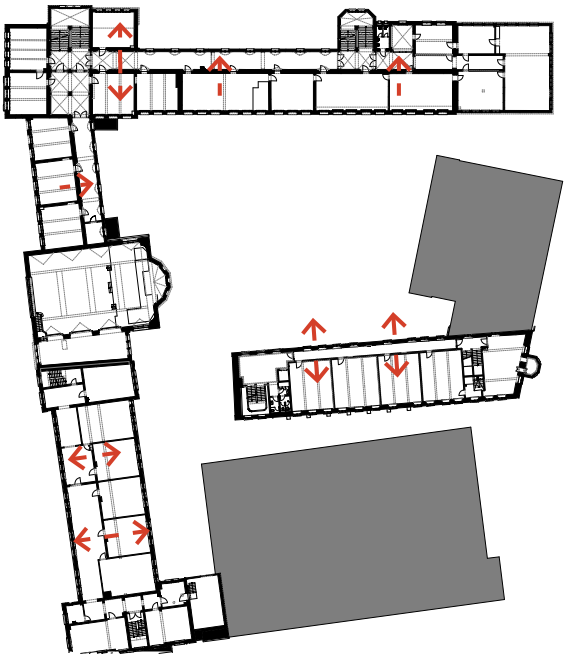
1.



2.







Klasse +

Mehrere nebeneinanderliegende Klassenräume gemeinsam mit einer davor gelagerten Gemeinschaftsfläche, die auch der Erschließung dient, bilden einen Raumverbund. Die Gemeinschaftsfläche ist über Sichtfenster mit den Klassenräumen verbunden und verfügt über qualitative Aufenthaltsmöglichkeiten.

Durch kluge Einbauten auf Möblierungsebene wird die Gemeinschaftsfläche mit Rückzugnischen, Besprechungsboxen, Kleingruppenarbeitsplätzen oder Einzelar-beitsplätzen, Computerarbeitsplätzen, Materialschränke etc. zoniert.
Glas-Verbindungselemente- und Türen ermöglichen einen fließenden Übergang zwischen den Lernbereichen.



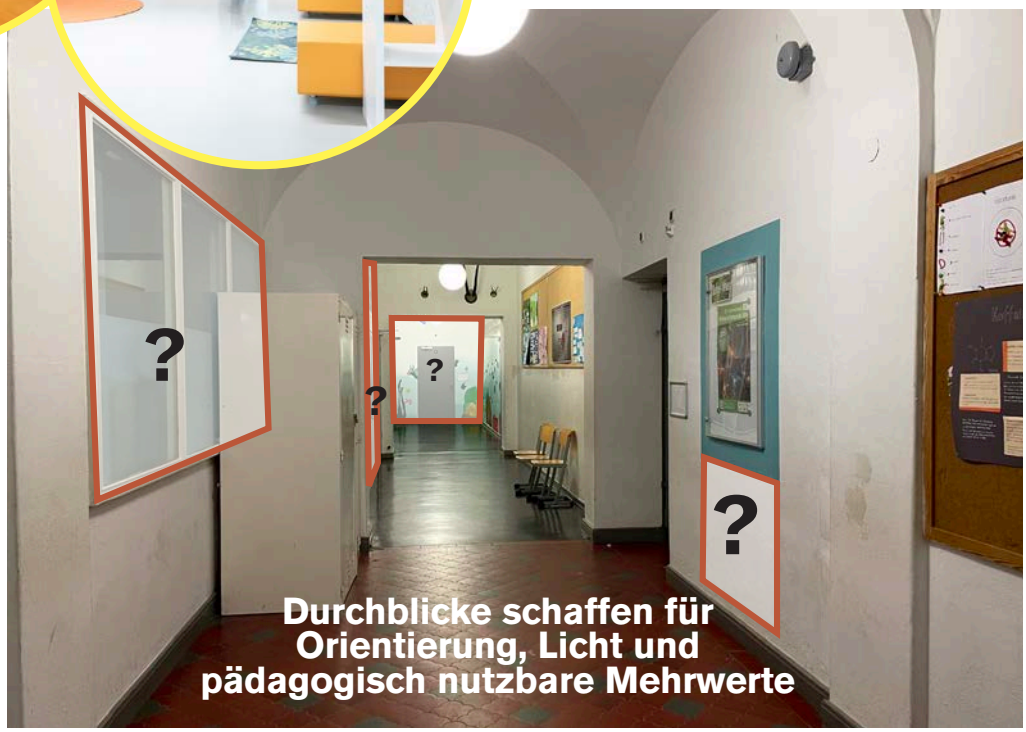
3.



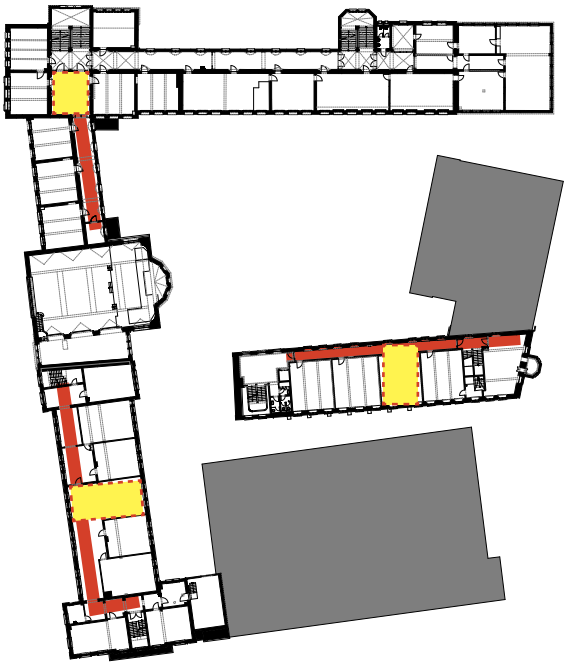
4.



5.



Durchblicke schaffen für Orientierung, Licht und pädagogisch nutzbare Mehrwerte

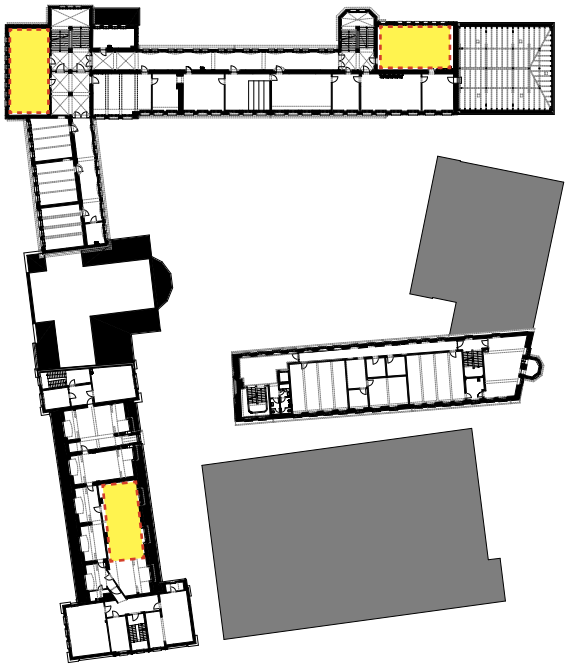


Klasse ++

Bei diesem System können sowohl die Erschließungsfläche vor den Klassenräumen als auch zwischengeschaltete Räume zwischen Klassenräumen verbunden werden. Wände sind teilweise transparent, sodass eine direkte Einsichtnahme möglich ist. Der Verbindungsraum wird je nach Bedarf von allen umliegenden Klassen genutzt – einzeln oder gemeinsam.
Durch flexible Innenwände lassen sich auch zwei Klassenräume im Bedarfsfall gemeinsam nutzen und zu einem größeren Lern- und Unterrichtsbereich zusammenschalten.



6.



Offen

Mehrere unterschiedlich große Klassen gruppieren sich um eine gemeinsame Lerninsel oder einen offenen Raum. Offen steht dabei für eine „großzügige“ räumliche Qualität oder Geste im restlichen Raumgefüge. Dies kann zum Beispiel eine andere Raumhöhe sein, große Glasfenster und auffällige Belichtung, eine große Fläche oder andere Lage als im restlichen System. Über Öffnungen und eine Verbindungszone ist diese spezifische Raumzone mit den anderen Klassenräumen relativ offen verbunden.



7.



8.

1.3 Re-Organisation nach Fachwelten

Orientierungsstufe 5/6 findet ihre Heimat im Refektorium. In der Mitte jedes Geschosses wird ein Klassenraum geöffnet - dieser wird zur gemeinsam genutzten Differenzierungsfläche und Homebase für die Schüler:innen der Orientierungsstufe. Auch der „Hafen“ für den Ganztag findet hier Platz, da es vorwiegend die Schüler:innen der 5. und 6. Stufe betrifft.

Sprachen und Deutsch werden in den Obergeschossen der Alten Feuerwache organisiert. Sprachen benötigt 5 und Deutsch 3 Inputbereiche gleichzeitig - daher findet Sprachen im OG1 Platz und Deutsch im OG2.

Mathe | GeWi werden im Erdgeschoß organisiert. Mathe eher in konzentrierteren Inputbereichen, GeWi in offeneren Räumen mit unterschiedlichen Größen. Bei anderer Schwerpunktsetzung könnten die Fachwelten auch getauscht werden.

NaWi | Kunst nutzen die bestehenden Fachräume weiter. In der Fachwelt Kunst wird eine zusätzliche Fläche für Forschen und Lernen ergänzt, die sowohl die naturwissenschaftlichen Fächer als auch die Kunst ergänzt. Die Sammlungen der jeweiligen Fachwelten werden in die Lernflächen integriert und nach Bedarf in geschlossen, offen und mobil strukturiert.

Musik wird im OG 2 mit drei unterschiedlich großen Musikräumen den Teamräumen und Erweiterungsfläche ins DG (kleine Übungszellen) organisiert.

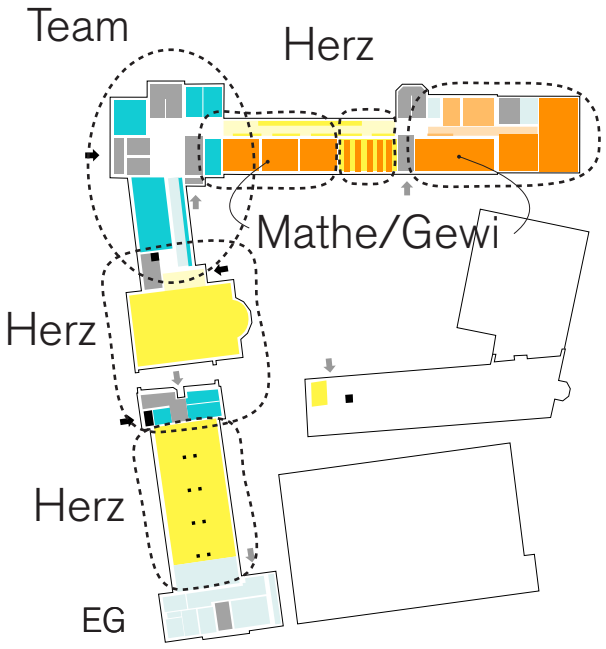
Informatik bekommt einen Raum mit fixen Stand-PCs im Untergeschoss und einen im Dachgeschoss als offene Entwicklungsfläche (Makerspace), die von unterschiedlichen Fachwelten projektspezifisch verwendet werden kann.

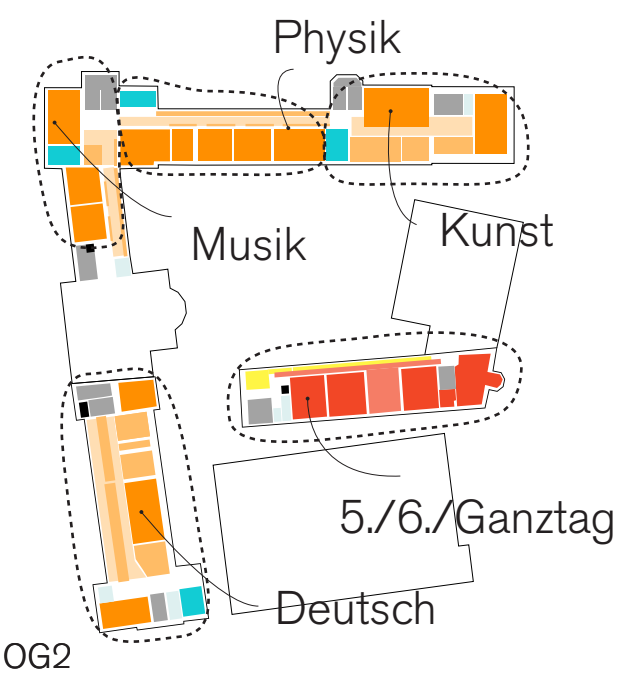
Werken findet wie in der bestehenden Verteilung im Untergeschoss Platz und wird durch Maschinen- und Materialraum an der Nordseite ergänzt.

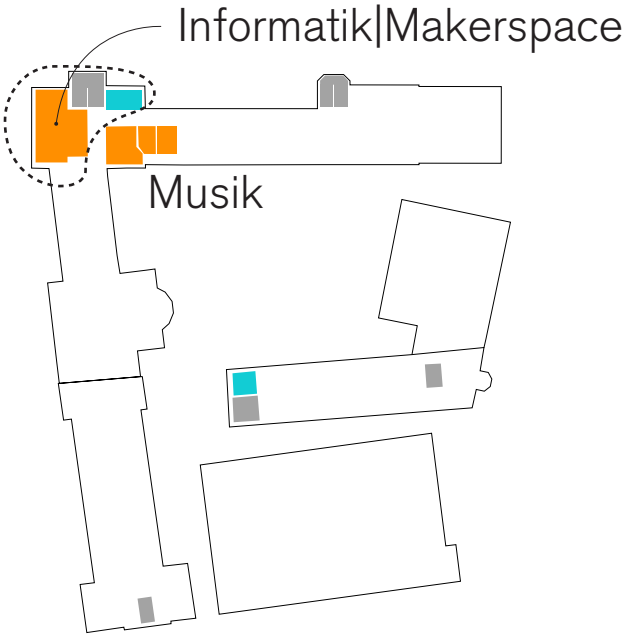
Darstellendes Spiel wird im UG des 60er-Jahre Anbaus organisiert, als großer Raum mit Bühne und Differenzierungsmöglichkeit, einem Nebenraum für Requisite und Umkleide. In diesem Bereich ist eine passende Raumhöhe umsetzbar.

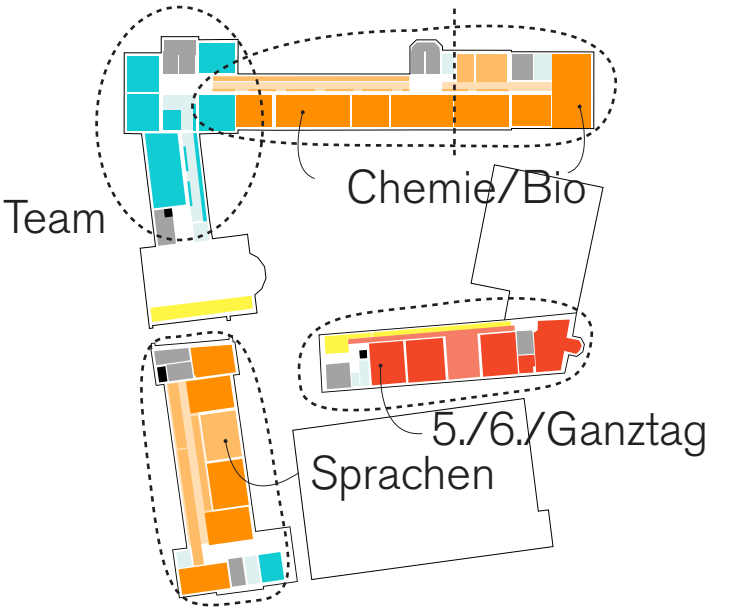
Herz - Mensa, Schulküche und Aula bleiben an bestehender Stelle, zwischen den Fachwelten GeWi und Mathe wird eine vielseitig nutzbare Fläche erweitert. Hier findet ein Selbstlernzentrum | Bibliothek mit unterschiedlichen Medien Raum. Diese kann sowohl für die Fachwelten als auch als Gemeinschaftsfläche genutzt werden.

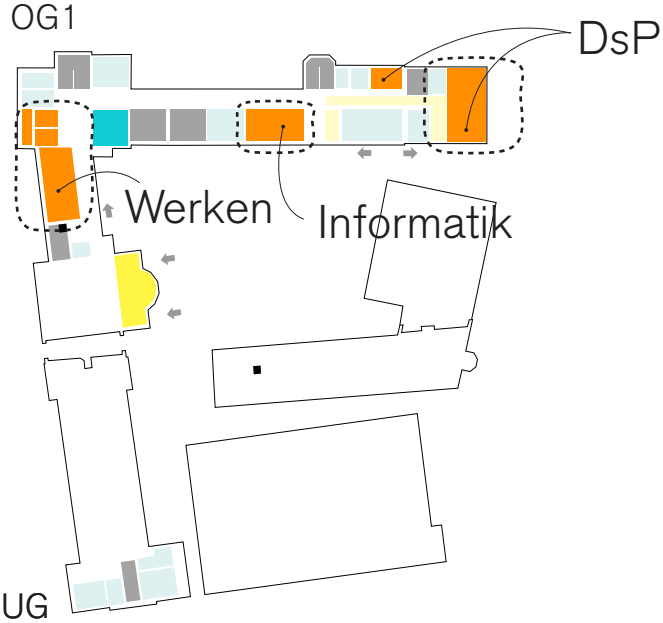
Teamräume befinden sich in jeder Fachwelt als zugeordnete Arbeitsplätze sowie rund um den Haupteingang im Hauptgebäude des EGs und OG1 - hier finden sich die geteilten Aufenthalts- und Arbeitsplätze für informelles Treffen, die Büros und Besprechungsräume.











Lern- und Unterrichtsbereiche Orientierungsstufe
599 qm

Lern- und Unterrichtsbereiche Fachwelten (inkl. allgemeine Bereiche)
3.227 qm

Lern- Unterrichtsbereiche gesamt
3.826 qm

Gemeinschaft
835 qm

Homebase Schüler:innen
280 qm

Herz gesamt
1.115 qm

Team- und Beratungsräume
741 qm

Erschließung & Infrastruktur
2.877 qm
(ohne Sport und ohne UG FW)

Re-Organisation im Detail

Entwicklungspotenziale und Anpassungs-fähigkeit des Systems

Ziel der Re-Organisation und Sanierung ist nicht die „perfekte Lernumgebung“ zu entwerfen, sondern robuste und offene Systeme zu schaffen, in denen sich gute Lernumgebungen über die Jahre und Jahrzehnte entwickeln können. Ziel sind einprägsame Orte, die gut ins lokale Umfeld eingebunden und im virtuellen Raum vernetzt sind. Sie sollen aneigenbar sein und die Nutzenden dazu anregen, sich aktiv in ihnen einzurichten. Die hier vorgeschlagene Verortung innerhalb der Re-Organisation ist eine Option und bietet Entwicklungs- und Anpassungsmöglichkeiten für zukünftige Anforderungen.

Lernsettings in den Fachwelten

In jeder Fachwelt finden sich differenzierte Lernsettings. Zum einen akustisch abgetrennte Räume mit Lernsettings für Input, die wie die Beispielbilder zeigen unterschiedlich ausgestaltet sein können. Wichtig ist die gemeinsame Blickrichtung zu einer Inputfläche - meist Beamer, Whiteboard oder Tafelfläche. Die größte Inputfläche je Fachwelt kann gleichzeitig für das Schreiben von Klausuren verwendet werden.

Ergänzt werden die Inputräume durch Lernsettings für Kleingruppen und Teamarbeiten sowie für konzentriertes Arbeiten auf Einzelplätzen.

Beispiele für unterschiedliche Inputsettings













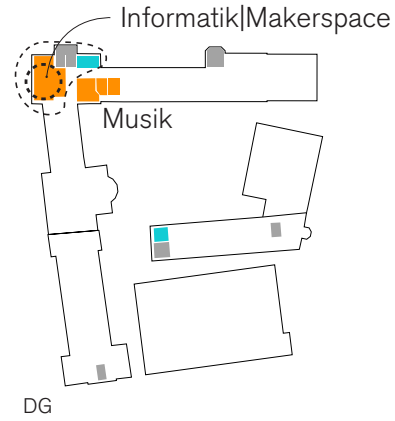
Beispiele für unterschiedliche Kleingruppensettings

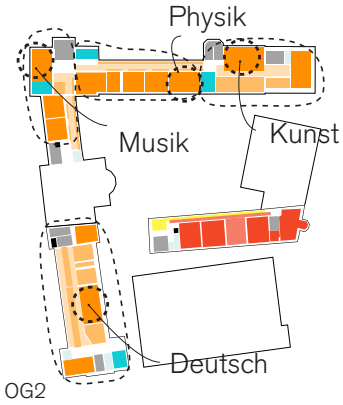


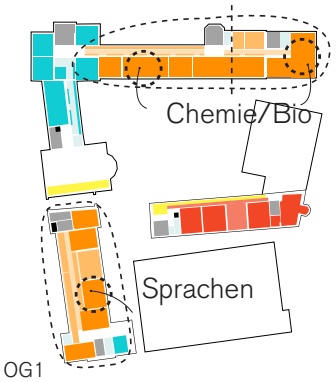
10.

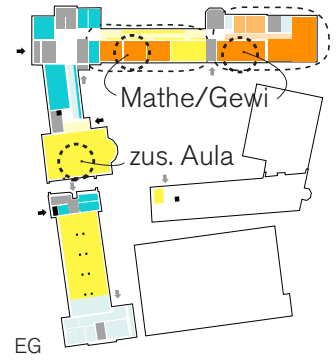
Beispiele für konzentriertes Lernen und Rückzug

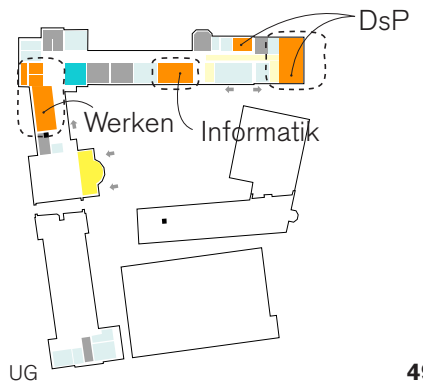












In jeder Fachwelt findet sich ein großer Inputraum, der gleichzeitig auch während der Klausuren als Klausurraum verwendet werden kann

Verknüpfung mit dem Herz

Die Bereiche für die geisteswissenschaftlichen Fächer sowie für Mathematik, Deutsch und Sprachen haben bezüglich ihrer Anforderungen an Lernsettings relativ ähnliche Schwerpunkte mit unterschiedlichen Nuancen. Die spezifische Lage der Fachwelten und deren Nähe zum Herz und zueinander kann dadurch in Zukunft auch wechseln, je nach aktuellen pädagogischen Schwerpunkten. Dadurch ist eine räumliche Anpassungsfähigkeit bzw. eine gewisse Nutzungsoffenheit gegeben, die für Schulentwicklung Raum lässt.

Klar, bleibt jedoch die Lage des Herzens der Schule, das sich an zentraler Stelle im Erdgeschoss und mit Außenraumbezug entfalten soll. Neben den bereits bestehenden Räumen der Mensa und der Aula, die atmosphärisch weiterentwickelt werden müssen, wird das Herz durch ein Selbstlernzentrum im Erdgeschoss zwischen den Fachwelten für Geisteswissenschaftliche Fächer und Mathematik.





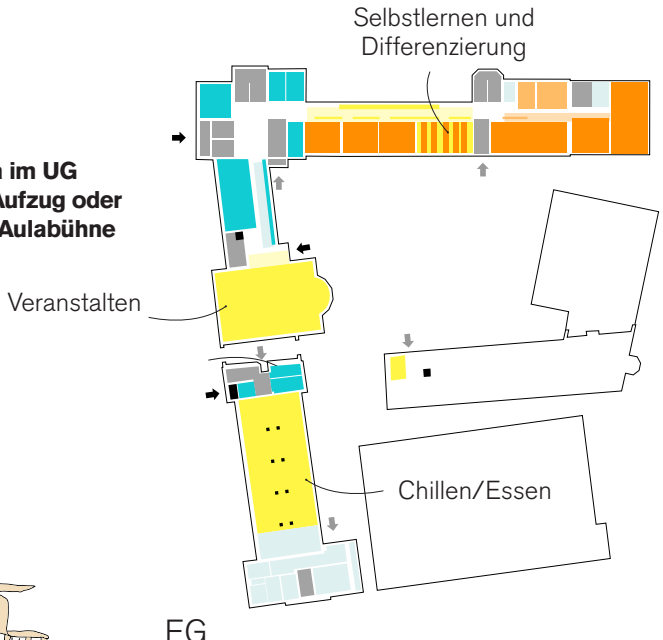
Erweiterung des Herz um ein Selbstlernzentrum, das sowohl für Gemeinschaft- als auch Differenzierungsflächen nutzbar ist

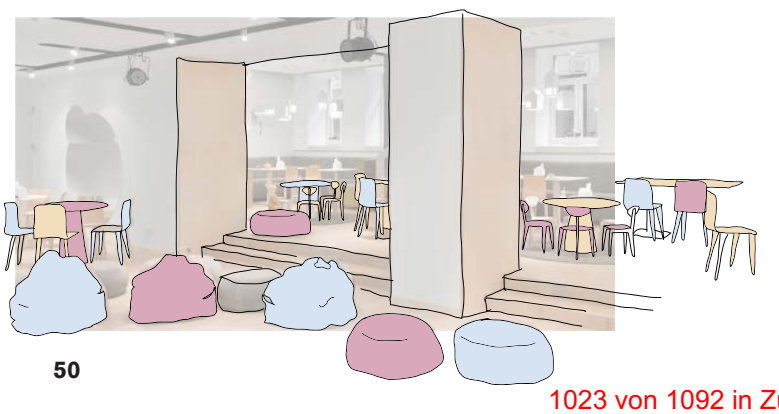
11.

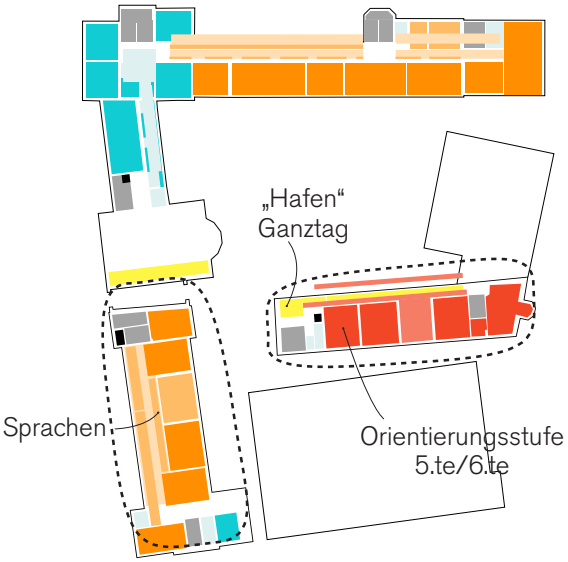
Mensa als kindgerechter Ort, zum Wohlfühlen



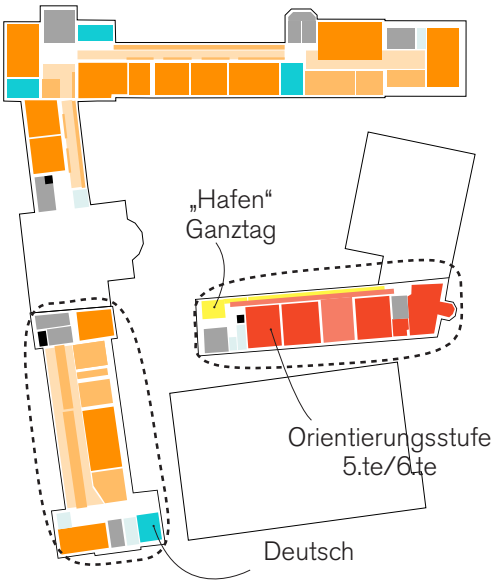
Lager der Aula im UG direkt neben Aufzug oder unterhalb der Aulabühne







OG 1



OG 2

Ein Haus für Sprachen

Die Fachwelten für Sprachen können sich in den oberen Geschossen der Feuerwache gut etablieren. Es werden verschiedene Lernsettings für Input, Kleingruppen und Differenzierungsmöglichkeiten geschaffen. Das System kann auch andere Fachwelten aufnehmen, eine Fassung in ein Haus der Sprachen scheint für den Start des Fachweltensystems jedoch passend.

Ein Haus für die Jüngsten

Die Orientierungsstufe findet im Refektorium Platz und bietet eine erste „Heimat“ für die Jüngsten an. Von dort aus kann das neue System der Fachwelten, Schritt für Schritt erkundet werden. Auch der Ankerpunkt für den Ganztag für die 5. Und 6. Schulstufe ist hier platziert und ermöglicht eine kindgerechte Wohlfühlatmosphäre über den ganzen Tag.



12.

Ein Hafen für den Ganztag im Haus der „Kleinen“ sowie eine Homebase direkt in den Lernflächen integriert.

Re-Strukturierung der Sammlungen

Wandhohe Schränke können in allen Lernbereichen als Zonierungselemente eingesetzt werden. Für Sammlungen, die nur unter Beaufsichtigung verwendet werden dürfen, können geschlossene Systeme verwendet werden, andere können auch in offenen Regalen gelagert werden und zur Anwendung einladen. Voraussetzung für eine zeitgemäße Entwicklung ist jedoch das Aussortieren und Verabschieden von etwaigen überholten Sammlungsexemplaren und die kluge Standortwahl des Regalplatzes innerhalb der Fachwelt. Diese kann einen spontanen Einsatz im Unterricht ermöglichen und erleichtern.





Geschlossene Sammlungen: sichtbar in wandhohen Regalen oder nutzbaren Möbel in die Unterrichtsräume integriert

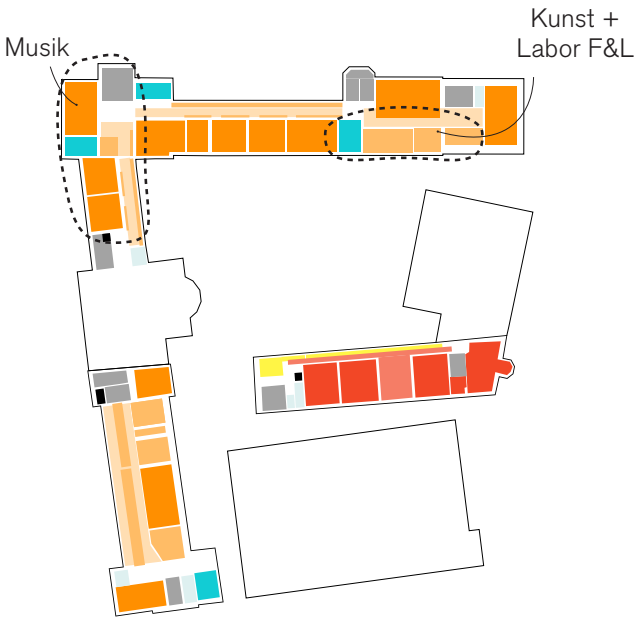


Offene Sammlungen: in offenen Regalen für den Unterricht jederzeit zugänglich

Kunst + F & L + NaWi

Kunst in Kombination mit Forschen & Selbstlernen als Erweiterung der Fachwelt Kunst und als Ergänzung der NaWi Flächen im Hauptgebäude. Die ergänzenden Flächen verbinden die Kunsträume und laden zum Forschen und Selbstlernen ein. Die Zone kann als offener Bereich gestaltet werden, der in der Fachwelt integriert ist, aber auch Fachweltenübergreifend funktioniert. Diese Laborzone kann neue Formen des Selbstlernens und Vermittelns fördern und verfügt über ein Entfaltungspotenzial für die Zukunft. Mobile Lehrmittelwägen können von hier mithilfe des Aufzuges in anderen Fachwelten eingesetzt werden können.





OG 2

Informatik und Makerspace

Neben einem fixen Informatikraum kann ein zweiter, offenerer Bereich im Dachgeschoß entstehen. Durch verschiedene räumliche Settings, wie ein Tonstudio, einen Green-Screen oder eine Elektronikwerkstattzelle kann der Informatikunterricht um praxisrelevante und handwerkliche Anwendungen erweitert werden und auch für andere Fächer Entwicklungsmöglichkeiten eröffnen.

Robuste Räume mit Spezialanforderungen

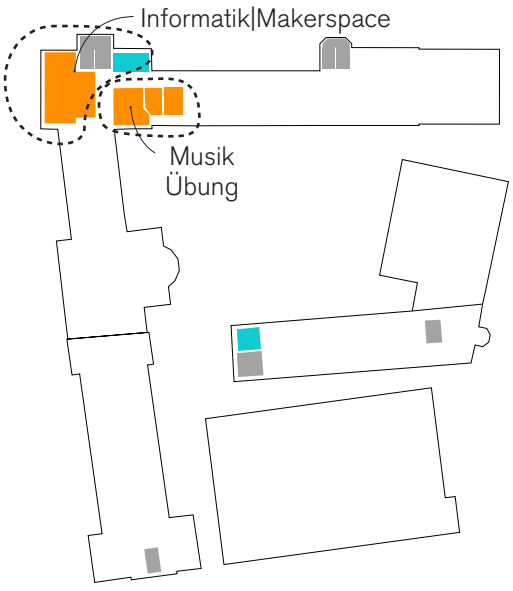
Die technische Fachwelt Werken, samt Material- und Maschinenraum liegt im Bestand bereits gut, die Nebenräume müssen durch den Bau des Aufzuga verlegt werden, gleichzeitig gewinnt der Raumbereich an Qualität, durch die Möglichkeit der direkten und barrierefreien Erschließung. Weiters braucht ein fix eingerichteter Informatikraum vor allem ausreichend Platz für Stand-PCs und eine gute technische Ausstattung. Direkte Sonneneinstrahlung ist eher kontraproduktiv, daher ist eine Lage im Sockelgeschoss passend.

Darstellendes Spiel wiederum hat Spezialanforderungen, betreffend der Raumhöhe, Differenzierungsmöglichkeiten, leere Fläche mit freier Spielfläche, warmer Bodenbelag, guter Schallschutz, atmosphärisches Licht (künstlich und natürlich), technische Ausstattungen wie Tonanlagen, Lager- und Umkleidemöglichkeit im direkten Umfeld. Durch die Ausbildung eines Lichtschachtes anstelle der bestehenden Rampe ins Untergeschoß könnten alle weiteren Anforderungen erfüllt werden.

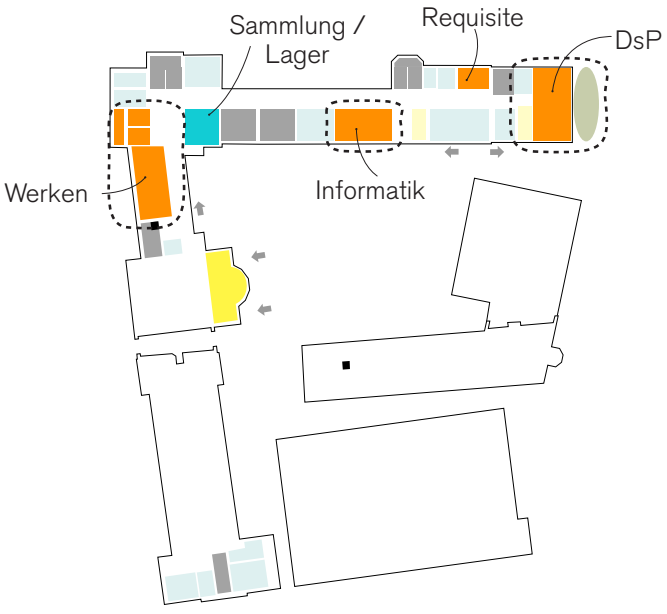


13.

Mobile Sammlungen, die an unterschiedlichen Orten eingesetzt werden können und gleichzeitig als flexible Raumteiler funktionieren



DG



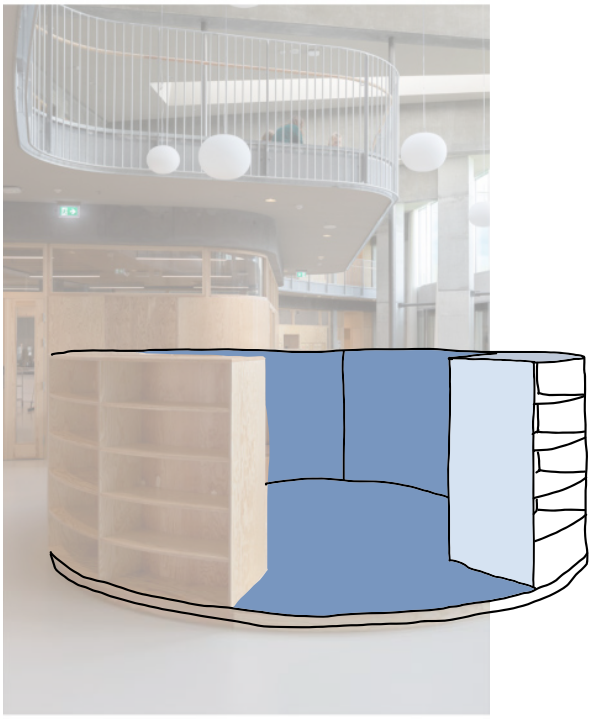
UG

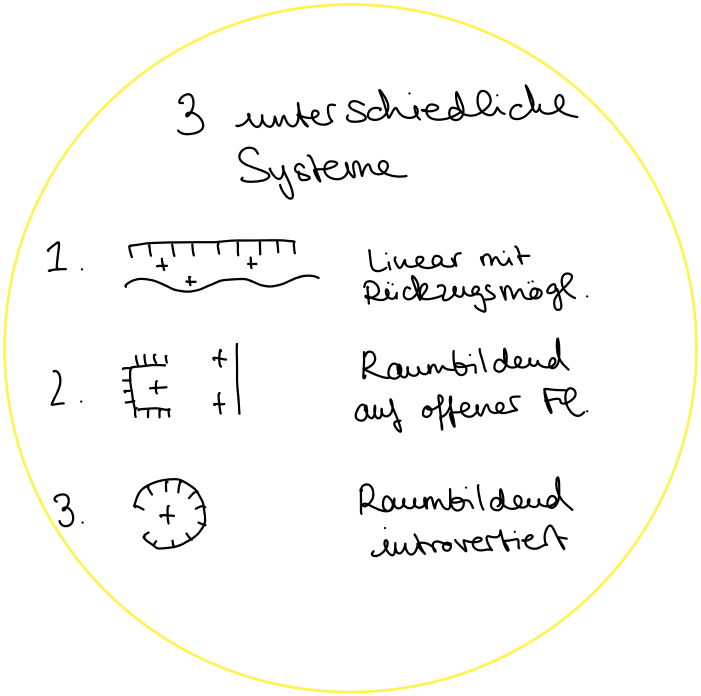
Musikzweig | Öffnung des Angebotes

Die Fachwelt Musik hat spezifische Anforderungen bezüglich Schalls und Akustik. Es werden mehrere kleinere Übungszellen für Einzel- und Kleingruppen gebraucht, die möglichst keine anderen Lernbereiche beeinträchtigen. Eine Lage im OG2 mit Entwicklungspotenzialen ins DG scheint dafür ideal. Musik und der potenzielle Ausbau des Zweiges bieten auch gute Möglichkeiten für ganztägige Schulformen, die musikalischen Leidenschaften weiter zu fördern. Die konkreten Anforderungen für die Musikfachwelt sind 3 große Musikklassen, differenzierte Settings für Individual-, Kleingruppen- und Großgruppen, Stauraum für Instrumente, Noten und technische Anlagen, kleine, akustisch entkoppelte Übungszellen (5-7 Kleingruppen) für Gruppenarbeiten, Stationenlernen, praktische Übung, Musiktheorie, Kompositionsübung, Ensembleproben etc.

Homebase

Die sogenannte Homebase ist mehr als eine Garderobe - sie bietet den Schüler:innen Zugehörigkeit im Gesamtsystem der Schule und kann auch als Rückzugsort oder Treffpunkt genutzt werden. Wo immer möglich können unterschiedliche Homebasesysteme in Gemein-schaftsflächen und Erschließungsflächen integriert werden. Die konkreten Ansprüche wechseln nach Alter der Kinder und sollten im Dialog entwickelt werden. Die Homebase ergänzt die Gemeinschafts-, Lern- und Differenzierungsflächen um einen wesentlichen Ort an der Schule.

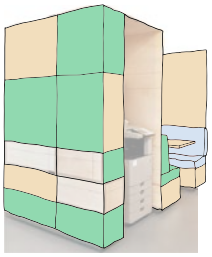








Wohnküche: wohnliche Atmosphäre für kommunikative Pausen und informelle Treffen



Co-Working: zentrale Kopier-Möglichkeiten, und unterschiedliche Besprechungssettings (vertraulich bis offen)



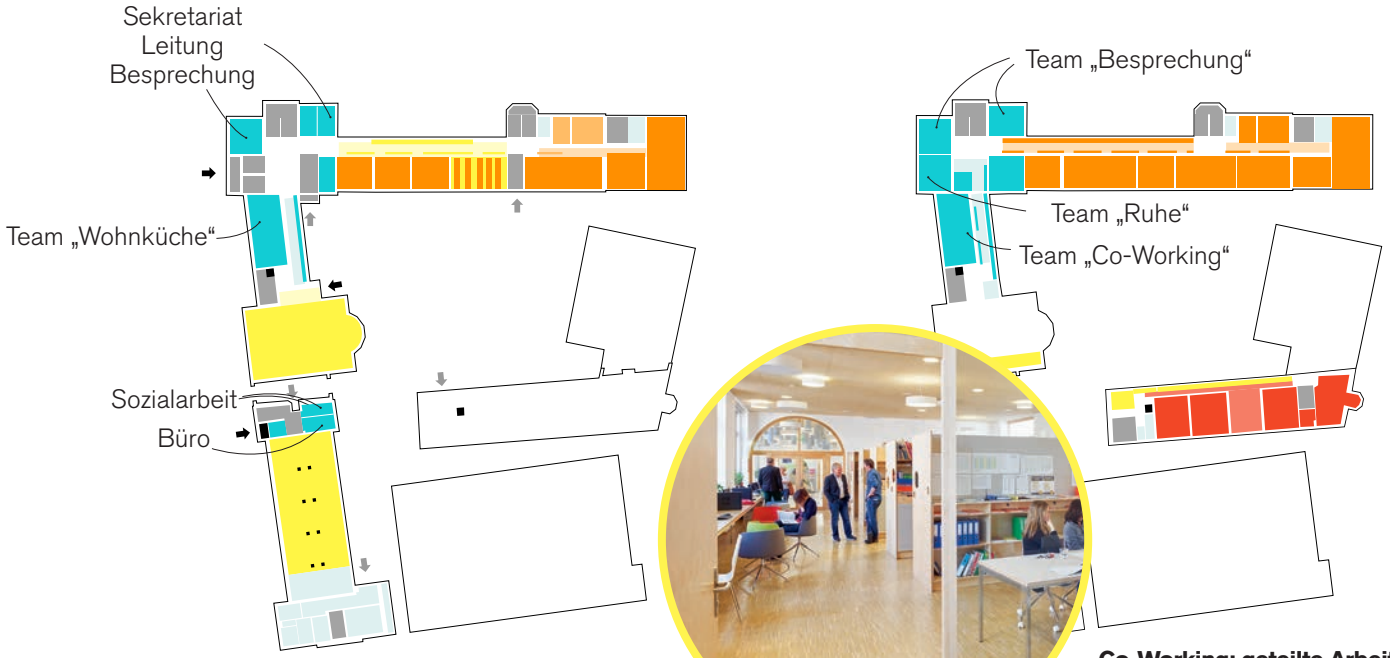
Ruhe: Rückzugsmöglichkeit und stille Arbeitsplätze

Teamwelt

Das Arbeiten im Team bedeutet eine gemeinsame Verantwortung für die Sache – im konkreten Fall für die jeweiligen Fachräume und die Lernerfahrungen der Schüler:innen wahrzunehmen. Daher liegen zugeordnete Arbeitsplätze der Pädagog:innen und die Lehrmittel direkt in den Fachwelten.

Um gleichzeitig den informellen Austausch zu fördern und das gesamte Kollegium in Beziehung zu bringen, gibt es zentrale Teamräume. Diese Räume werden zoniert nach Tätigkeiten, in laute und leise Aktivitäten, in Aktivitäten mit langer oder kurzer Verweildauer.
Die „Wohnküche“ im EG mit „hygge“ Atmosphäre lädt zum informellen Austausch und Verbringen von Pausen ein. Hier finden die zufälligen Begegnungen mit allen im Team statt. Es gibt eine kleine Küche, Postfächer und Platz für Ablage. In unmittelbarer Nähe am Haupteingang befindet sich Sekretariat und Leitungsräumlichkeiten. Im OG 1 wir die Teamwelt ergänzt durch einen Ruheraum zum Entspannen sowie geteilte Arbeitsmöglichkeiten im offenen Büro „Co-Working“ zum konzentrierten Arbeiten und abgetrennte Besprechungsräume für vertrauliche Gespräche, die ebenso als individuelle Büros dienen können.

Diese Zonierung unterstützt erfolgreiche Teamarbeit und ermöglicht das Finden eines passenden Platzes für die jeweiligen Bedarfe. Eine einladende und unterstützende Möblierungsebene trägt zum Wohlbefinden und zur Wertschätzung bei.



EG

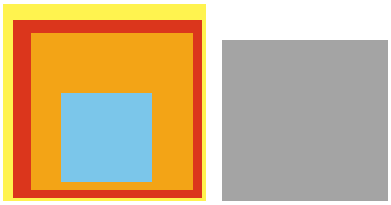


Co-Working: geteilte Arbeitsplätze, Platz für Besprechungen und Konferenzen, konzentriertes Arbeiten

Zwischenbilanz Phase 1

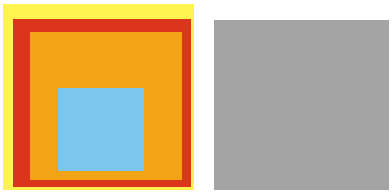
Durch das Herstellen der Fluchtwege und der Barrierefreiheit wird die aktiv nutzbare Fläche zuerst weniger. Erst durch unterschiedliche Aktivierungsmaßnahmen im Bestand und den Ausbau / Umbau zum Vollgeschoß des Dachgeschoßes im 60er Jahre-Bau kann der Anteil aktiv pädagogisch nutzbarer Flächen in Summe wieder erhöht werden:

Ausgangslage



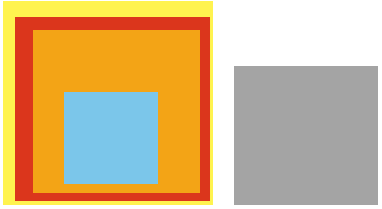
62 % aktiv 38 % passiv

Notwendiges herstellen:



58 % aktiv 42 % passiv

Phase 1 - Aktivierung des Bestehenden:



66 % aktiv 34 % passiv

Durch die unterschiedlichen Schritte in der Phase 1 können in allen wesentlichen Bereichen Flächen im Bestand aktiviert werden. Trotzdem fehlen immer noch Flächen für Lern- und Unterrichtsbereiche, für Team- und Beratungsräume und vor allem für das gemeinsame Herz, die Homebase der Schüler:innen und offen nutzbare, zentralgelegene Flächen für die Schulgemeinschaft, den Ganztag, die Bibliothek und das Selbstlernen.

Aufgrund dieser Tatsache werden weitere Ergänzungspotenziale geprüft. Voraussetzung für zusätzliche Flächenergänzungen ist, dass diese, neue räumliche Qualitäten ins Bestandssystem bringen und nicht solche, die im Bestand bereits durch das Flur-Klassen-System vorhanden sind weiterführen.

Zugewinne nach Phase 1:

Lern- und Unterrichtsbereiche
+ ca. **90 qm**
(Annahme: Ausbau zum Vollgeschoß)

Herz
+ ca. **270 qm**

Team- und Beratungsräume
+ ca. **130 qm**

Differenz Phase 1 : Zielbild

Lern- und Unterrichtsbereiche
ca. **220 qm**

Herz
ca. **40 qm - 610 qm**
(ohne / mit OS)

Team- und Beratungsräume
ca. **90 qm**
(Teamflächen OS im Mixed-Use)

Phase 2 - Ergänzungen des Bestehenden

2.1 Anbau

Anbau + ca. 350 qm
vielseitig nutzbar und systemische „Zentralflächen“ die im Bestand noch nicht ausreichend verfügbar sind.

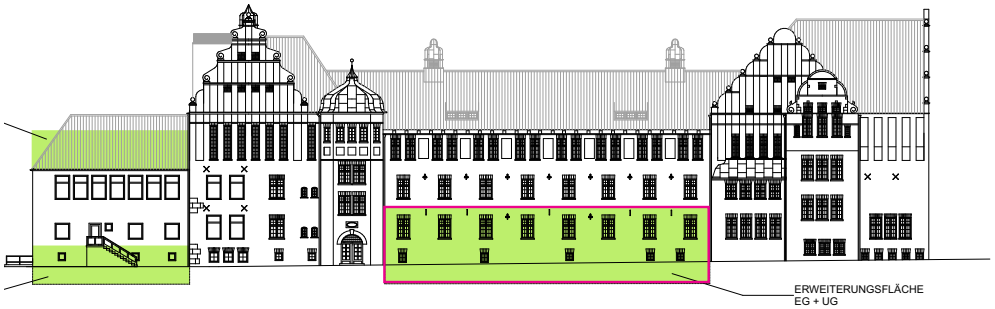
Phase 1 - Aktivierung des Bestehenden
legt den Grundstein für zukünftiges.

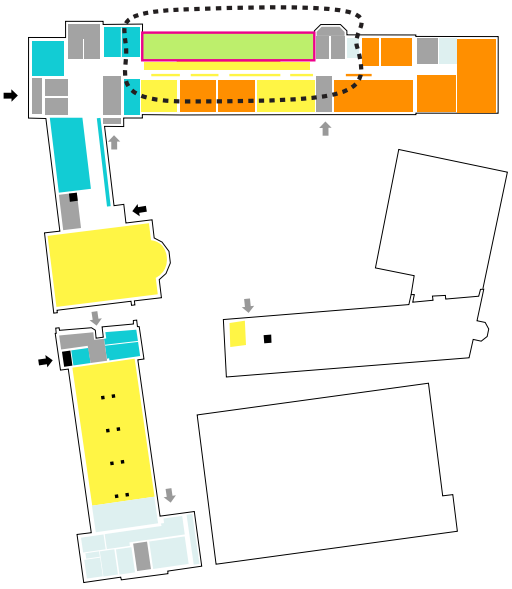
Phase 2 - Ergänzungen des Bestehenden
Aufbauend auf Phase 1 wird eine Ergänzung durch einen Anbau vorgestellt, der noch fehlende räumliche Qualitäten in das Bestandssystem ergänzen kann, gleichzeitig weitere Bestandsflächen im Sockelgeschoß aktiviert und so die Ziele für einen leistungsfähigen und zukunftsfitten Schulbau weiter stützt.

#
Es braucht zusätzliche Flächenressourcen am Hauptstandort, die geschaffen werden müssen.

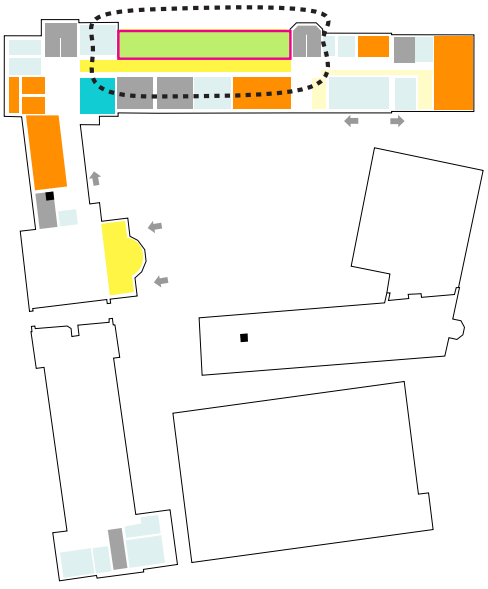
#
Es müssen Räume ergänzt werden, die räumliche Entfaltungsmöglichkeiten für kommende Anforderungen bieten können und noch nicht im Bestand vorhanden sind.

#
Eine weitere intensive Abstimmung mit den unterschiedlichen Perspektiven aus Schule, Verwaltung, Politik und Planung ist Voraussetzung für das Gelingen: Die Belange des Denkmalschutzes, der Stadtbildpflege und der Gestaltungsfragen des Stadtbildes für den Beirat der Stadt Lübeck sowie die Belange zu öffentlichen Grünflächen sind für einen Projekterfolg im Sinne eines zukunftsfähigen Schulbaus von großer Bedeutung.





EG



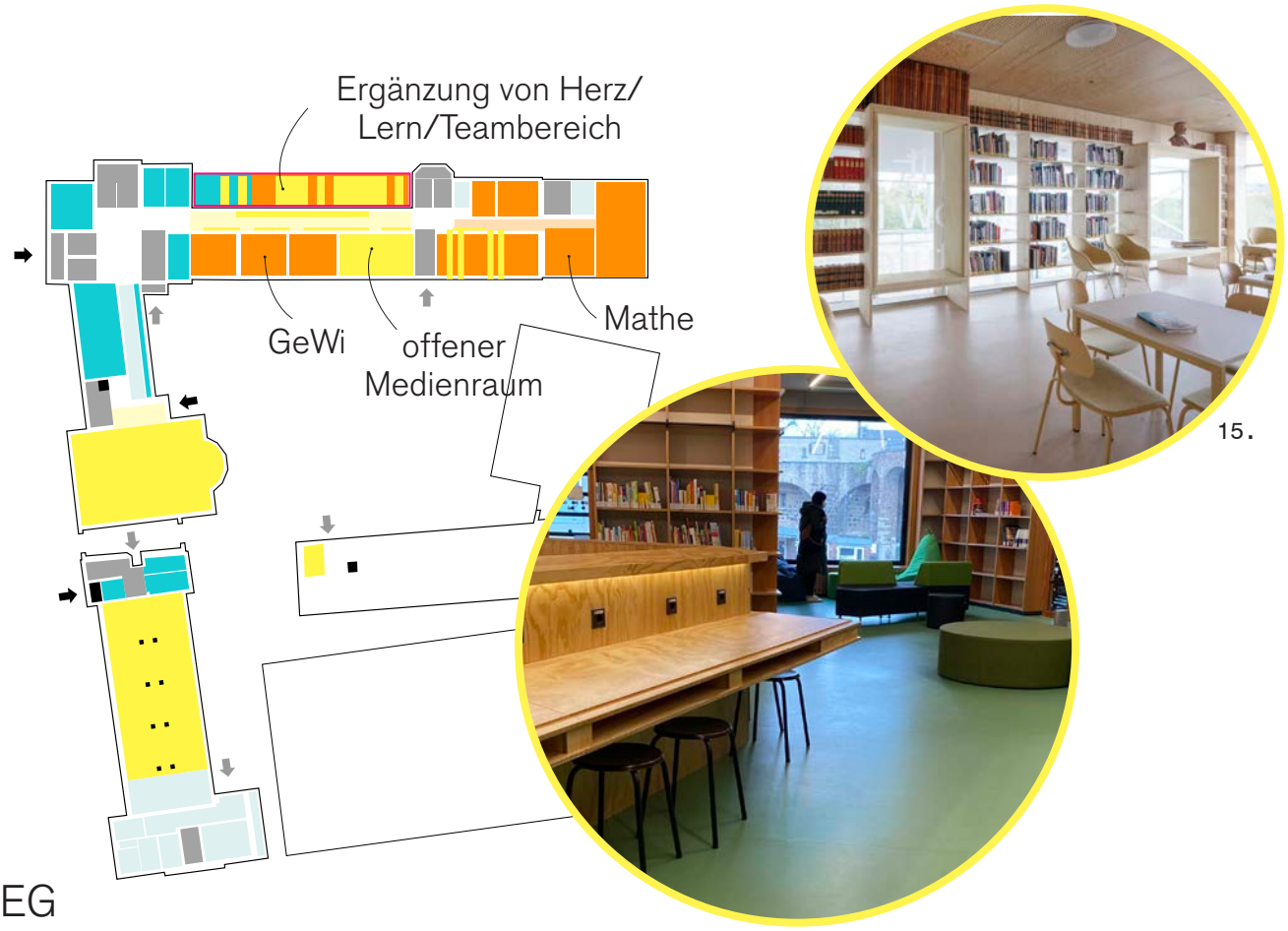
UG

Ergänzung im EG

Durch einen Anbau im Norden im Erdgeschoss und Sockelgeschoss (UG) des Bestandes können weitere rund 350 qm pädagogisch nutzbarer Fläche aktiviert werden. Neben der Fläche ist vor allem die Lage entscheidend: durch die Positionierung im Erdgeschoss kann das Herz an zentraler Stelle erweitert werden. Das System Flur-Klasse wird durch qualitative Räume zu einer Zentralfläche, die beidseitig bespielt werden kann, ergänzt.
Somit erhält das Herz die dringend gebrauchten, vielfältig nutzbaren Herzflächen. Zugleich können diese als Lernflächen (Selbstlernzentrum) und Teamflächen genutzt werden und zeichnen sich durch hohe Anpassungsfähigkeit an unterschiedliche Bedarfe aus.
An diesem Ort erhält das Hauptgebäude einen Raum, der zwischen innen und außen fließend übergeht, Geschosse verbindet und Schulgemeinschaft im Alltag spürbar und direkt erlebbar macht.

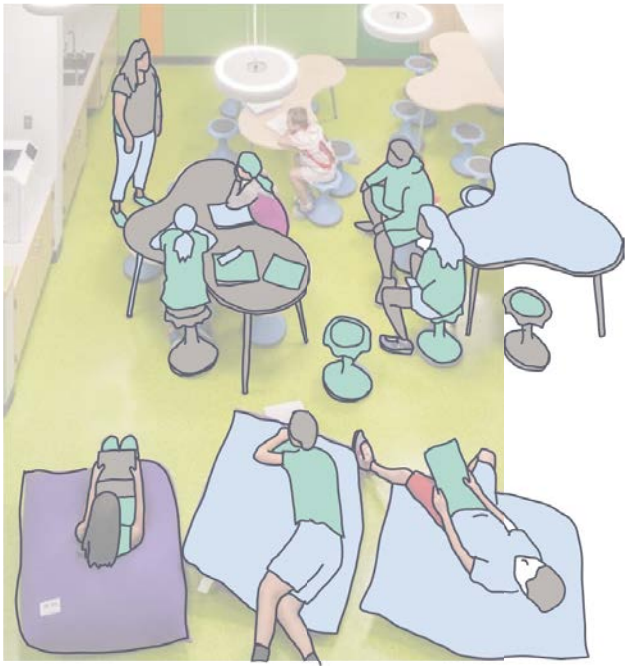


Vielfältig nutzbare Fläche an zentraler Stelle macht Schulgemeinschaft erlebbar und verbindet Räume und Geschoße

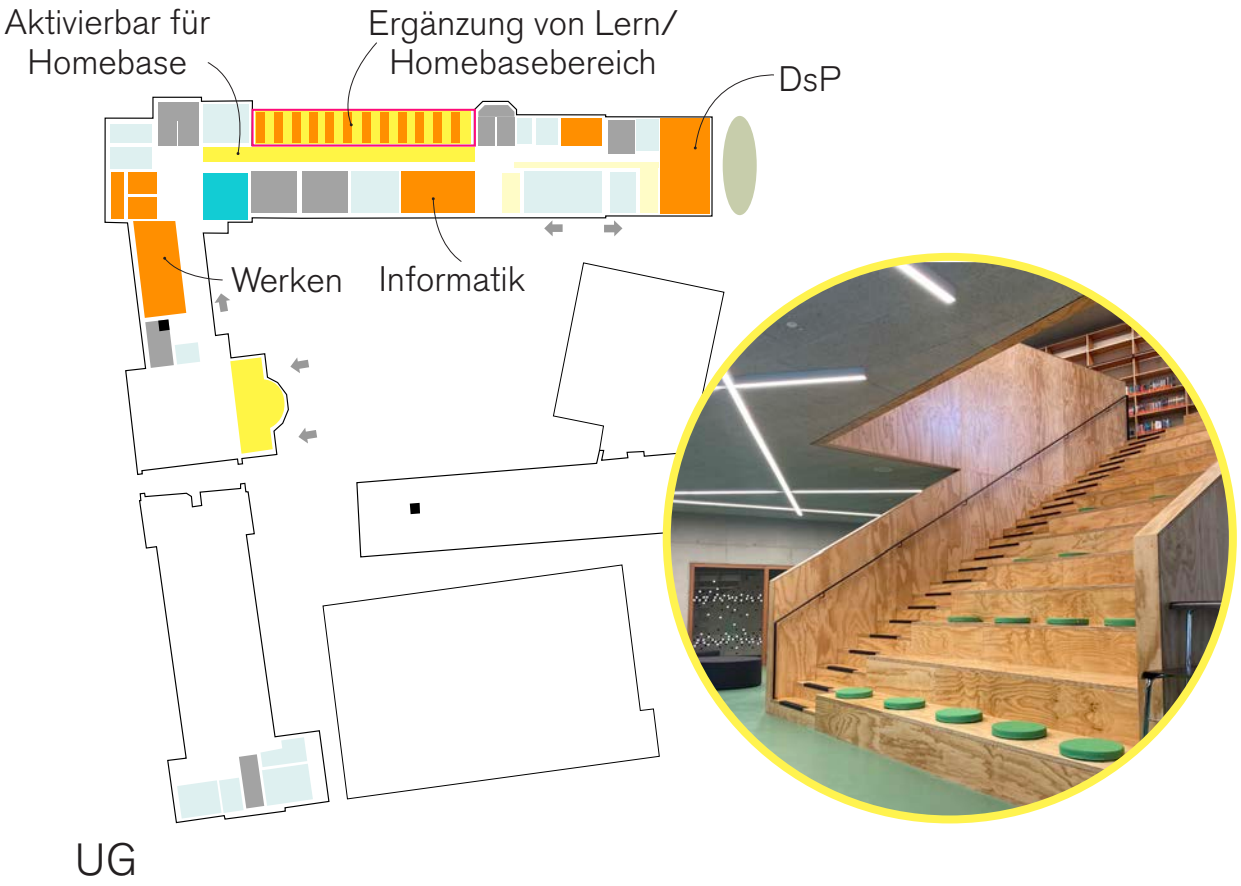


Ergänzung im UG

Durch die Ergänzung im Sockelgeschoß des Hauptgebäudes werden auch Bestandsflächen weiter verbessert und es wird eine Verbindung zum Erdgeschoß geschaffen. Ca. 100 qm der Flurfläche im Bestand können durch die verbesserte Belichtung und direkte Verbindung ins EG als Homebase aktiviert werden. Darüber hinaus stehen weitere Räume für Lern-, Differenzierungs- und Teamflächen zur Verfügung.



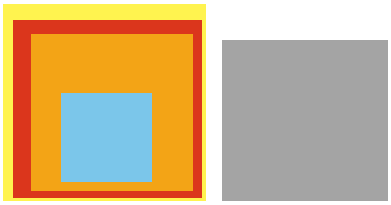
Die erweiterte Fläche im UG kann durch die diekte Verbindung auch als Homebase und Lernfläche genutzt werden.



Fazit Phase 2

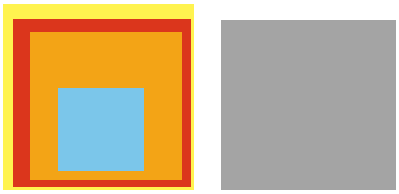
Durch die Ergänzung des Bestehenden um einen qualitativen Raum im Erdgeschoss und Sockelgeschoss können insgesamt weitere ca. 450 qm pädagogisch genutzt werden. Rund 350 qm durch einen zweigeschoßigen Anbau, rund 100 qm durch die Aufwertung der Räume im Untergeschoss. Das Verhältnis zwischen aktiv nutzbarer Fläche zur Erschließungs- und Infrastrukturfläche verbessert sich dadurch weiter:

Ausgangslage



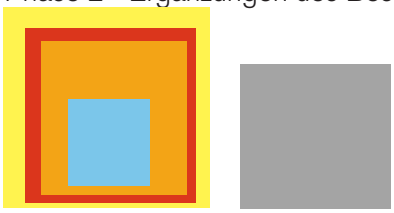
62 % 38 %

Notwendiges herstellen:



58 % aktiv 42 % passiv

Phase 2 - Ergänzungen des Bestehenden:



68 % aktiv 32 % passiv

Mehrwerte durch die Ergänzung des Bestehenden: Über den reinen Flächengewinn hinaus, können durch die kluge Ergänzung des Bestands für die unterschiedlichen Bereiche weitere Mehrwerte erreicht werden. Voraussetzung für die Aktivierung der Mehrwerte ist eine Mitverantwortung der Nutzer:innen – Lehrende wie Lernende. Es gilt für klare Nutzungsvereinbarungen und Regeln zu sorgen, um eine kluge Überlagerung und die angelegten Ausdehnungsmöglichkeiten der Kernaktivitäten Lernen, Gemeinschaft und Teamarbeitsplatz auf die jeweils umliegenden Bereiche zu erweitern.

Gelingt dies, kann in Summe mehr Qualität, Nutzungsvielfalt, Aktivität sowie sozialer Impact auf geteilter Fläche stattfinden und das Ziel eines leistungsfähigen Schulbaus am Johanneum wird erreicht.

#
Neben ca. 450 qm zusätzlicher Fläche, stehen weitere rd. 150-200 qm Ausdehnungsmöglichkeit für Lern- und Herzflächen und Nutzungsmöglichkeiten von Arbeitsplätzen im Selbstlernzentrum / Bibliothek durch Pädagog:innen stehen durch die Ergänzung zur Verfügung.

Zugewinne nach Phase 2

+ ca. **450 qm**

Vielseitig einsetzbare Lern- und Unterrichtsfläche, Herz- und Homebasefunktionen sowie Teamarbeitsplätze.
Aktivitäten können abwechselnd oder gleichzeitig stattfinden und Funktionen sich gegenseitig ergänzen.

Erreichbare Flächen nach der Phase 2:

Lern- und Unterrichtsbereiche für die Orientierungsstufe
599 qm

Lern- und Unterrichtsbereiche für die Fachwelten
(inkl. allgemeine Bereiche)
3.403 qm

Lern- Unterrichtsbereiche gesamt
4.002 qm + rd. **150 qm** temp. Ausdehnungsfläche

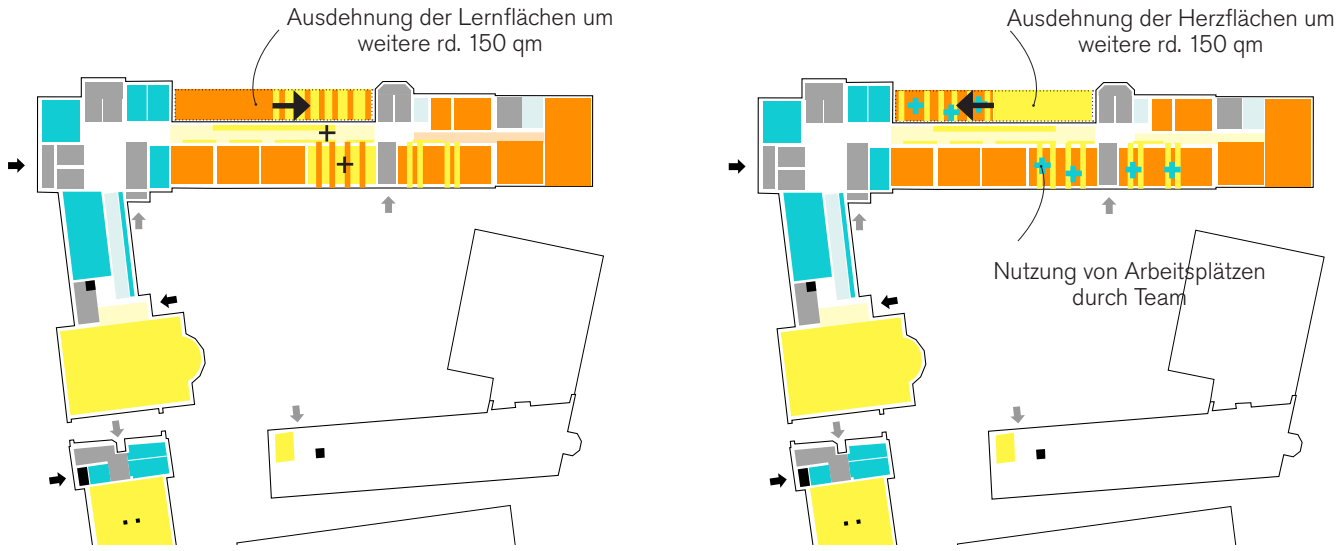
Gemeinschaft
1.010 qm

Homebase für die Schüler:innen
394 qm

Herz gesamt
1.405 qm + rd. **150 qm** temp. Ausdehnungsfläche

Team- und Beratungsräume
741 qm + Nutzung von Arbeitsplätzen im **Selbstlernzentrum**

Erschließung & Infrastruktur
2.767 qm
(ohne Sport und ohne UG FW)



Nächste Schritte & Empfehlungen

Ergänzungen möglich machen

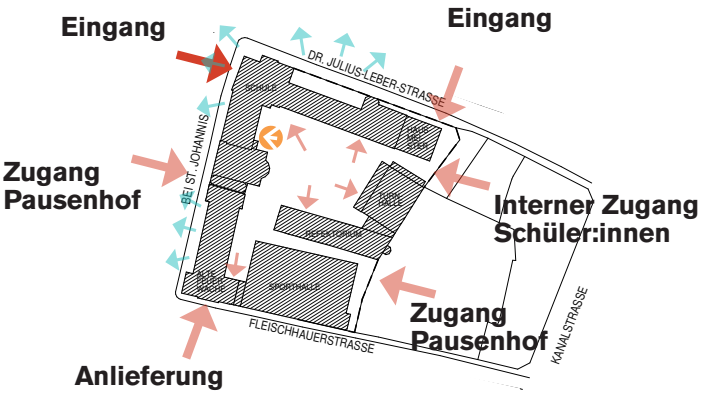
Eine qualitätsvolle Ergänzung um vielseitig nutzbare, sowie zentral erreichbare Flächen, ist für den Standort und seine Nutzer:innen wesentlich und stellt die langfristige Zukunftstauglichkeit her.
Nur so können ausreichend Mehrwerte für alle Bereiche: Lern- und Unterricht | Herz und Team generiert werden. Voraussetzung für die Aktivierung der Mehrwerte ist die Übernahme einer Mitverantwortung der Nutzer:innen bei der Entwicklung von Nutzungsvereinbarungen und deren Einhaltung.

Eine weitere intensive Abstimmung mit den unterschiedlichen Perspektiven aus Schule, Verwaltung, Politik und Planung ist Voraussetzung für das Gelingen: Die Belange des Denkmalschutzes, der Stadtbildpflege und der Gestaltungsfragen des Stadtbildes für den Beirat der Stadt Lübeck sowie die Belange zu öffentlichen Grünflächen sind für einen Projekterfolg im Sinne eines zukunftsfähigen Schulbaus von großer Bedeutung.



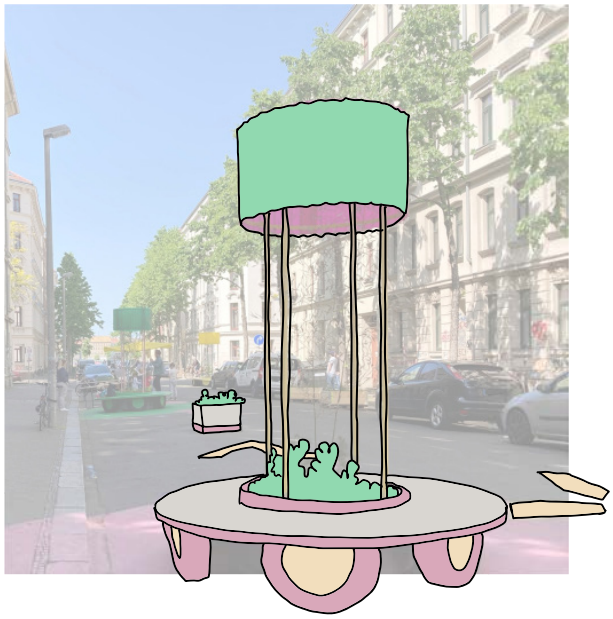






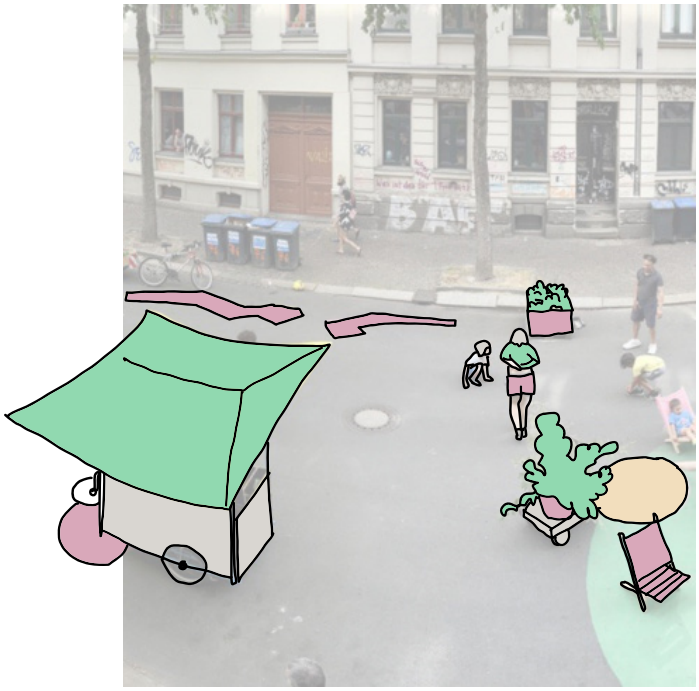
Testphase Nutzung Straße St. Johannis

Die Straße bei St. Johannis soll in einer Testphase im Sinne des sogenannten „taktischen Urbanismus“ (auch urbanes Prototyping genannt), vorübergehenden Veränderungen der gebauten Umwelt unterzogen werden. Ziel der Testphase ist es, die direkte lokale Nachbarschaft, die Verkehrssituation und den städtischen Raum rund um die Schule durch kurzfristig erfahrbare Maßnahmen langfristig zu verbessern. Im taktischen Urbanismus kann mit schnellen Planungslösungen auf unterschiedliche Herausforderungen reagiert werden und neue Nutzungsmuster in der Stadt werden gemeinsam mit Bürger:innen erprobt. Ein Dialog wird angestoßen, der langfristige und breit akzeptierte Lösungen anstrebt.



Zugänge definieren und zur Stadt öffnen

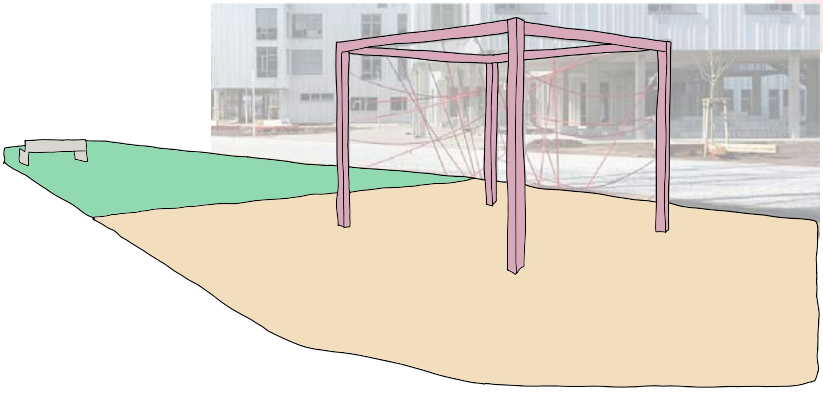
Im Zuge der Re-Organisation ist es wichtig auch die Zugänge zu den Gebäuden neu zu denken. Der ehemalige Haupteingang an der Straße St. Johannis sollte als „Gesicht zur Stadt“ wieder genutzt und als Hauptzugang etabliert werden. Der barrierefreie Zugang liegt zentral und gut erreichbar neben der Aula. Auch die Zugänge zum Hof sollten erweitert werden, um die Anknüpfung an die anderen Standorte zu erleichtern. Vor allem zwischen Schulhof und Park ist eine direkte Verbindung für Schüler:innen über die ehemalige Klostermauer sinnvoll.
Die Zugangssituation zwischen Sporthalle und Refektorium sollte qualitativ aufgewertet werden - dieser Zugang wird auch von externen Vereinen viel genutzt und könnte einen Vorplatzcharakter entwickeln.





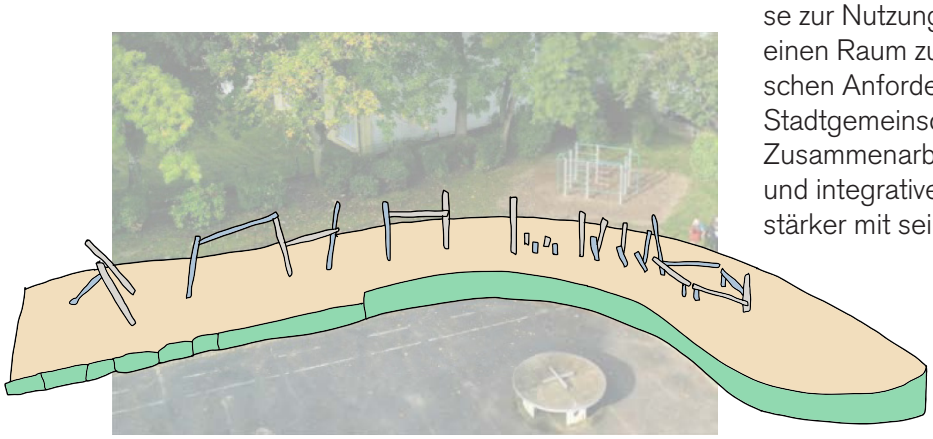
Zonierung Schulhof

Um die Außenräume qualitativ zu heben und gute Übergänge zwischen innenliegenden Funktionen und ergänzenden Freiräumen zu schaffen, wird eine klare Zonierung des Schulhofes mit verschiedenen räumlichen Qualitäten für unterschiedliche Nutzungsangebote empfohlen. Neben überdachten Bereichen sind jene für das Verweilen, Essen, für Unterricht im Freien, für informelle Treffen, für Bewegung, Spiel und Pausenräume sowie für gärtnerische Aktivitäten empfohlen.



Öffentlichen Park und Schulfreiraum gemeinsam weiterentwickeln

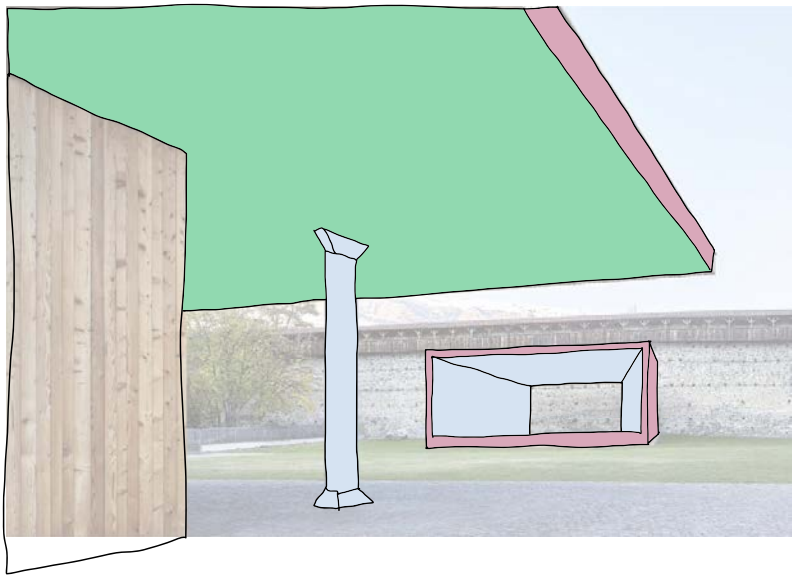
Um dieses Potenzial zu realisieren, ist ein aktiver Beteiligungsprozess zur geplanten Umgestaltung des Parks erforderlich, bei dem die Schule als wesentlicher Stakeholder einbezogen wird. Schüler:innen, Lehrer:innen und Eltern könnten dabei wichtige Impulse zur Nutzung und Gestaltung des Parks geben, um einen Raum zu schaffen, der sowohl den pädagogischen Anforderungen als auch den Bedürfnissen der Stadtgemeinschaft gerecht wird. Durch diese enge Zusammenarbeit kann der Park zu einem innovativen und integrativen Ort werden, der das Johanneum noch stärker mit seinem urbanen Umfeld verknüpft.

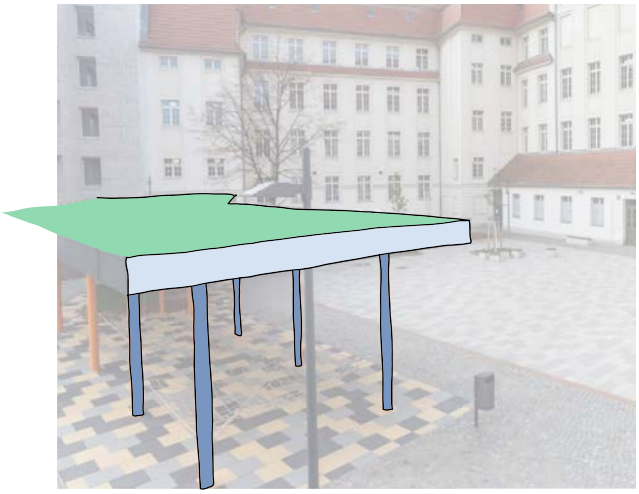


Überdachung Schulhof

Um die Qualitäten der Mensa als Chill- und Pausenfläche zu verbessern, ist eine Übergangszone zwischen Innen und Außenbereich zu empfehlen. Der Außenraum und Vorbereich zur Mensa, zwischen Feuerwache und Dreifeldsporthalle eignet sich gut für eine Überdachung. Hierfür gilt es gemeinsam mit Denkmalschutz und Stadtbildpflege die Fugen zwischen Bestand und Neu auszuformulieren. Ziel der Maßnahme ist es aber einen qualitativen Übergangsraum zwischen innen und außen zu schaffen, der witterungsgeschützt funktioniert und den Pausenraum in der Mensa auch mit Sitzplätzen zum Essen und weiteren Treffpunktfunktionen erweitert.
Der Baum im Süden des Innenhofes sollte in die Überdachung nach Möglichkeit integriert werden, ein etaiger Ersatz müsste mit der Naturschutzbehörde sowie der Abteilung für Stadtgrün abgestimmt werden und ein adäquater Ausgleich geschaffen werden.



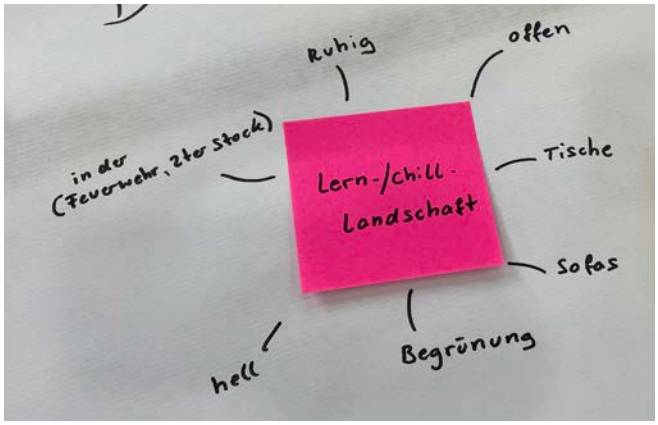




Partizipative Möblierungsplanung

Eine qualitative Möblierungsplanung und -umsetzung mit robusten, atmosphärischen und vielseitig anwendbaren Ergänzungen der Flächen zu aktivierten Räumen und Raumgefügen ist im weiteren Prozess wesentlich. Es empfiehlt sich die Qualitäten und Anforderungen an die Ausstattung und Möblierung in engem Austausch mit den Nutzenden zu erarbeiten, um aneigenbare und flexible Lernsettings zu schaffen.



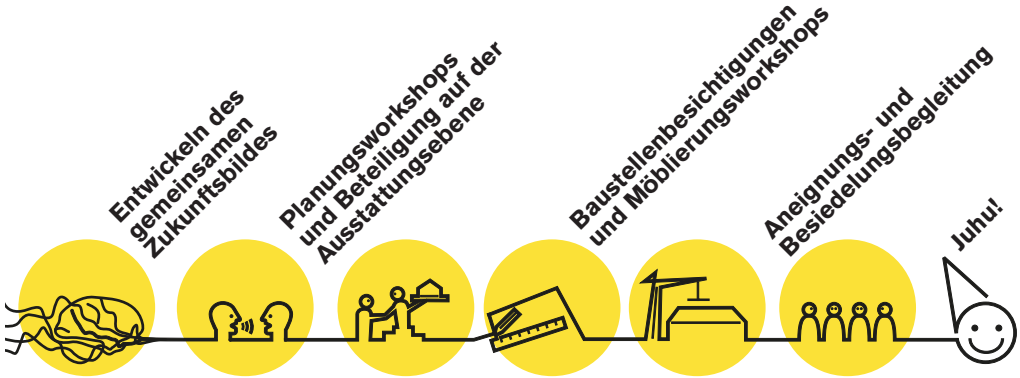


Testlauf Rückzugsorte

Aufbauend auf den Ideen des Schüler:innenrats zur Umgestaltung der Mensa hin zu einem Wohlfühlort zum Ausruhen, Chillen, Begegnen und Selbstlernen sollen die Schüler:innen in die Gestaltung ihrer Aufenthaltsbereiche vor allem auch der Homebases miteinbezogen werden.

Prozess weiterführen

Auch bei der weiteren Planung ist es wichtig die Schulgemeinschaft in Vertretung durch die Planungsgruppe weiter mit einzubeziehen. Details wie z.B. die genaue Zonierung der Teamwelten oder auch bei einer Umsetzung nur bis zur Phase 1 müssen kontinuierlich abgestimmt werden.
In der ersten Phase kann bereits einiges erreicht werden, eine Überprüfung der Umsetzung für alle drei Jahrgänge der Oberstufe im Mixed-Use-Karstadt wird im Fall einer Umsetzung bis Phase 1 empfohlen.
Ziel sollte es aber unbedingt sein, beide Phasen umzusetzen, um das Ziel eines nachhaltig leistungsfähigen Schulbaus am Johanneum zu erreichen.



Quellen Fotos

1. http://loeserlott.de/projekte/34-grundschule-gornsdorf
2. ©kurt.hoerbst
3. https://schulen-planen-und-bauen.de/clusterschulen-in-vorarlberg-volksschule-lauterach-von-feyferlik-fritzer
4. ©plzzo
5. https://gbd.group/de/referenzen/unesco-vs-ms-buers
6. ©kurt.hoerbst
7. https://spacestor.com/products/meeting-spaces/verandas/
8. ©kurt.hoerbst
9. ©kurt.hoerbst
10. ©kurt.hoerbst
11. ©kurt.hoerbst
12. ©kurt.hoerbst
13. https://makerspace-schule.ch/wp-content/uploads/2024/04/04.1-Making-Schule-Lernumgebung-Design.pdf
14. ©kurt.hoerbst
15. https://www.arkitema.com/en/project/danmarks-medie-og-journalisth%C3%B8jskole-dmjx



Impressum

nonconform ideenwerkstatt GmbH

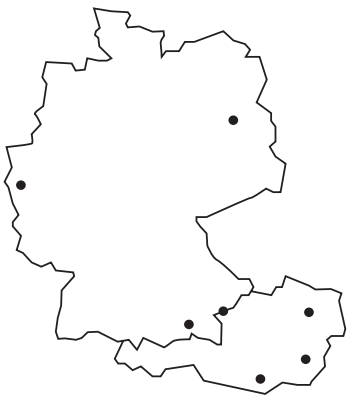
Verfasserstandort
Berlin

Büro Berlin
Reichenberger Straße 124 A, 10999 Berlin

www.nonconform.at
office@nonconform.at

Verfasser:in Protokoll
Katharina Forster, Zora Hünermann, Maria Isabettini

Fotos: Wenn nicht anders angegeben, Fotos von nonconform

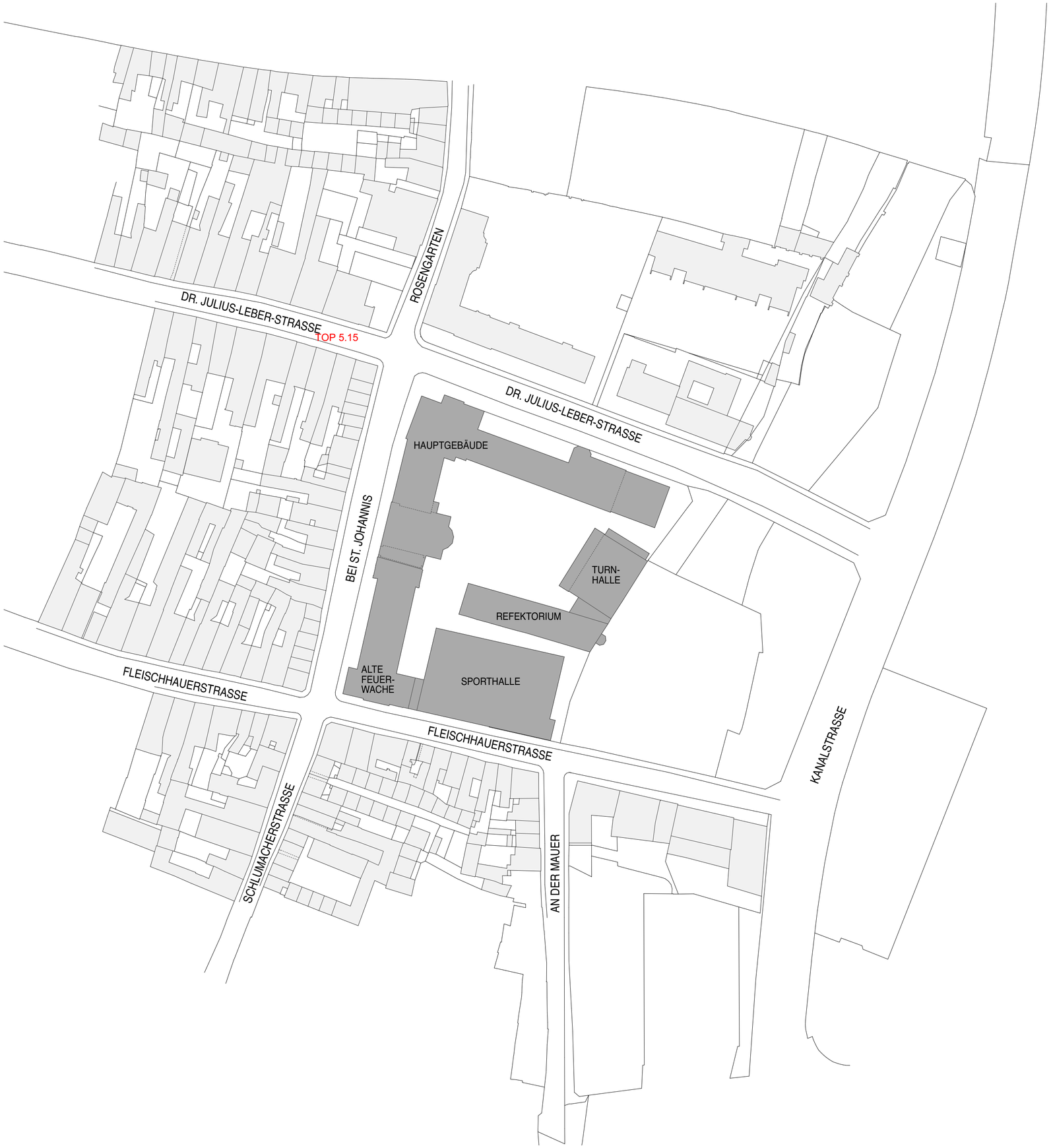


Wien
Berlin
Kärnten
Bayern
Nordrhein-Westfalen
Oberösterreich
Steiermark

Hansestadt LÜBECK

nonconform


Jetzt geht`s los!



Hansestadt LÜBECK

Bereich 5.651 Gebäudemanagement

BAUHERR:

FACHBEREICH 5 PLANEN UND BAUEN

GEBÄUDEMANAGEMENT

23552 LÜBECK, MÜHLENDAMM 14

ABTEILUNG:	Fachbereich 5
BEREICH:	Planen und Bauen

ARCHITEKT / FACHPLANER	Cheng Radtke Schwabe Baurealisierung Gesellschaft von Ingenieuren mbH Bismarkstraße 99 10625 Berlin
BEARBEITET:	SES, 08.11.2024
GEZEICHNET:	MS, 08.11.2024

BAUVORHABEN :

JOHANNEUM ZU LÜBECK
ST. JOHANNIS 1/3
23552 LÜBECK

Grundsanierung, Umbau und Modernisierung der Schulgebäude

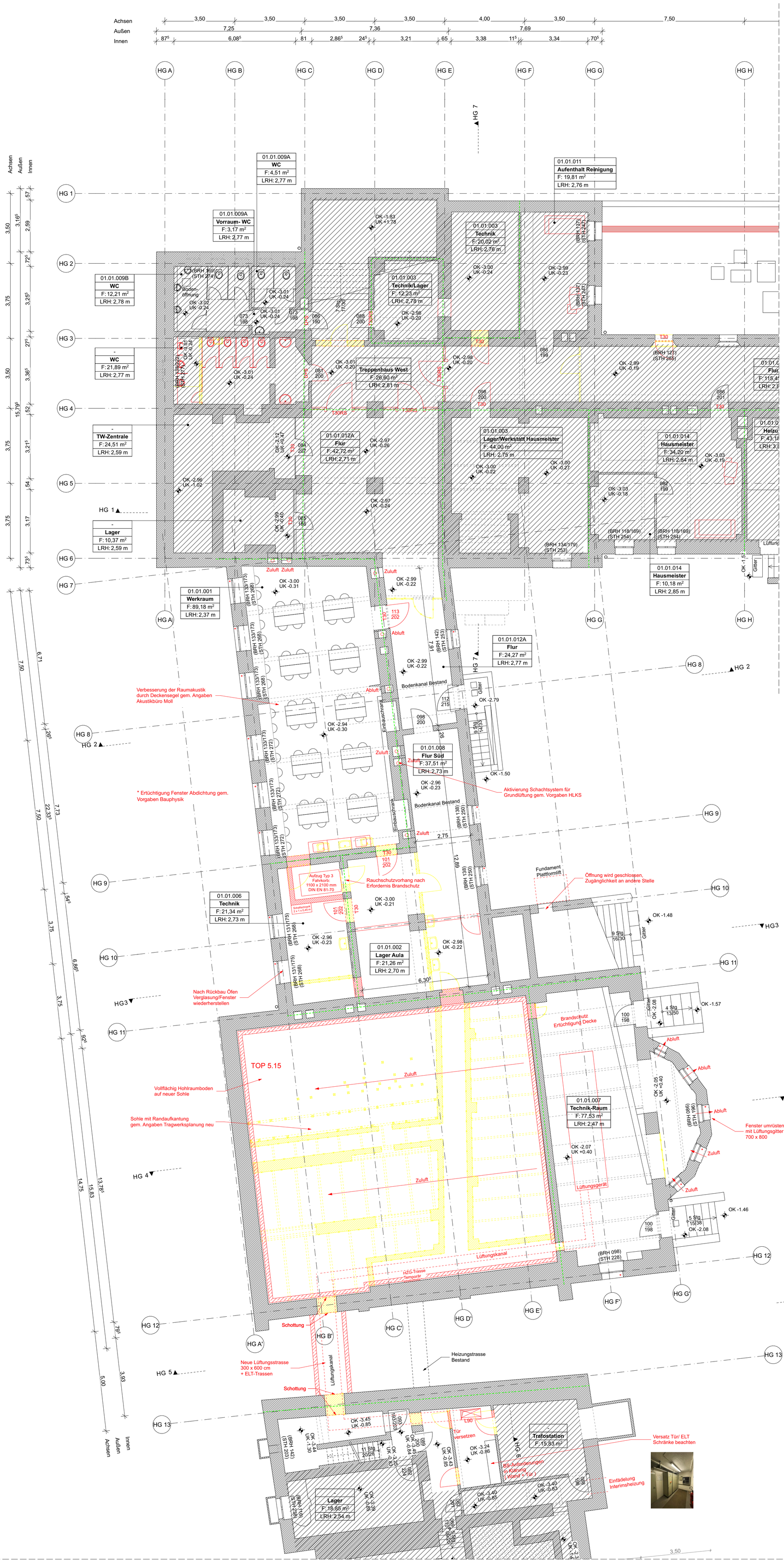
LP1 - Grundlagenermittlung

Bestand

Lageplan

JOH_1_ARC_LAP_XX_001_A_P

LAP M: 1:1000, DIN A2



Die Gültigkeit des Planes bezieht sich ausschließlich auf den Bereich innerhalb der Zeichnungsgrenze. Dieser Plan gilt nur in Verbindung mit den freigegebenen Entwurfsplänen der Fachplaner Technische Ausrüstung. Elemente über und unter der Schnittebene sind ggf. nicht dargestellt. Grundlage der Plane ist das Aufmaß des Vermessungsbüros Scan3D Dienstleistung GmbH. Maßangaben für Fensterbrüstungen, Fenster und Türstürze beziehen sich, soweit nicht anders angegeben, grundsätzlich auf OKFF. Die Darstellung des Bestands stellt keine Angabe zu Aufbau, Konstruktion, Inhalt, Material etc. dar. Bestandsbauteile sind in ihrem Aufbau schematisch dargestellt. Alle dargestellten Angaben resultieren aus der augenscheinlichen Betrachtung von sichtbaren Oberflächen.Alle Angaben von freizulegenden Öffnungen sind zu verifizierende Annahmen. Es können Anpassungen in der Planung erforderlich werden. Angaben zu Hohlräumen im Bestand sind soweit bekannt dargestellt. Grundsätzlich ist von weiteren Hohlräumen auch in massiv dargestellten Bauteilen auszugehen. Das Urheberrecht aller Informationen des Dokumentes mit den dazugehörigen Detailzeichnungen steht ausschließlich dem Planverfasser zu. Der Unternehmer oder Dritte sind nicht berechtigt, ohne Einwilligung des Urhebers gemäß UrhG den Planinhalt zu bearbeiten bzw. umzugestalten oder für andere Bauten oder Zwecke zu verwenden. Alle Rechte, insbesondere das der Vervielfältigung, Verwendung in Auszügen und der Veröffentlichung vorbehalten.

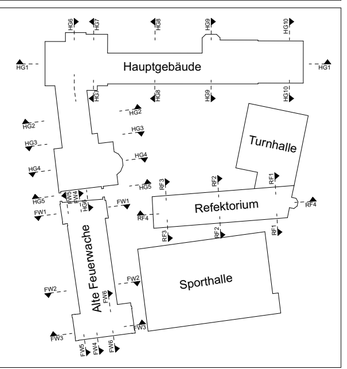
ANMERKUNGEN:

LEGENDE:

- Bestand
- Abbruch
- Neu
- Brandschottungsverlaufslinie
- Bestandteil der IPU-II (EW-Bau II)

INDEX	DATUM	ÄNDERUNGEN
B	18.03.2025	Möblierung/Ausstattung, Ergänzung Maßnahmen, Design Freeze als
		Grundlage LP2 FP gem. Planungsberatung am 12.03.2025
C	15.04.2025	Ergänzung Maßketten, Texte und TGA-Elemente
D	07.05.2025	Ergänzung Angaben Fachplaner

Festlegung Bezugshöhe
± 0,00 = 8,15 m ü. NHN



Hansestadt LÜBECK
Bereich 5.651 Gebäudemanagement

BAUHERR:

FACHBEREICH 5 PLANEN UND BAUEN

GEBÄUDEMANAGEMENT

23552 LÜBECK, MÜHLENDAMM 14

ABTEILUNG:	Fachbereich 5
BEREICH:	Planen und Bauen
ARCHITEKT / FACHPLANER	Cheng Radtke Schwabe Baurealisierung Gesellschaft von Ingenieuren mbH Bismarkstraße 99 10625 Berlin
BEARBEITET:	SES, 07.05.2025
GEZEICHNET:	

BAUVORHABEN :

JOHANNEUM ZU LÜBECK
ST. JOHANNIS 1/3
23552 LÜBECK

Grundsanierung, Umbau und Modernisierung der Schulgebäude

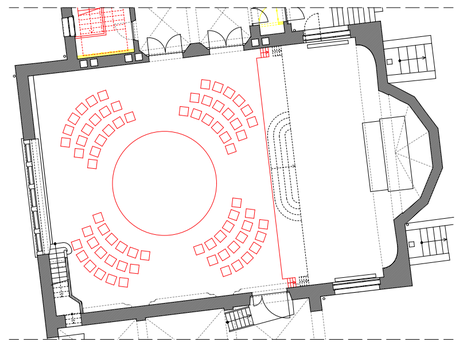
LP3 - Entwurfsplanung

Grundriss, 1.Untergeschoss

JOH_3_ARC_GRU_UG_001_D_P

1.UG M: 1:100, DIN A1

Alternative Bestuhlung Arena-Bühne



Die Gültigkeit des Planes bezieht sich ausschließlich auf den Bereich innerhalb der Zeichnungsgrenze. Dieser Plan gilt nur in Verbindung mit den freigegebenen Entwurfsplänen der Fachplaner Technische Ausrüstung. Elemente über und unter der Schnittebene sind ggf. nicht dargestellt. Grundlage der Plane ist das Aufmaß des Vermessungsbüros Scan3D Dienstleistung GmbH. Maßangaben für Fensterbrüstungen, Fenster und Türstürze beziehen sich, soweit nicht anders angegeben, grundsätzlich auf OKFF. Die Darstellung des Bestands stellt keine Angabe zu Aufbau, Konstruktion, Inhalt, Material etc. dar. Bestandsbauteile sind in ihrem Aufbau schematisch dargestellt. Alle dargestellten Angaben resultieren aus der augenscheinlichen Betrachtung von sichtbaren Oberflächen.Alle Angaben von freizulegenden Öffnungen sind zu verifizierende Annahmen. Es können Anpassungen in der Planung erforderlich werden. Angaben zu Hohlräumen im Bestand sind soweit bekannt dargestellt. Grundsätzlich ist von weiteren Hohlräumen auch in massiv dargestellten Bauteilen auszugehen. Das Urheberrecht aller Informationen des Dokumentes mit den dazugehörigen Detailzeichnungen steht ausschließlich dem Planverfasser zu. Der Unternehmer oder Dritte sind nicht berechtigt, ohne Einwilligung des Urhebers gemäß UrhG den Planinhalt zu bearbeiten bzw. umzugestalten oder für andere Bauten oder Zwecke zu verwenden. Alle Rechte, insbesondere das der Vervielfältigung, Verwendung in Auszügen und der Veröffentlichung vorbehalten.

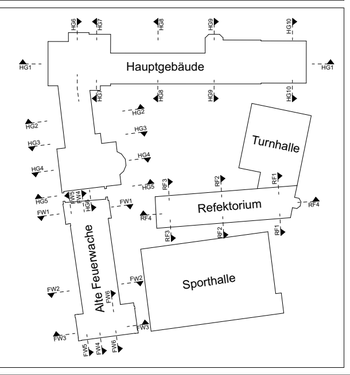
ANMERKUNGEN:

LEGENDE:

- Bestand
- Abbruch
- Neu
- Brandschottungsverlaufslinie
- Bestandteil der IPU-II (EW-Bau II)

INDEX	DATUM	ÄNDERUNGEN
B	14.03.2025	Möblierung/Ausstattung, Ergänzung Maßnahmen, Design Freeze als
		Grundlage LP2 FP gem. Planungsberatung am 12.03.2025
C	15.04.2025	Ergänzung Maßketten, Texte und TGA-Elemente
D	07.05.2025	Ergänzung Angaben Fachplaner

Festlegung Bezugshöhe
± 0,00 = 8,15 m ü. NHN



Hansestadt LÜBECK

Bereich 5.651 Gebäudemanagement

BAUHERR:

FACHBEREICH 5 PLANEN UND BAUEN

GEBÄUDEMANAGEMENT

23552 LÜBECK, MÜHLENDAMM 14

ABTEILUNG:	Fachbereich 5
BEREICH:	Planen und Bauen
ARCHITEKT / FACHPLANER	Cheng Radtke Schwabe Baurealisierung Gesellschaft von Ingenieuren mbH Bismarkstraße 99 10625 Berlin
BEARBEITET:	SES, 07.05.2025
GEZEICHNET:	

BAUVORHABEN :

JOHANNEUM ZU LÜBECK
ST. JOHANNIS 1/3
23552 LÜBECK

Grundsanierung, Umbau und Modernisierung der Schulgebäude

LP3 - Entwurfsplanung

Grundriss, Erdgeschoss

JOH_3_ARC_GRU_EG_001_D_P

EG M: 1:100, DIN A1



Die Gültigkeit des Planes bezieht sich ausschließlich auf den Bereich innerhalb der Zeichnungsgrenze. Dieser Plan gilt nur in Verbindung mit den freigegebenen Entwurfsplänen der Fachplaner Technische Ausrüstung. Elemente über und unter der Schnittebene sind ggf. nicht dargestellt. Grundlage der Plane ist das Aufmaß des Vermessungsbüros Scan3D Dienstleistung GmbH. Maßangaben für Fensterbrüstungen, Fenster und Türstürze beziehen sich, soweit nicht anders angegeben, grundsätzlich auf OKFF. Die Darstellung des Bestands stellt keine Angabe zu Aufbau, Konstruktion, Inhalt, Material etc. dar. Bestandsbauteile sind in ihrem Aufbau schematisch dargestellt. Alle dargestellten Angaben resultieren aus der augenscheinlichen Betrachtung von sichtbaren Oberflächen.Alle Angaben von freizulegenden Öffnungen sind zu verifizierende Annahmen. Es können Anpassungen in der Planung erforderlich werden. Angaben zu Hohlräumen im Bestand sind soweit bekannt dargestellt. Grundsätzlich ist von weiteren Hohlräumen auch in massiv dargestellten Bauteilen auszugehen. Das Urheberrecht aller Informationen des Dokumentes mit den dazugehörigen Detailzeichnungen steht ausschließlich dem Planverfasser zu. Der Unternehmer oder Dritte sind nicht berechtigt, ohne Einwilligung des Urhebers gemäß UrhG den Planinhalt zu bearbeiten bzw. umzugestalten oder für andere Bauten oder Zwecke zu verwenden. Alle Rechte, insbesondere das der Vervielfältigung, Verwendung in Auszügen und der Veröffentlichung vorbehalten.

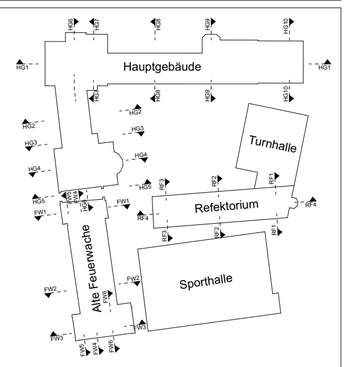
ANMERKUNGEN:

LEGENDE:

- Bestand
- Abbruch
- Neu
- Brandschottungsverlaufslinie
- Bestandteil der IPU-II (EW-Bau II)

INDEX	DATUM	ÄNDERUNGEN
B	14.03.2025	Möblierung/Ausstattung, Ergänzung Maßnahmen, Design Freeze als
		Grundlage LP2 FP gem. Planungsberatung am 12.03.2025
C	15.04.2025	Ergänzung Maßketten, Texte und TGA-Elemente
D	07.05.2025	Ergänzung Angaben Fachplaner

Festlegung Bezugshöhe
± 0,00 = 8,15 m ü. NHN



Hansestadt LÜBECK
Bereich 5.651 Gebäudemanagement

BAUHERR:

FACHBEREICH 5 PLANEN UND BAUEN

GEBÄUDEMANAGEMENT

23552 LÜBECK, MÜHLENDAMM 14

ABTEILUNG:	Fachbereich 5
BEREICH:	Planen und Bauen
ARCHITEKT / FACHPLANER	Cheng Radtke Schwabe Baurealisierung Gesellschaft von Ingenieuren mbH Bismarkstraße 99 10625 Berlin
BEARBEITET:	SES, 07.05.2025
GEZEICHNET:	

BAUVORHABEN :

JOHANNEUM ZU LÜBECK
ST. JOHANNIS 1/3
23552 LÜBECK

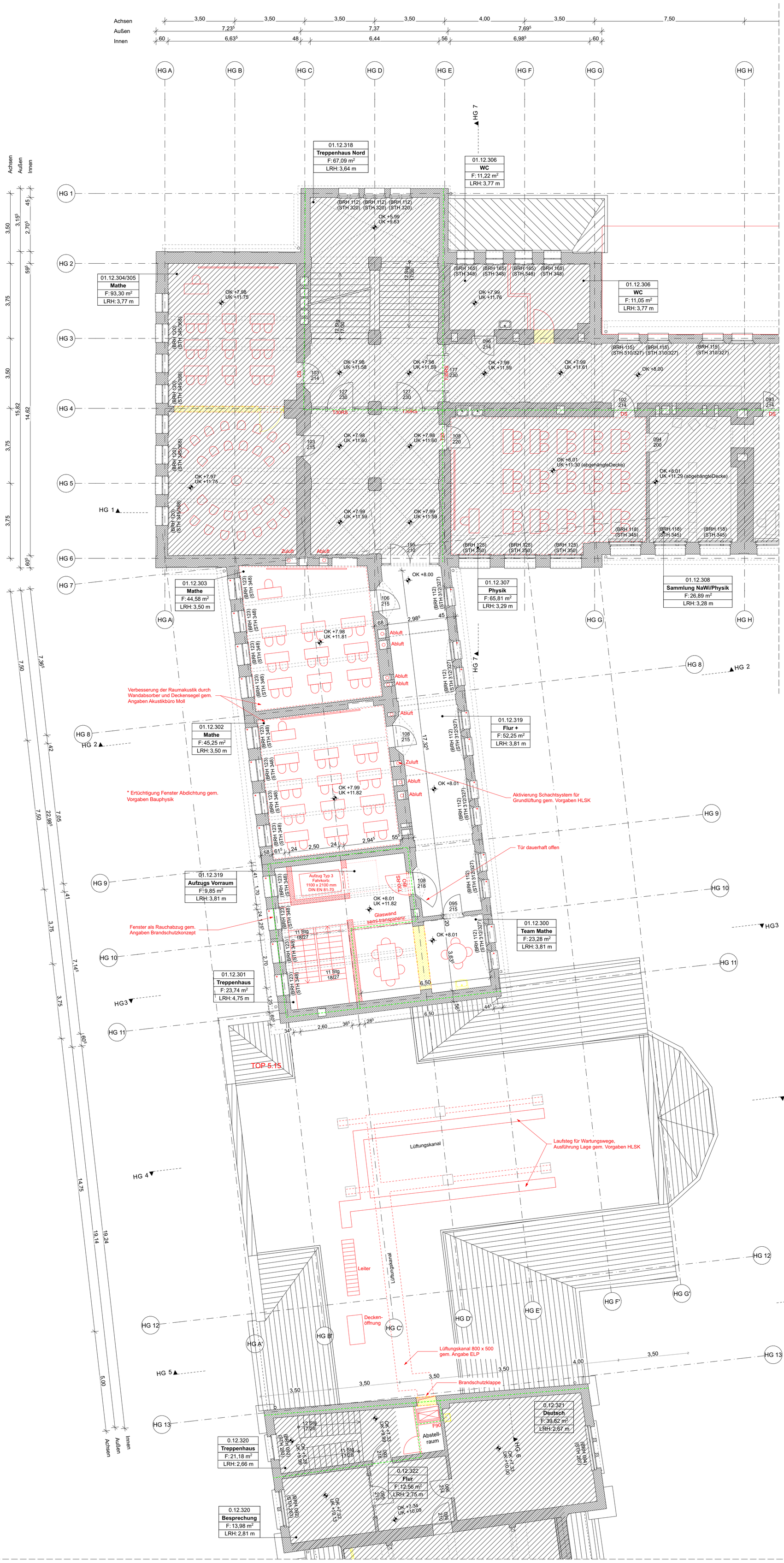
Grundsanierung, Umbau und Modernisierung der Schulgebäude

LP3 - Entwurfsplanung

Grundriss, 1.Obergeschoss

JOH_3_ARC_GRU_01_001_D_P

1.OG M: 1:100, DIN A1



Die Gültigkeit des Planes bezieht sich ausschließlich auf den Bereich innerhalb der Zeichnungsgrenze. Dieser Plan gilt nur in Verbindung mit den freigegebenen Entwurfsplänen der Fachplaner Technische Ausrüstung. Elemente über und unter der Schnittebene sind ggf. nicht dargestellt. Grundlage der Plane ist das Aufmaß des Vermessungsbüros Scan3D Dienstleistung GmbH. Maßangaben für Fensterbrüstungen, Fenster und Türstürze beziehen sich, soweit nicht anders angegeben, grundsätzlich auf OKFF. Die Darstellung des Bestands stellt keine Angabe zu Aufbau, Konstruktion, Inhalt, Material etc. dar. Bestandsbauteile sind in ihrem Aufbau schematisch dargestellt. Alle dargestellten Angaben resultieren aus der augenscheinlichen Betrachtung von sichtbaren Oberflächen.Alle Angaben von freizulegenden Öffnungen sind zu verifizierende Annahmen. Es können Anpassungen in der Planung erforderlich werden. Angaben zu Hohlräumen im Bestand sind soweit bekannt dargestellt. Grundsätzlich ist von weiteren Hohlräumen auch in massiv dargestellten Bauteilen auszugehen. Das Urheberrecht aller Informationen des Dokumentes mit den dazugehörigen Detailzeichnungen steht ausschließlich dem Planverfasser zu. Der Unternehmer oder Dritte sind nicht berechtigt, ohne Einwilligung des Urhebers gemäß UrhG den Planinhalt zu bearbeiten bzw. umzugestalten oder für andere Bauten oder Zwecke zu verwenden. Alle Rechte, insbesondere das der Vervielfältigung, Verwendung in Auszügen und der Veröffentlichung vorbehalten.

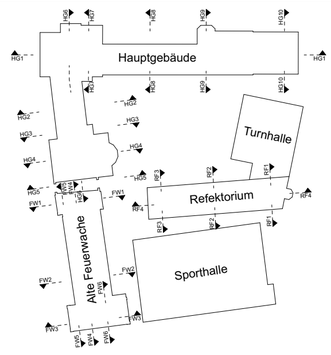
ANMERKUNGEN:

LEGENDE:

- Bestand
- Abbruch
- Neu
- Brandschottungsverlaufslinie
- Bestandteil der IPU-II (EW-Bau II)

INDEX	DATUM	ÄNDERUNGEN
B	18.03.2025	Möblierung/Ausstattung, Ergänzung Maßnahmen, Design Freeze als
		Grundlage LP2 FP gem. Planungsberatung am 12.03.2025
C	15.04.2025	Ergänzung Maßketten, Texte und TGA-Elemente
D	07.05.2025	Ergänzung Angaben Fachplaner

Festlegung Bezugshöhe
± 0,00 = 8,15 m ü. NHN



Hansestadt LÜBECK
Bereich 5.651 Gebäudemanagement

BAUHERR:

FACHBEREICH 5 PLANEN UND BAUEN

GEBÄUDEMANAGEMENT

23552 LÜBECK, MÜHLENDAMM 14

ABTEILUNG:	Fachbereich 5
BEREICH:	Planen und Bauen
ARCHITEKT / FACHPLANER	Cheng Radtke Schwabe Baurealisierung Gesellschaft von Ingenieuren mbH Bismarkstraße 99 10625 Berlin
BEARBEITET:	SES, 07.05.2025
GEZEICHNET:	

BAUVORHABEN :

JOHANNEUM ZU LÜBECK
ST. JOHANNIS 1/3
23552 LÜBECK

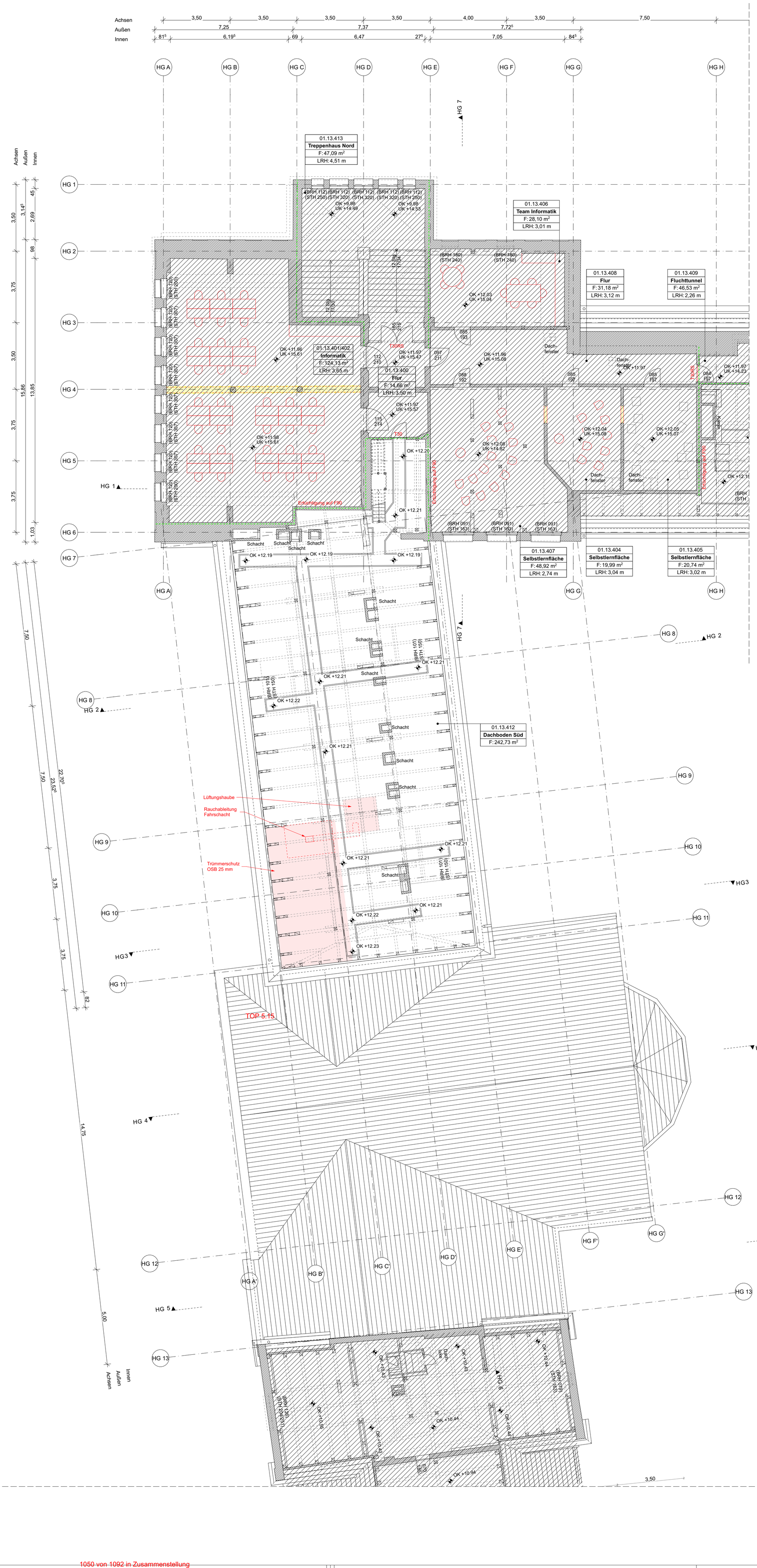
Grundsanierung, Umbau und Modernisierung der Schulgebäude

LP3 - Entwurfsplanung

Grundriss, 2.Obergeschoss

JOH_3_ARC_GRU_02_001_D_P

2.OG M: 1:100, DIN A1



Die Gültigkeit des Planes bezieht sich ausschließlich auf den Bereich innerhalb der Zeichnungsgrenze. Dieser Plan gilt nur in Verbindung mit den freigegebenen Entwurfsplänen der Fachplaner Technische Ausrüstung. Elemente über und unter der Schnittebene sind ggf. nicht dargestellt. Grundlage der Plane ist das Aufmaß des Vermessungsbüros Scan3D Dienstleistung GmbH. Maßangaben für Fensterbrüstungen, Fenster und Türstürze beziehen sich, soweit nicht anders angegeben, grundsätzlich auf OKFF. Die Darstellung des Bestands stellt keine Angabe zu Aufbau, Konstruktion, Inhalt, Material etc. dar. Bestandsbauteile sind in ihrem Aufbau schematisch dargestellt. Alle dargestellten Angaben resultieren aus der augenscheinlichen Betrachtung von sichtbaren Oberflächen.Alle Angaben von freizulegenden Öffnungen sind zu verifizierende Annahmen. Es können Anpassungen in der Planung erforderlich werden. Angaben zu Hohlräumen im Bestand sind soweit bekannt dargestellt. Grundsätzlich ist von weiteren Hohlräumen auch in massiv dargestellten Bauteilen auszugehen. Das Urheberrecht aller Informationen des Dokumentes mit den dazugehörigen Detailzeichnungen steht ausschließlich dem Planverfasser zu. Der Unternehmer oder Dritte sind nicht berechtigt, ohne Einwilligung des Urhebers gemäß UrhG den Planinhalt zu bearbeiten bzw. umzugestalten oder für andere Bauten oder Zwecke zu verwenden. Alle Rechte, insbesondere das der Vervielfältigung, Verwendung in Auszügen und der Veröffentlichung vorbehalten.

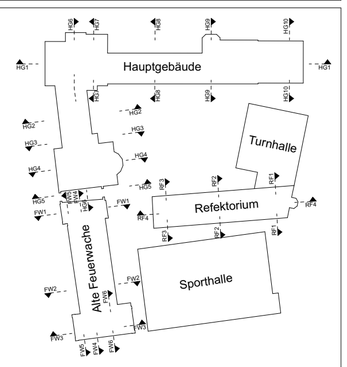
ANMERKUNGEN:

LEGENDE:

- Bestand
- Abbruch
- Neu
- Brandschottungsverlaufslinie
- Bestandteil der IPU-II (EW-Bau II)

INDEX	DATUM	ÄNDERUNGEN
B	18.03.2025	Möblierung/Ausstattung, Ergänzung Maßnahmen, Design Freeze als
		Grundlage LP2 FP gem. Planungsberatung am 12.03.2025
C	15.04.2025	Ergänzung Maßketten, Texte und TGA-Elemente
D	07.05.2025	Ergänzung Angaben Fachplaner

Festlegung Bezugshöhe
± 0,00 = 8,15 m ü. NHN



Hansestadt LÜBECK
Bereich 5.651 Gebäudemanagement

BAUHERR:

FACHBEREICH 5 PLANEN UND BAUEN

GEBÄUDEMANAGEMENT

23552 LÜBECK, MÜHLENDAMM 14

ABTEILUNG:	Fachbereich 5
BEREICH:	Planen und Bauen
ARCHITEKT / FACHPLANER	Cheng Radtke Schwabe Baurealisierung Gesellschaft von Ingenieuren mbH Bismarkstraße 99 10625 Berlin
BEARBEITET:	SES, 07.05.2025
GEZEICHNET:	

BAUVORHABEN :

JOHANNEUM ZU LÜBECK
ST. JOHANNIS 1/3
23552 LÜBECK

Grundsanierung, Umbau und Modernisierung der Schulgebäude

LP3 - Entwurfsplanung

Grundriss, Dachgeschoss

JOH_3_ARC_GRU_DG_001_D_P

DG

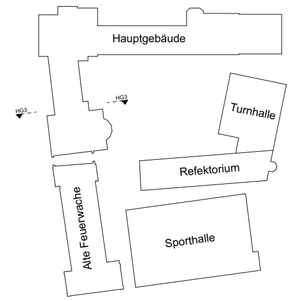
M: 1:100, DIN A1

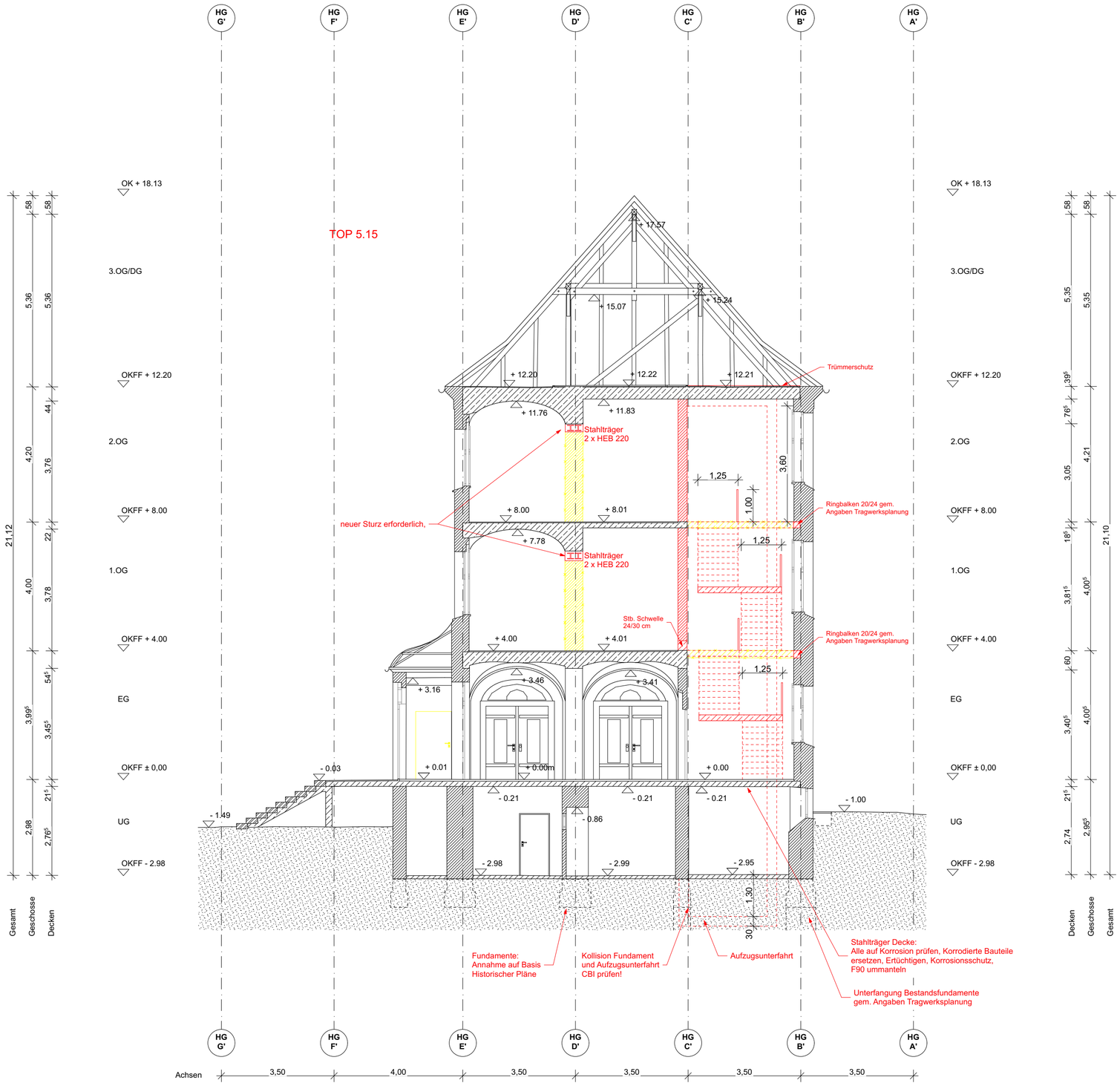
INDEX	DATUM	ÄNDERUNGEN
B	07.05.2025	Ergänzung Angaben Fachplaner

LEGENDE:

- Bestand
- Abbruch
- Neu

Festlegung Bezugshöhe
± 0,00 = 8,15 m ü. NHN





Hansestadt LÜBECK

Bereich 5.651 Gebäudemanagement

BAUHERR:

FACHBEREICH 5 PLANEN UND BAUEN

GEBÄUDEMANAGEMENT

23552 LÜBECK, MÜHLENDAMM 14

ABTEILUNG:	Fachbereich 5
BEREICH:	Planen und Bauen
ARCHITEKT / FACHPLANER	Cheng Radtke Schwabe Baurealisierung Gesellschaft von Ingenieuren mbH Bismarkstraße 99 10625 Berlin
BEARBEITET:	SES, 07.05.2025
GEZEICHNET:	

BAUVORHABEN :

JOHANNEUM ZU LÜBECK
ST. JOHANNIS 1/3
23552 LÜBECK

Grundsanierung, Umbau und Modernisierung der Schulgebäude

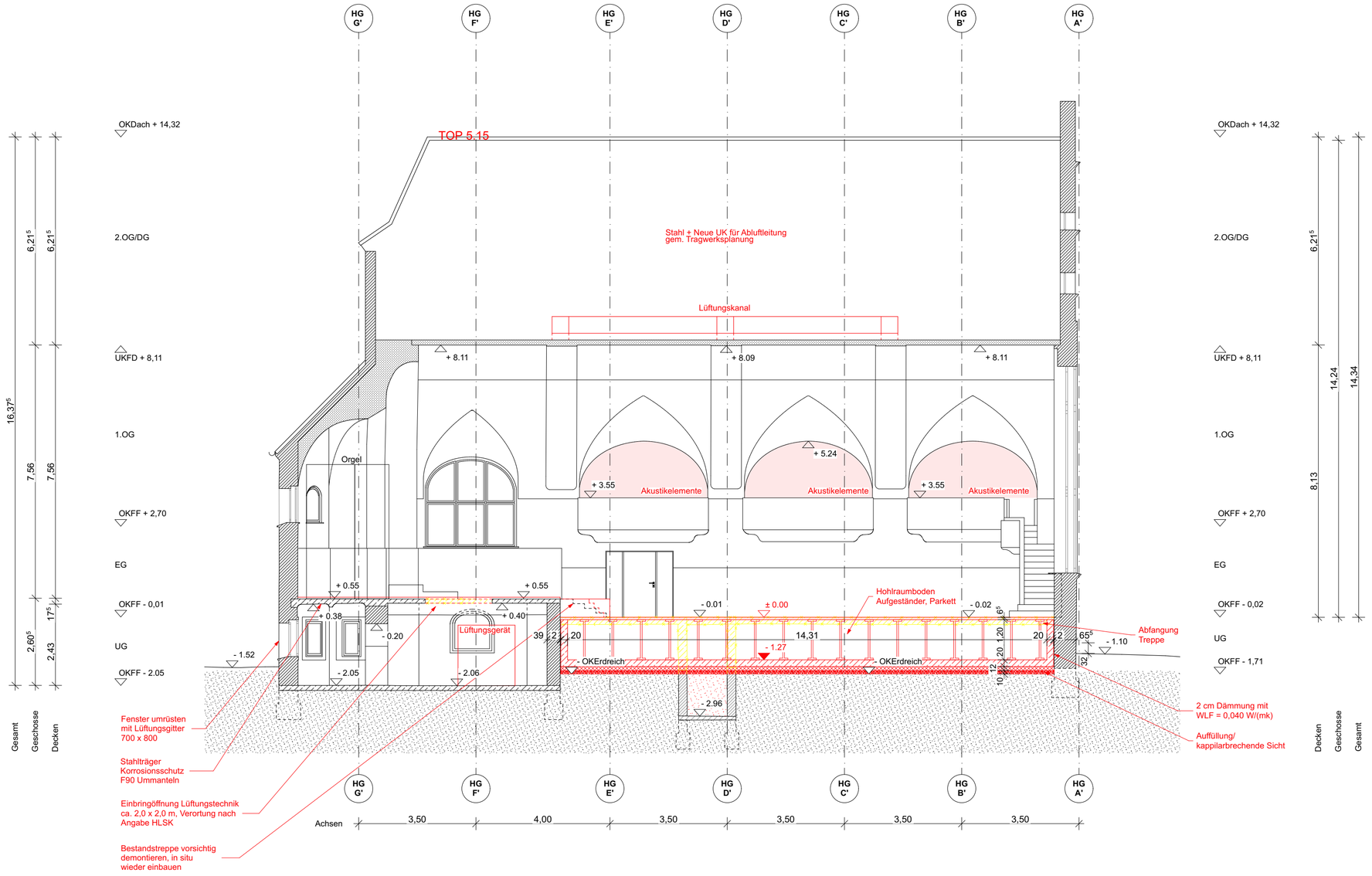
LP3 - Entwurfsplanung

Schnitt: Hauptgebäude 03

CRS_1_ARC_SCH_HG_03_001_B_P

HG03 M: 1:100, DIN A2

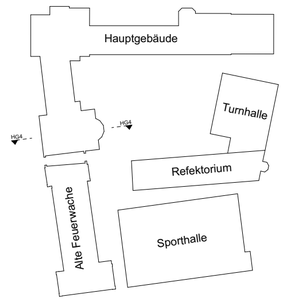
INDEX	DATUM	ÄNDERUNGEN
B	08.04.2025	Neue Sohle tiefer gelegt
C	07.05.2025	Ergänzung Angaben Fachplaner



LEGENDE:

- Bestand
- Abbruch
- Neu

Festlegung Bezugshöhe
± 0,00 = 8,15 m ü. NHN



Hansestadt LÜBECK

Bereich 5.651 Gebäudemanagement

BAUHERR:

FACHBEREICH 5 PLANEN UND BAUEN

GEBÄUDEMANAGEMENT

23552 LÜBECK, MÜHLENDAMM 14

ABTEILUNG:	Fachbereich 5
BEREICH:	Planen und Bauen
ARCHITEKT / FACHPLANER	Cheng Radtke Schwabe Baurealisierung Gesellschaft von Ingenieuren mbH Bismarkstraße 99 10625 Berlin
BEARBEITET:	SES, 07.05.2025
GEZEICHNET:	

BAUVORHABEN :

JOHANNEUM ZU LÜBECK
ST. JOHANNIS 1/3
23552 LÜBECK

Grundsanierung, Umbau und Modernisierung der Schulgebäude

LP3 - Entwurfsplanung

Schnitt: Hauptgebäude 04

CRS_1_ARC_SCH_HG_04_001_C_P

HG04 M: 1:100, DIN A2

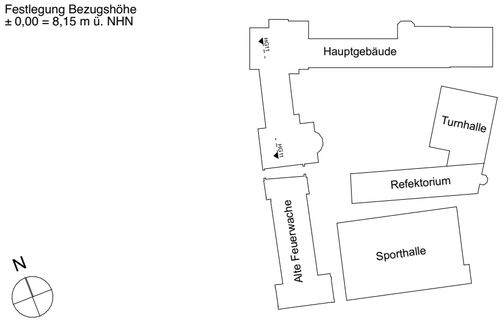
INDEX	DATUM	ÄNDERUNGEN
A	07.05.2025	Ergänzung Angaben Fachplaner



LEGENDE:

- Bestand
- Abbruch
- Neu

Festlegung Bezugshöhe
± 0,00 = 8,15 m ü. NHN



Hansestadt LÜBECK

Bereich 5.651 Gebäudemanagement

BAUHERR:

FACHBEREICH 5 PLANEN UND BAUEN

GEBÄUDEMANAGEMENT

23552 LÜBECK, MÜHLENDAMM 14

ABTEILUNG:	Fachbereich 5
BEREICH:	Planen und Bauen

ARCHITEKT / FACHPLANER	Cheng Radtke Schwabe Baurealisierung Gesellschaft von Ingenieuren mbH Bismarkstraße 99 10625 Berlin
BEARBEITET:	SES, 07.05.2025
GEZEICHNET:	

BAUVORHABEN :

JOHANNEUM ZU LÜBECK
ST. JOHANNIS 1/3
23552 LÜBECK

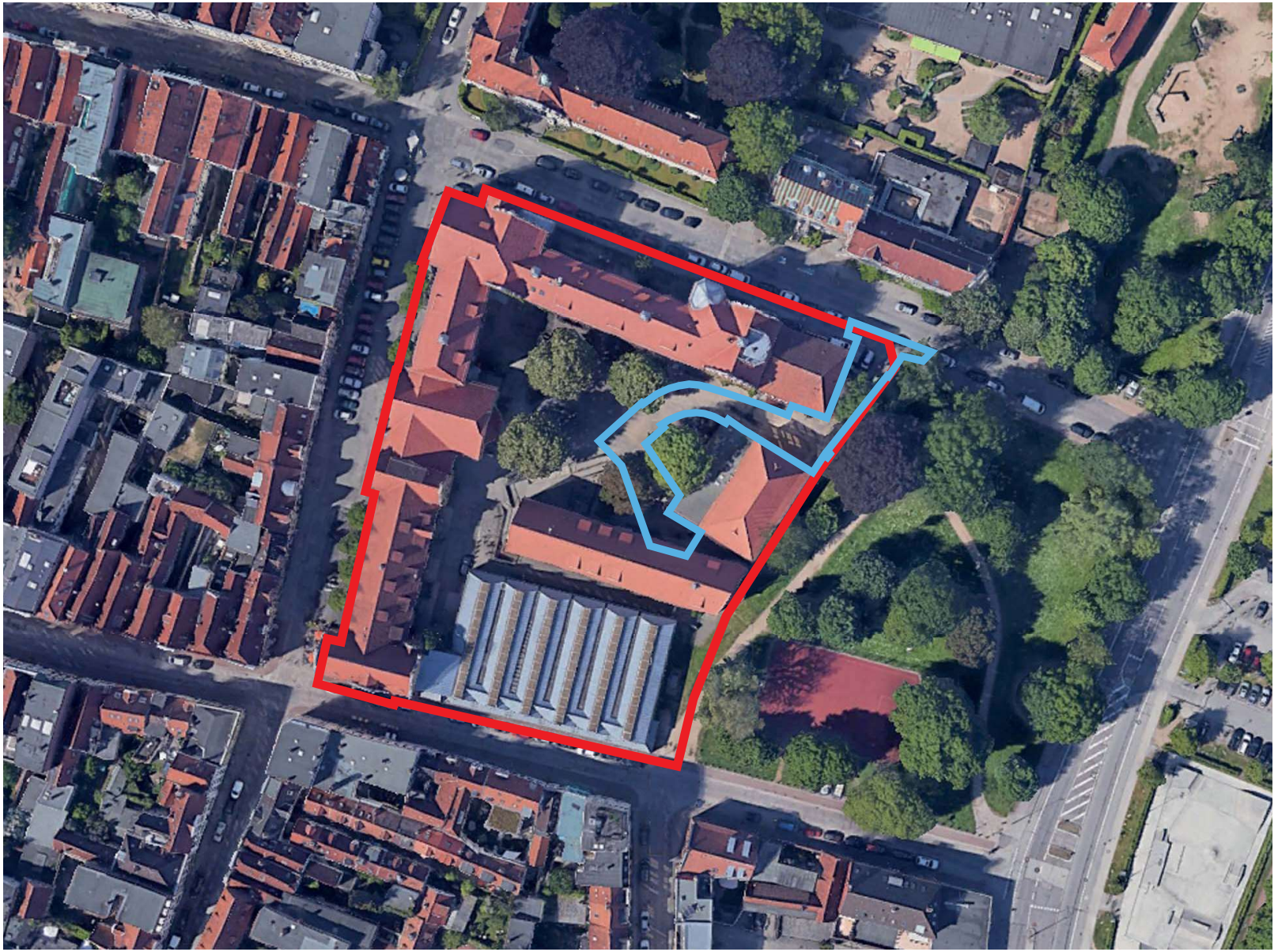
Grundsanierung, Umbau und Modernisierung der Schulgebäude

LP3 - Entwurfsplanung

Schnitt: Hauptgebäude 11

CRS_1_ARC_SCH_HG_11_001_A_P

HG11 M: 1:100, DIN A2


Grundstücksgrenze
EW-Bau I Grenze

EW BAU 1 - FEUERWEHRUMFAHRT PLANUNG

Johanneum zu Lübeck
Städtisches Gymnasium mit Musikzweig



LEGENDE:

- Neigungskote
- Höhe Bestand
- Höhe Planung
- Grundstücksgrenze
- Grenze 1.BA
- Feuerwehrzufahrt geplant
- FW - Bewegungsfläche 7 x 12 m geplant
- Sammelplatz im Baobab Park

EINBAUTEN / SPIELGERÄTE BESTAND

- Schachtdeckel
- Tor mit Zaun
- Hofablauf 30x30 cm
- Schachtdeckel (Ausbau + Wiedereinbau)
- Tischtennisplatte rund (Ausbau + Wiedereinbau)
- Mastleuchte (1 Stck. Ausbau + Wiedereinbau)
- Straßenschild (1 Stck. Ausbau + Wiedereinbau)
- Holzpoller (2 Stck. Ausbau + Abfuhr)
- Kabelschacht
- Gasschieber
- Mobilcontainer 1.100 l (8 Stck.), neuer Standort
- Mobilcontainer 500 l - 770 l (2 Stck.), neuer Standort

EINBAUTEN / BELÄGE PLANUNG

- Feuerwehrtor zweiflügelig (B.: 4,50 m, H.: 1,60 m) mit Zaun
- Fußgängertor einflügelig (B.: 1,50 m, H.: 1,60 m) mit Zaun
- FW - Schild
- Kletterwand 3,3 x 2,8 m mit EPDM Fallschutz (2,00 m)
- Asphaltfläche
- EPDM Fläche mit Bord (Fallschutz Kletterwand)

BÄUME BESTAND

- Baum Bestand (auf dem Grundstück Johanneum)
- Baum Bestand

Hansestadt LÜBECK
Bereich 5.651 Gebäudemanagement

BAUHERR:
FACHBEREICH 5 PLANEN UND BAUEN
GEBÄUDEMANAGEMENT
23552 LÜBECK, MÖHLENDAMM 14

ABTEILUNG: Fachbereich 5
BEREICH: Planen und Bauen
ARCHITEKT / FACHPLANER: WES
BEARBEITET: JA, 27.03.2025
GEZEICHNET: JA, 27.03.2025

BAUVORHABEN:
JOHANNEUM ZU LÜBECK
ST. JOHANNIS 1/3
23552 LÜBECK

Grundsanierung, Umbau und Modernisierung der Schulgebäude

Leistungsphase 3

LAGE- UND HÖHENPLAN
FREIANLAGEN, EW-BAU I
WES_3_FRA_LAP_HG_EG_001_A_P
ALLE MASZE SIND AM BAU ZU PRÜFEN!

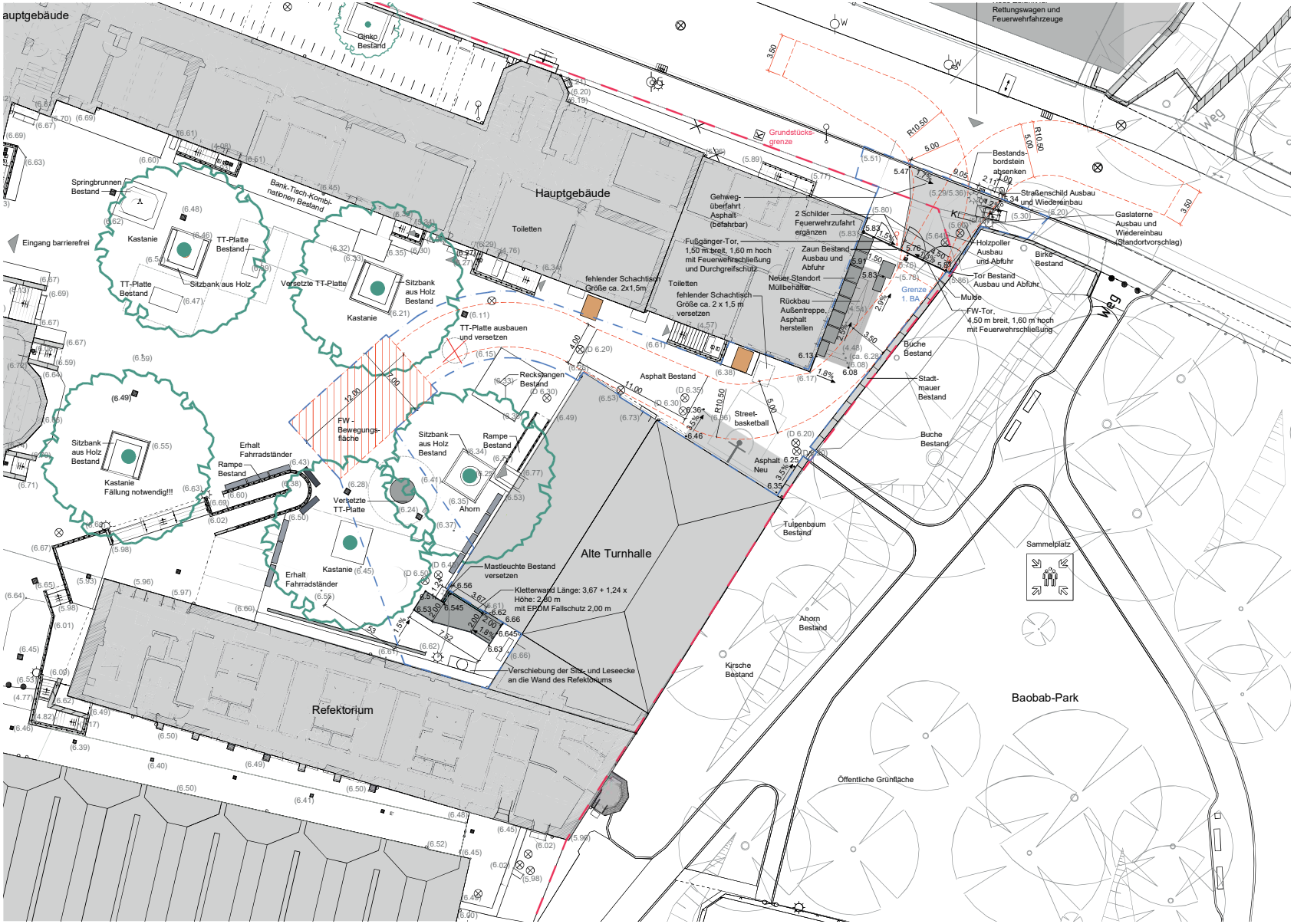
Eidgeschoss M: 1:200, DIN A0

1. BA - LPH3

WES LandschaftsArchitektur

EW BAU 1 - FEUERWEHRUMFAHRT PLANUNG VERGRÖßERT

Johanneum zu Lübeck
Städtisches Gymnasium mit Musikzweig



1. BA - LPH3

WES
LandschaftsArchitektur

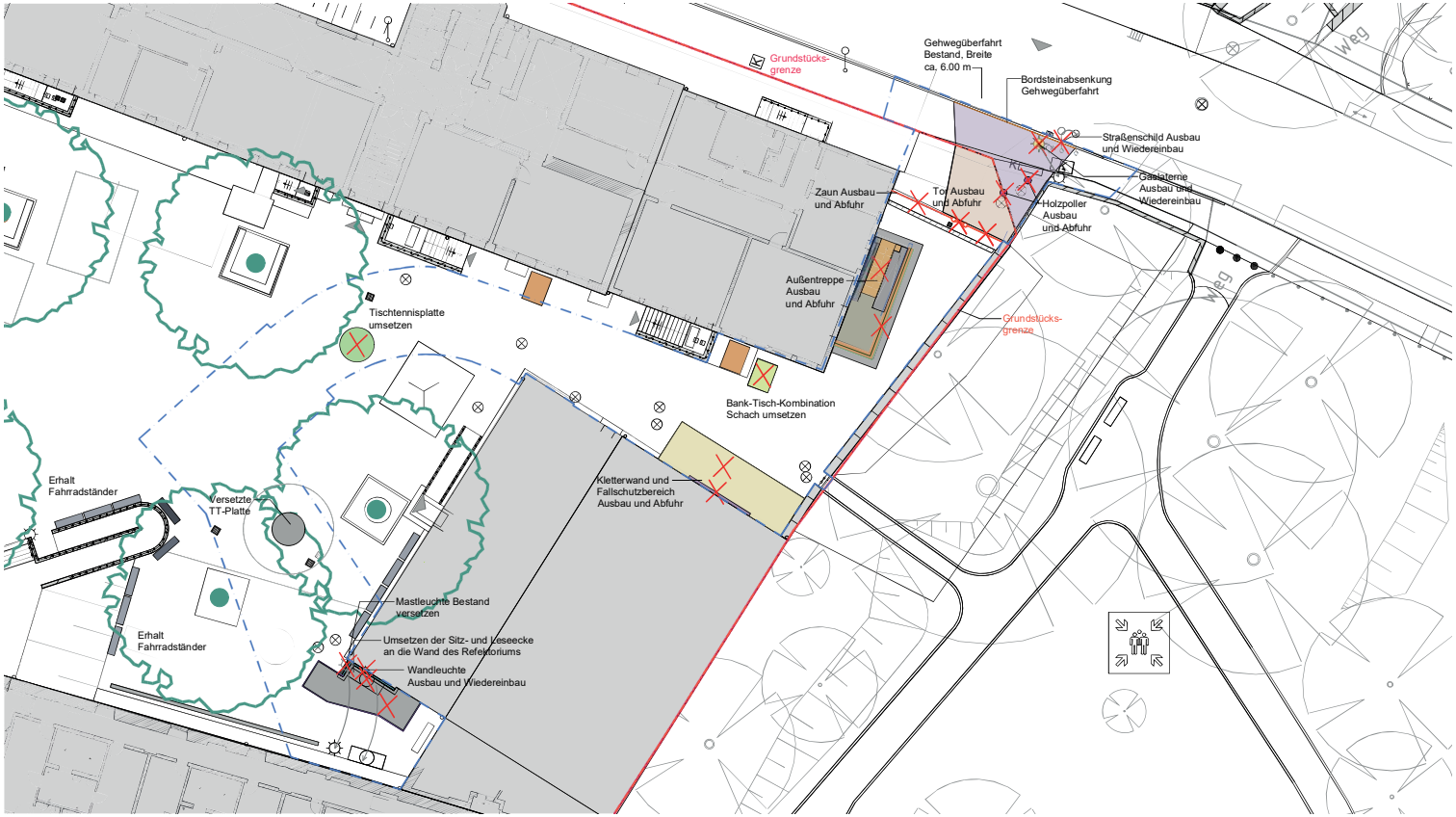
EW BAU 1 - RÜCKBAU/ ABBRUCH/ VERSETZTEN

Johanneum zu Lübeck
Städtisches Gymnasium mit Musikzweig

















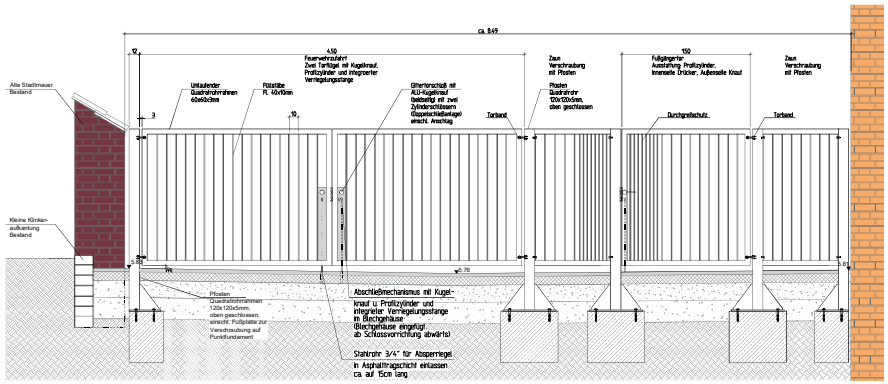
1. BA - LPH3

WES
LandschaftsArchitektur

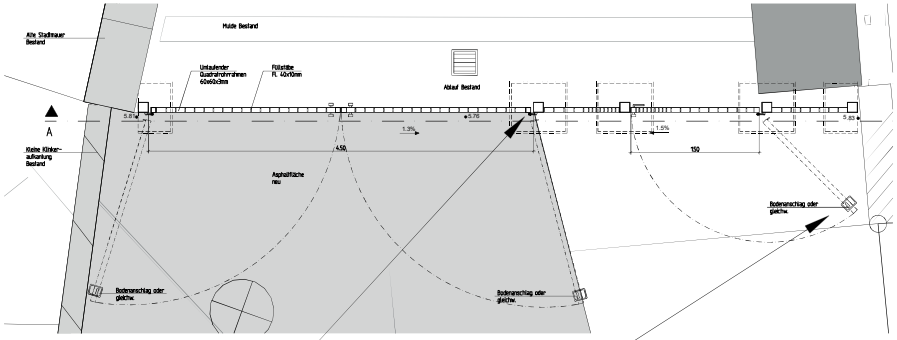
DETAIL TOR- UND ZAUNANLAGE

Johanneum zu Lübeck
Städtisches Gymnasium mit Musikzweig

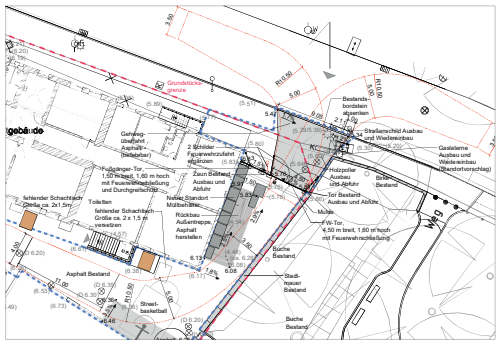
SCHNITT A-A



TEILDRAUFSICHT



GRUNDRISSAUSSCHNITT



Torband
Referenzfoto, oder gleichw. endgültige Angaben durch AN ohne Maßstab



Bodenanschlag für Flügeltor
Referenzfoto, oder gleichw. endgültige Angaben durch AN ohne Maßstab



LEGENDE:

INDEX	DATUM	ÄNDERUNGEN



Hansestadt LÜBECK
Bereich 5.651 Gebäudemanagement

BAUHERR:
FACHBEREICH 5 PLANEN UND BAUEN
GEBÄUDEMANAGEMENT
23552 LÜBECK, MÜHLENDAMM 14

ABTEILUNG: Fachbereich 5
BEREICH: Planen und Bauen

ARCHITEKT / FACHPLANER: WES LandschaftsArchitektur

BEARBEITET: MA, 24.04.2025
GEZEICHNET: MA, 24.04.2025

BAUVORHABEN:
JOHANNEUM ZU LÜBECK
ST. JOHANNIS 1/3
23552 LÜBECK

Grundsanierung, Umbau und Modernisierung der Schulgebäude

Leistungsphase 3

DETAIL TOR/- ZAUNANLAGE FEUERWEHRZUFAHRT
FREIANLAGEN, EW-BAU I
WES_3_FRA_DET_HG_EG_001_A_P
ALLE MASZE SIND AM BAU ZU PRÜFEN!

Erdgeschoss M: 1:20 (1:200), DIN A1+

LPH3

WES LandschaftsArchitektur



BAUVORHABEN:
Grundsanierung, Umbau und
Modernisierung der Schulgebäude
Johanneum zu Lübeck
St. Johannis 1/3
23552, Lübeck

BAUHERR*IN:
Fachbereich 5, Planen und Bauen
Gebäudemanagement
23552, Lübeck

ENTWURFSVERFASSER*IN:
Cheng Radtke Schwabe Baurealisierung GmbH
Bismarkstraße 99
10625 Berlin



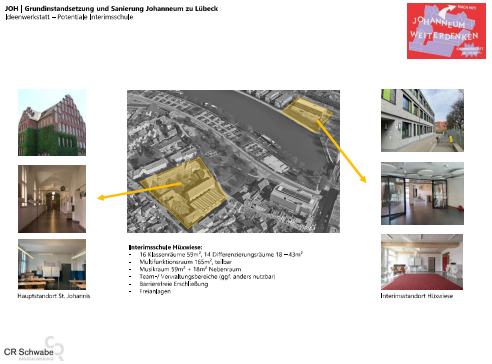


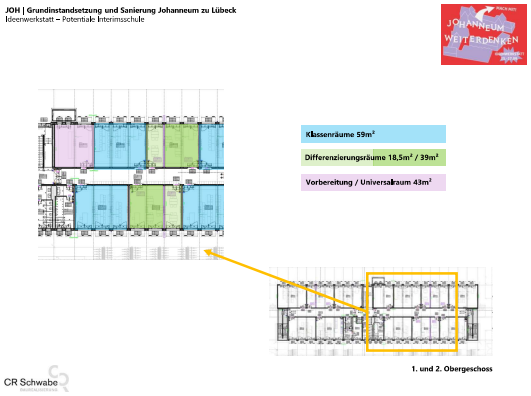
EW-Bau I (vorgezogene Verkehrssicherungsmaßnahmen)
Brandschutz- und Elektrosanierung
Fluchtweg Aula-Flügel (Nottreppenhaus)
Aula (Bodensanierung)
Feuerwehrzufahrt
bauliche und anlagentechnische Sanierungsbedarfe
Umzug Teambereich (Teamwelten)
Interimsstandort

BGF ca. 2.500 m² (ca. 18%)

EW-Bau II
Brandschutz- und Elektrosanierung
Fluchtweg Stichflur 60er-Jahre-Anbau (Nottreppenhaus)
bauliche und anlagentechnische Sanierungsbedarfe
Aktivierung Flächenreserven/ Re-Organisation
Erweiterungen (eingeschossiger Anbau (Selbstlernzentrum) und Aufstockung 60er-Jahre-Bauteil
Aussenanlagen

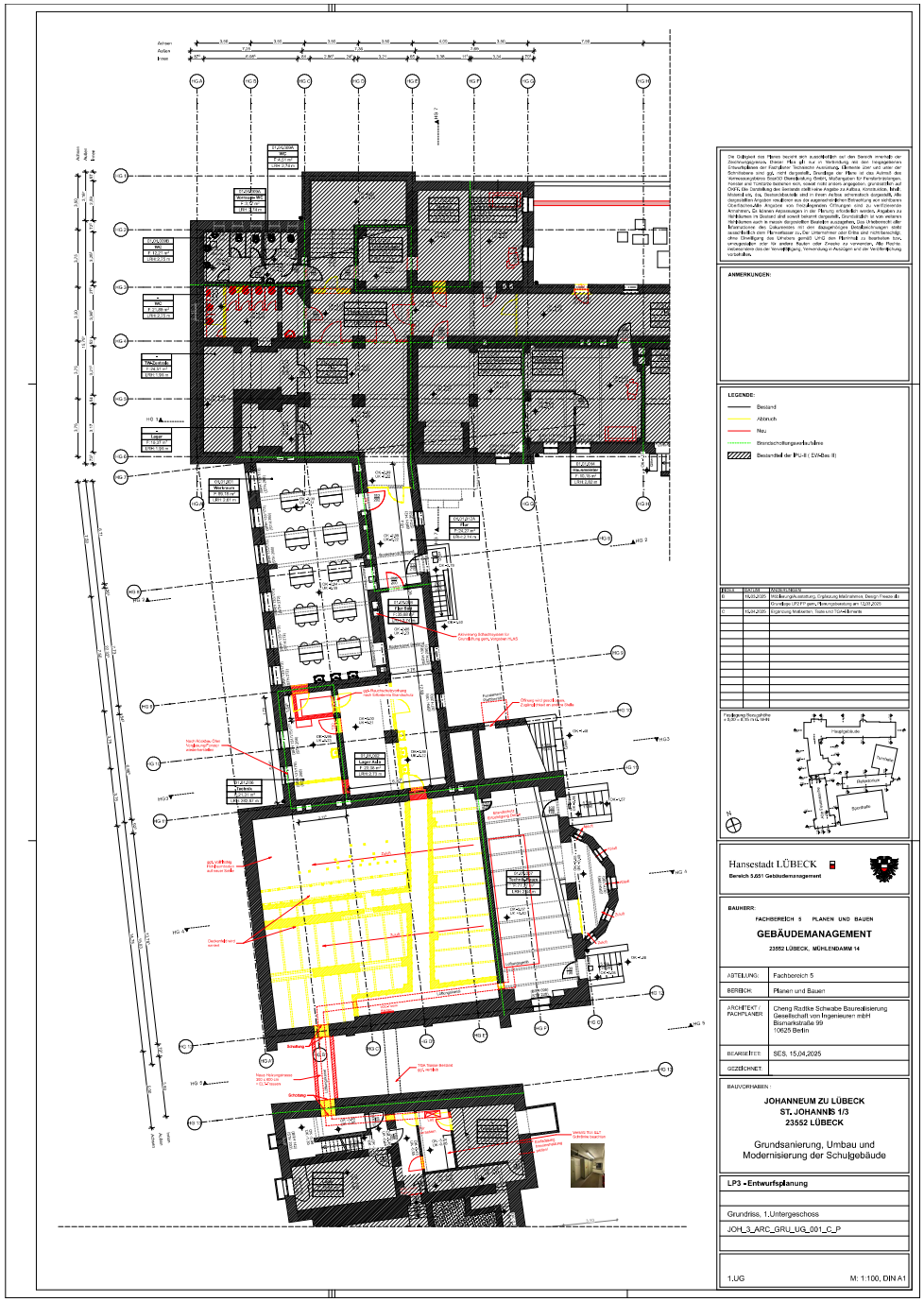
BGF ca. 12.000 m² (ca. 82%)





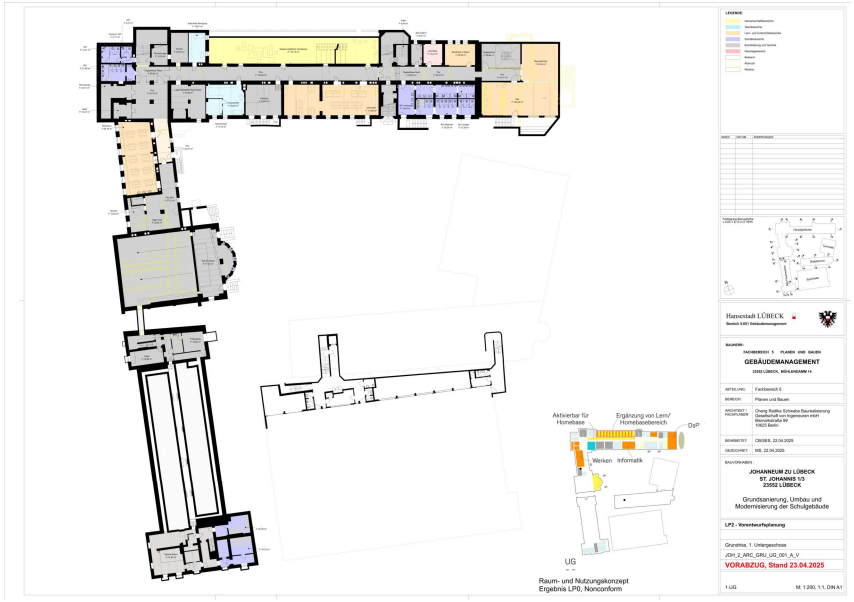
Interimsstandort Modulschule Falkenstraße

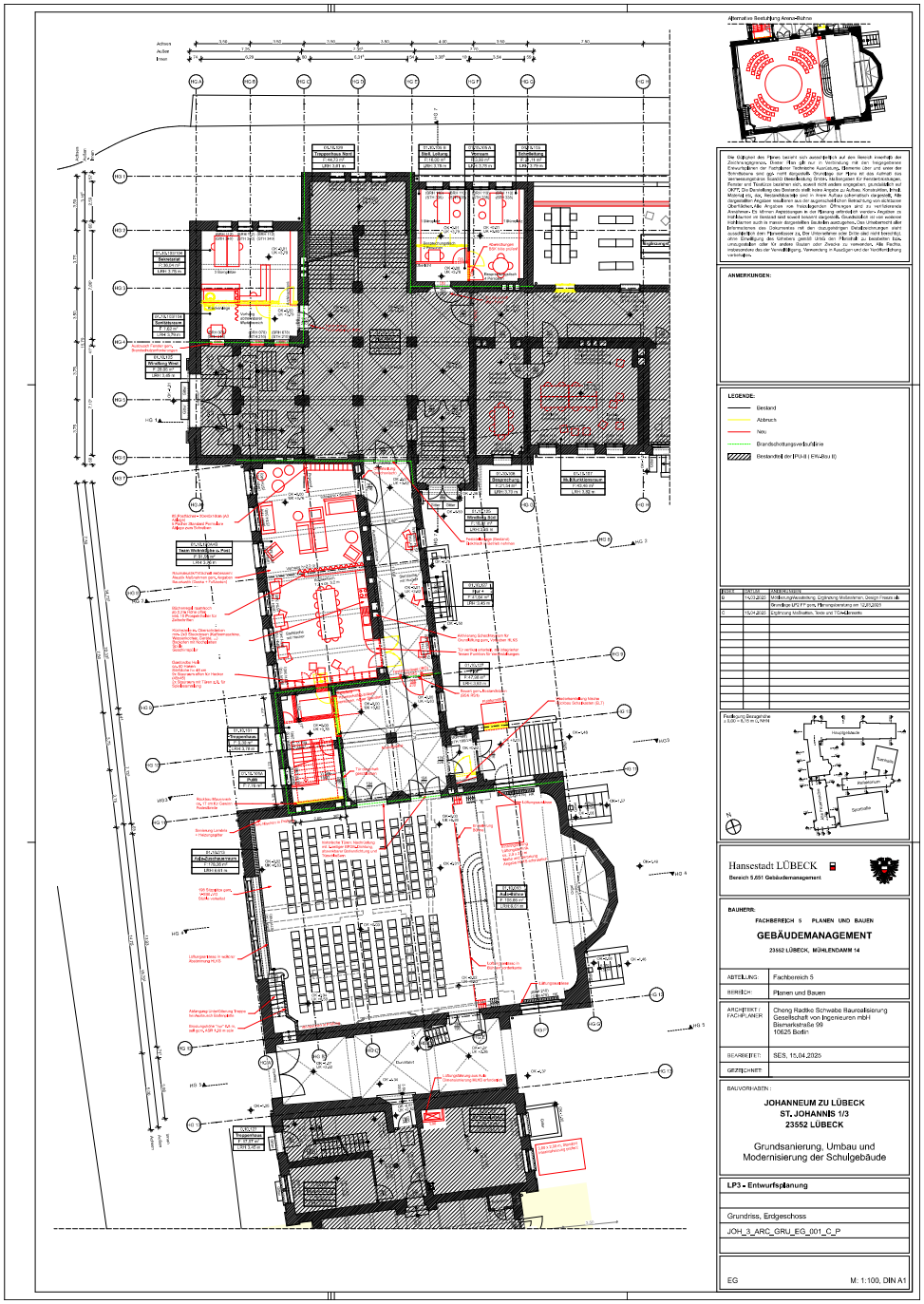




Untergeschoß

- Einbau Aufzug (Barrierefreiheit, Transport)
- Lager Aulamöbel
- Sanierung Werkraum
- Sanierung Aulaboden
- Lüftungskanäle
- Zuluft Obergeschosse (Reaktivierung historische Lüftungskanäle)

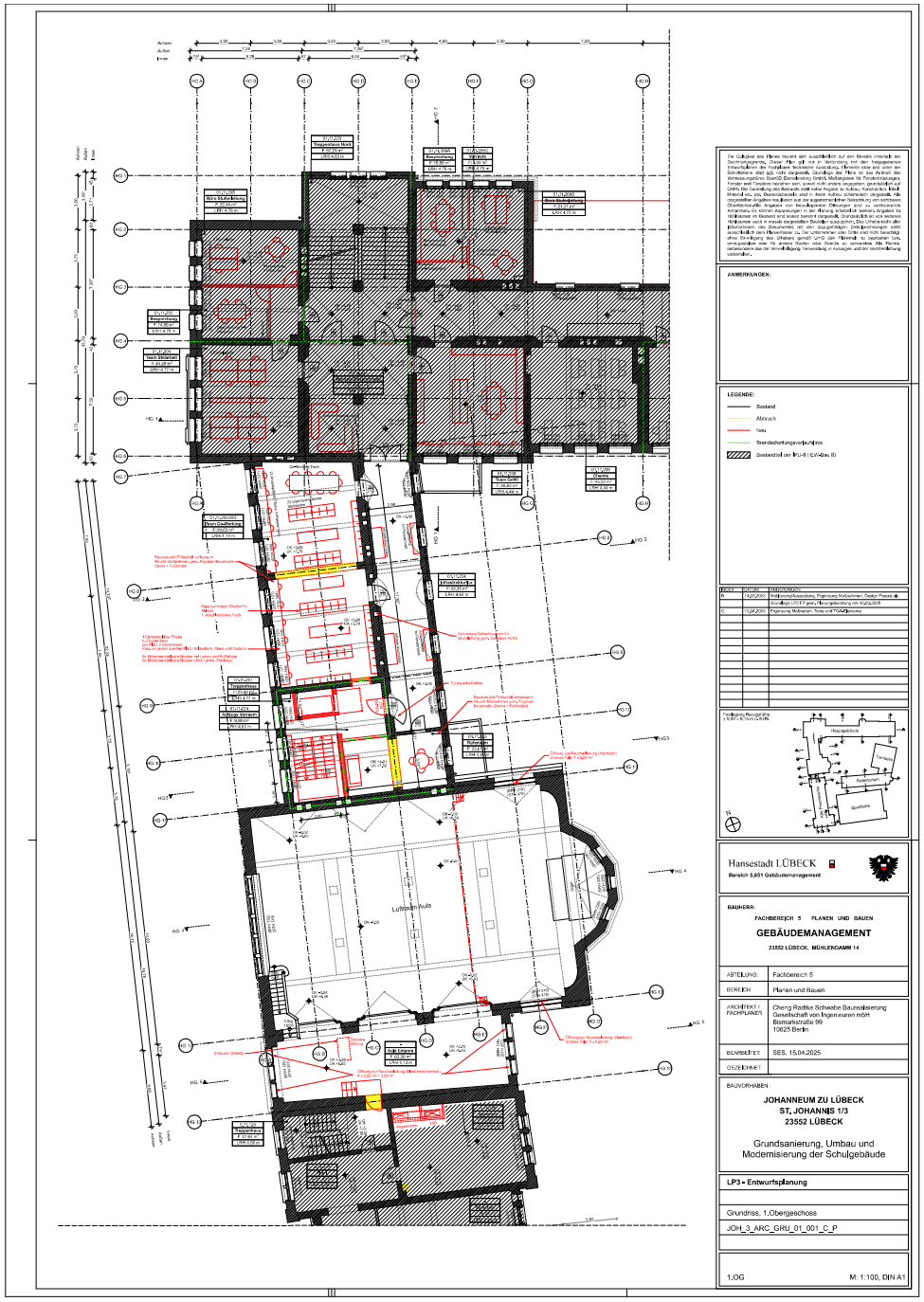




Erdgeschoß

- Einbau Hubpodest außen (Barrierefreiheit)
- Einbau Aufzug (Barrierefreiheit, Transport)
- Einbau Treppenhaus (Fluchtweg)
- Teamwelt (Gemeinschaftsraum Lehrer)
- Sanierung Aula (Versammlunsstätte)
- Sanierung Aulaboden
- Umbau Sekretariat / Öffnung Willy-Brand-Eingang
- Bau- und Raumakustik

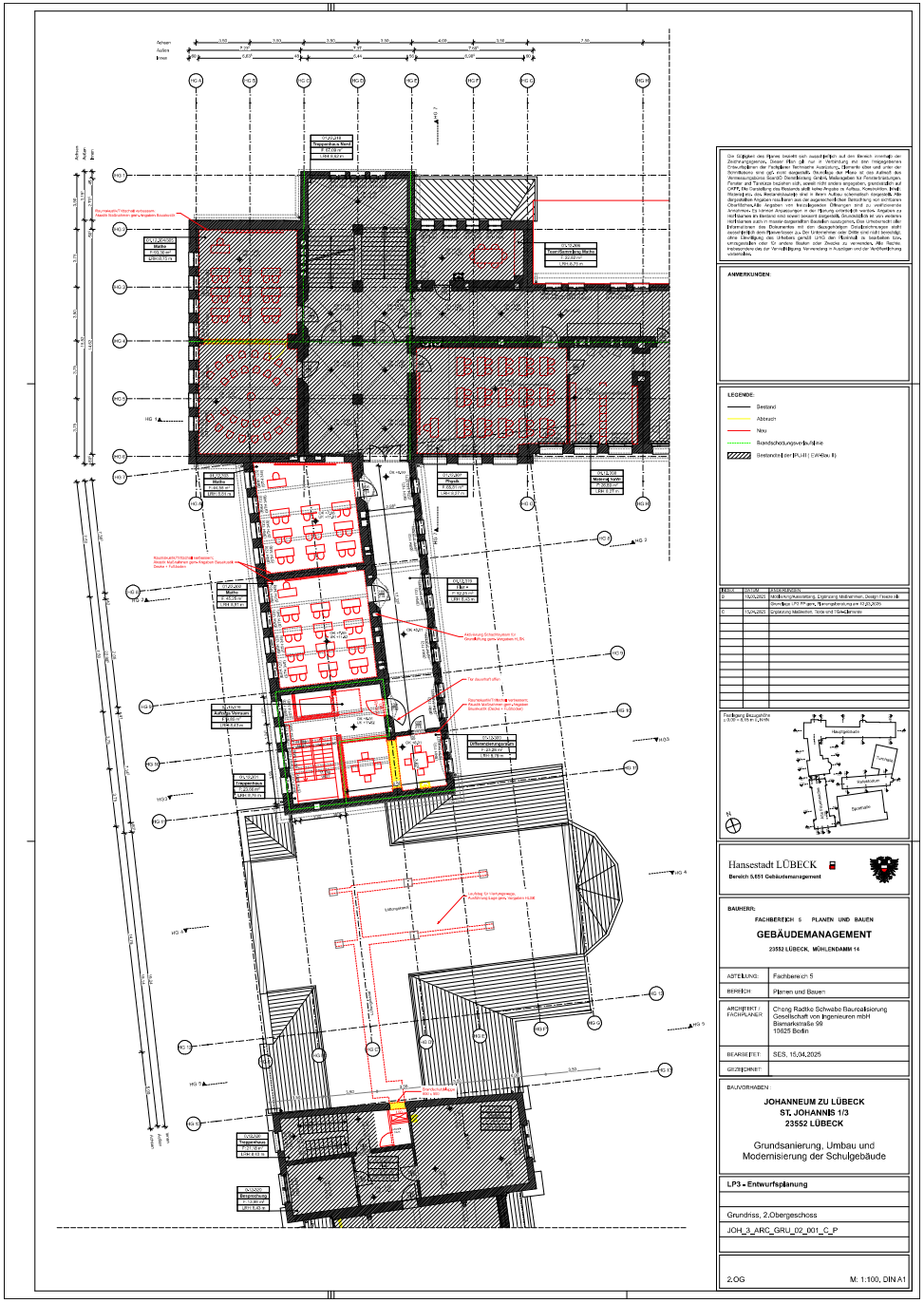




Erstes Obergeschoß

- Einbau Aufzug (Barrierefreiheit, Transport)
- Einbau Treppenhaus (Fluchtweg)
- Teamwelt (Co-Working Lehrer)
- Reaktivierung Empore Aula (zus. Fluchtweg)
- Bau- und Raumakustik (Mindestanforderungen)

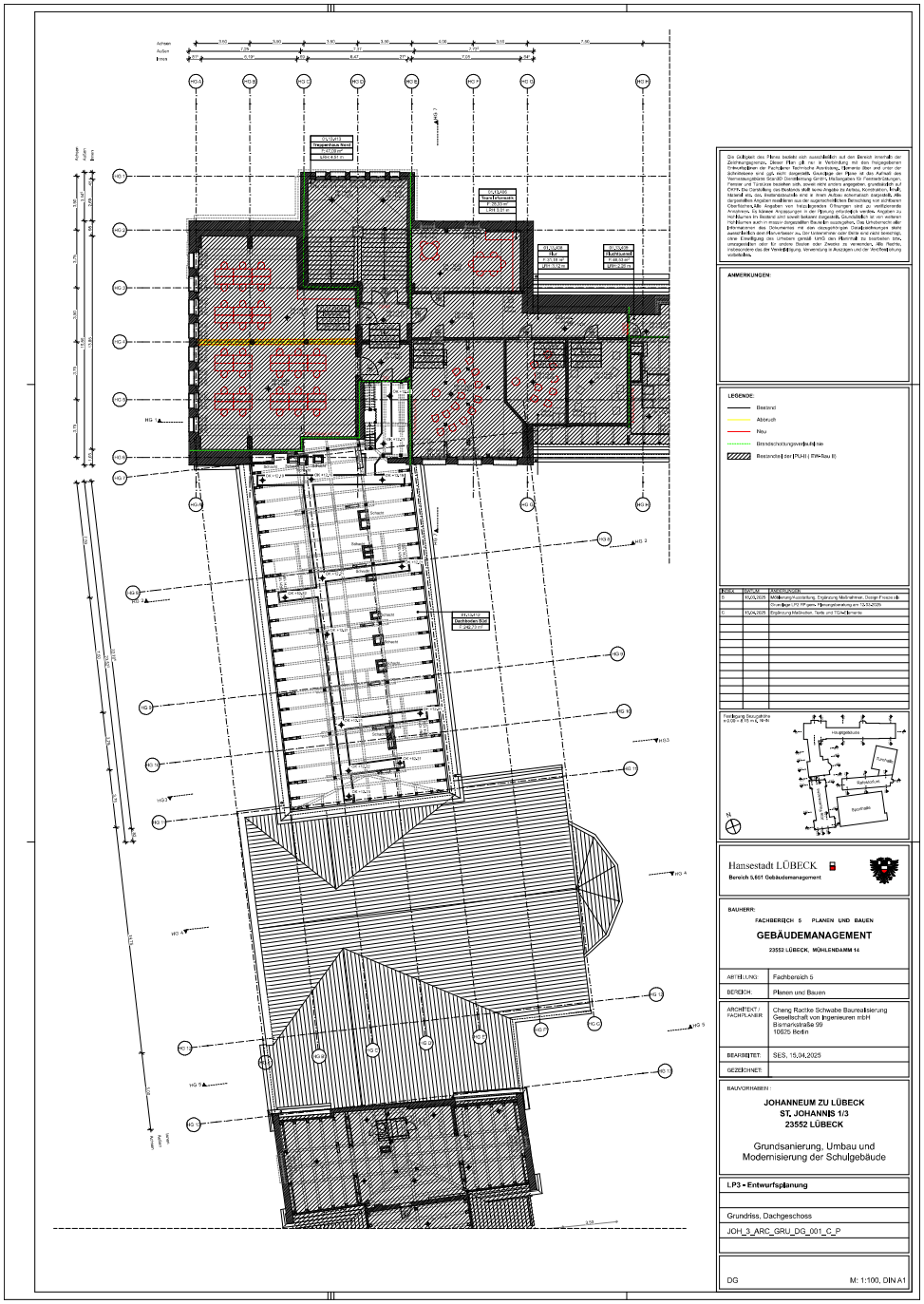




Zweites Obergeschoß

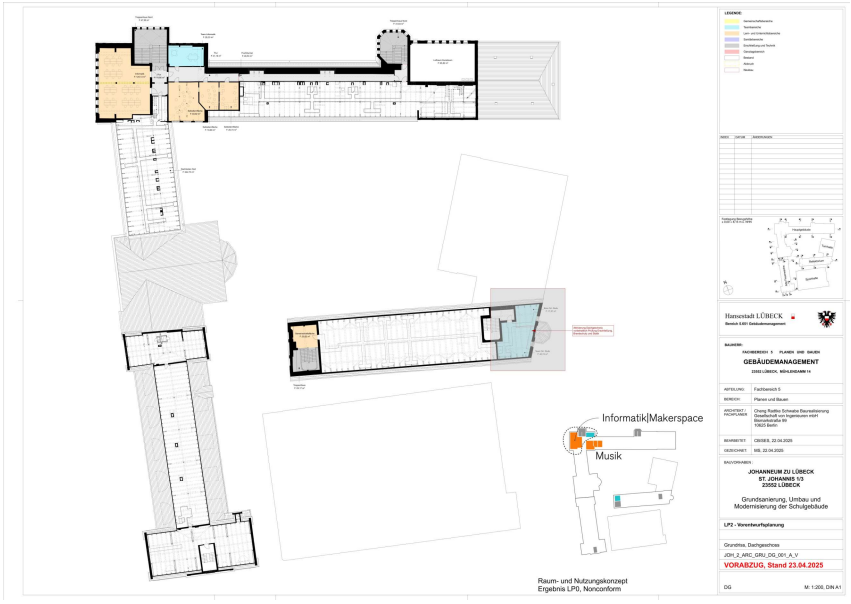
- Einbau Aufzug (Barrierefreiheit, Transport)
- Einbau Treppenhaus (Fluchtweg)
- Sanierung Klassenräume (Fachwelten)
- Bau- und Raumakustik (Mindestanforderungen)

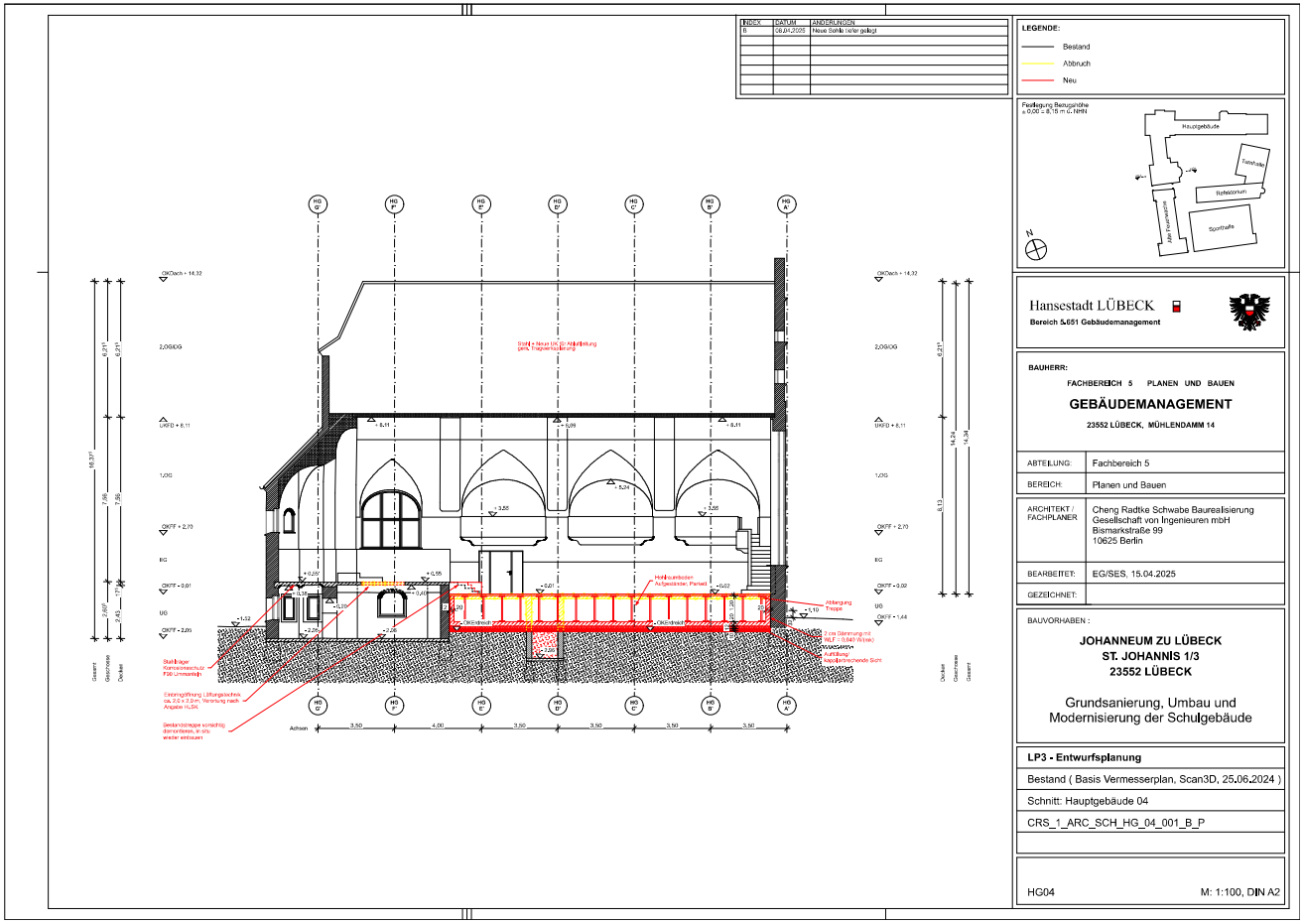




Dachgeschoß

- Abluft Obergeschosse (historische Lüftungskanäle) über Bestandsdachhauben
- kein Ausbau (Schadstoffbelastungen, Bauphysik, Denkmalpflege)





Schnitt Aula

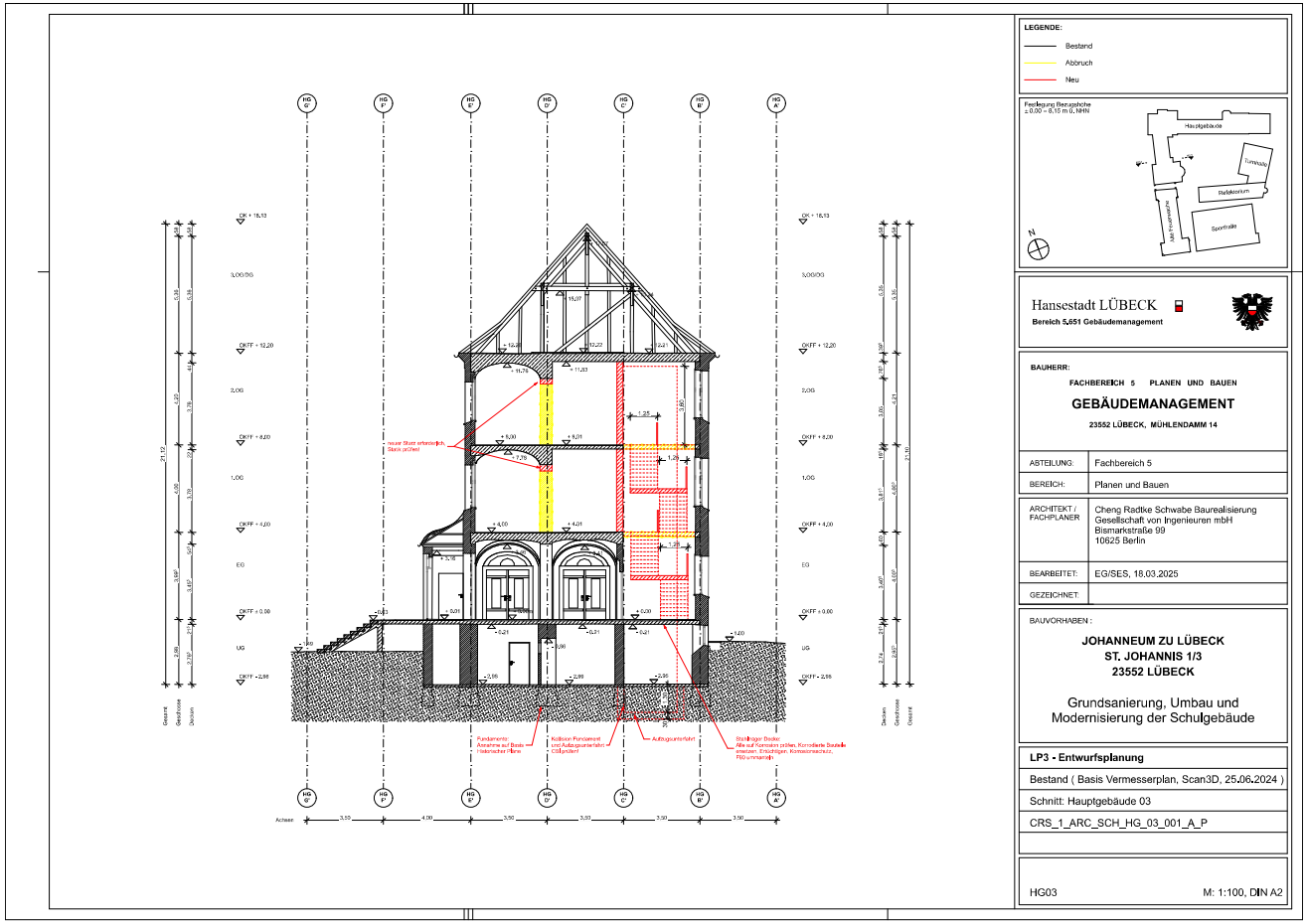
- Sanierung Fußboden
- Hohlraumboden
- Raumakustikmaßnahmen
  - unverstärkte Musik (Orchester / Chor)
  - Big Band
  - Theater (klassisch)
  - Theater (Arena Bühne) ~
  - Vortrag
  - Konferenz
  - Klausur

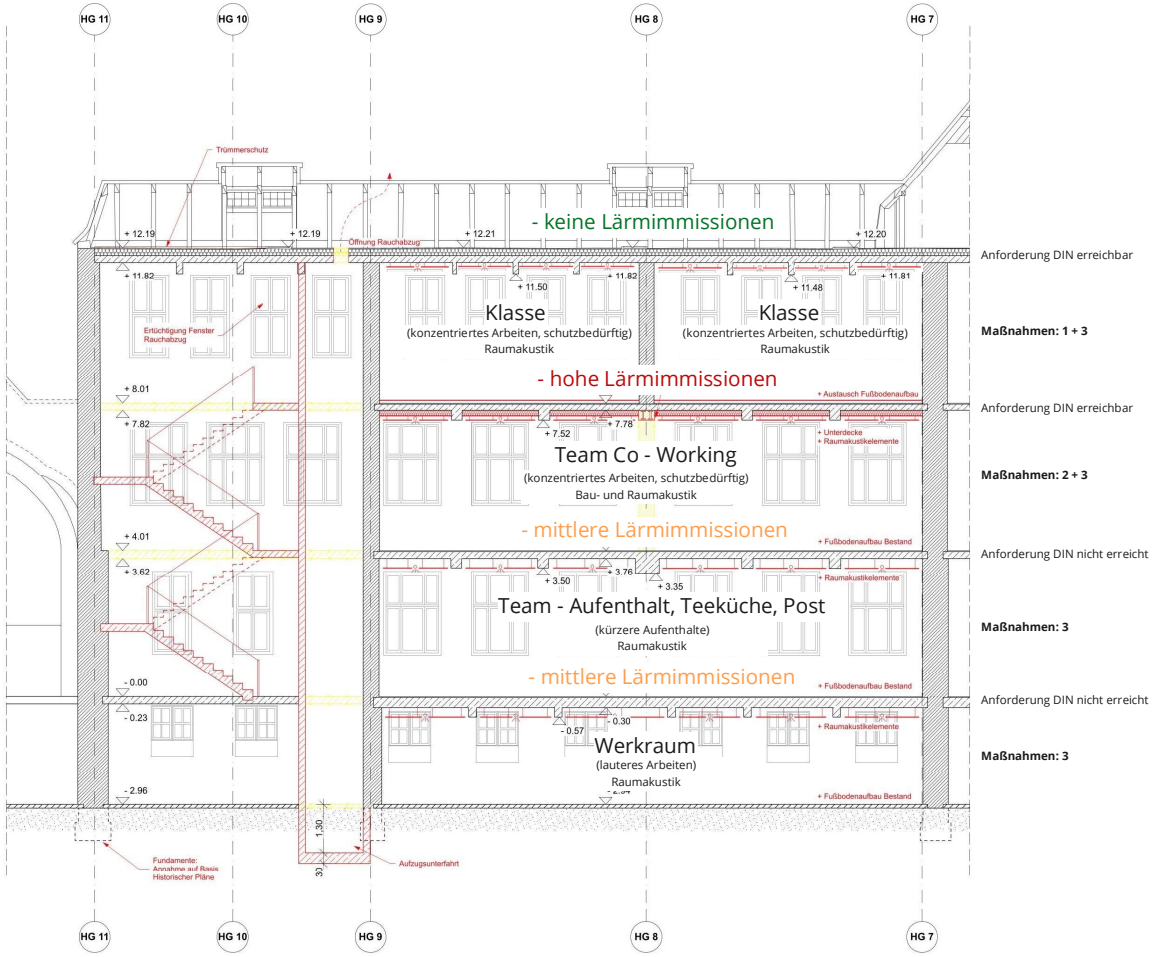




Querschnitt

- Neues Treppenhaus
- Einbau Aufzug





Längsschnitt

- Bau- und Raumakustikmaßnahmen

IST Bewerteter Normtrittschallpegel: 66dB
Soll Bewerteter Normtrittschallpegel: < 53dB

Maßnahmenabwägung Bauakustik:

1 Austausch Fußbodenaufbau
(Trockenestrich mit TSD)
--> Verbesserung Bauakustik ca. 10 dB

2 geschlossene Unterdecke
(GK-Abhangdecke 1 lagig, zwischen Unterzügen)
--> Verbesserung Bauakustik ca. 6 db

Maßnahmen Raumakustik:
(erforderlich)

3 Akustikelemente (Absorber)
(abgependelt, gestaltete Decke mit Integration Beleuchtung)

Tabelle 4: Messergebnisse und Bewertung nach DIN 4109-1, Tabelle 6, Zeile 1

Anlage	Bauteil	Bewertetes Bau-Schalldämm-Maß	Bewerteter Norm-Trittschallpegel	Bewertung DIN 4109-1	
		R'_w	$L'_{n,w}$	R'_w	$L'_{n,w}$
1	Geschossdecke	50 dB [a]	-	≥ 55 dB nicht erfüllt	-
2		-	66 dB	-	≤ 53 dB nicht erfüllt
3			65 dB		≤ 53 dB nicht erfüllt
4			60 dB [a]		≤ 53 dB nicht erfüllt

a Bei der Messung konnte der nach DIN EN ISO 16283-1/-2 geforderte Fremdgeräuschabstand von mindestens 6 dB in einigen Terzbändern nicht eingehalten werden (siehe Anlage). Der ermittelte Einzahlwert wird dadurch jedoch nicht beeinflusst, da die maßgeblichen Über- bzw. Unterschreitungen der jeweiligen Bezugskurve nicht in diesen Frequenzbändern liegen.



Restauratorische Untersuchungen

- Befunde



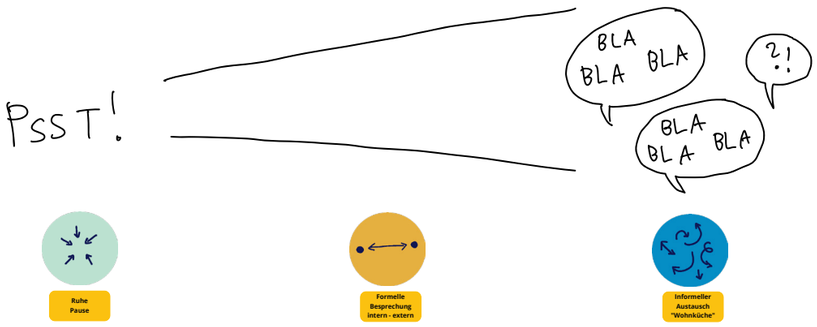












Möblierungskonzept TEAMWELT

Stand: 21.03.2025



Ergebnis Phase Null

Ausgangslage - Nutzungsüberlagerung





Prämissen Ideenwerkstatt

#

Die „Teamwelt“ erfordert eine Zonierung nach Aktivitäten - laut : leise.

#

Regelmäßiger Austausch mit den Kolleg:innen ist essentiell - ein niedrigschwelliges und zufälliges Treffen und Begegnen im Schulalltag muss möglich sein.

#

Durch unterschiedliche Settings und Zonen in der Teamwelt können die unterschiedlichen Aktivitäten, von der zufälligen Begegnung beim Postfach und dem schnellen Austausch, über das konzentrierte Arbeiten oder die entspannte Ruhepause sowie die bewusste Besprechung gefördert werden.

#

Der stressige Schulalltag erfordert kurze Wege
- zur Verwaltung
- zur Leitung
- zum Material
- zum Kopierer

Co-Working: zentrale Kopier-Möglichkeiten, und unterschiedliche Besprechungssettings (vertraulich bis offen)



Ruhe: Rückzugsmöglichkeit und stille Arbeitsplätze



Wohnküche: wohnliche Atmosphäre für kommunikative Pausen und informelle Treffen

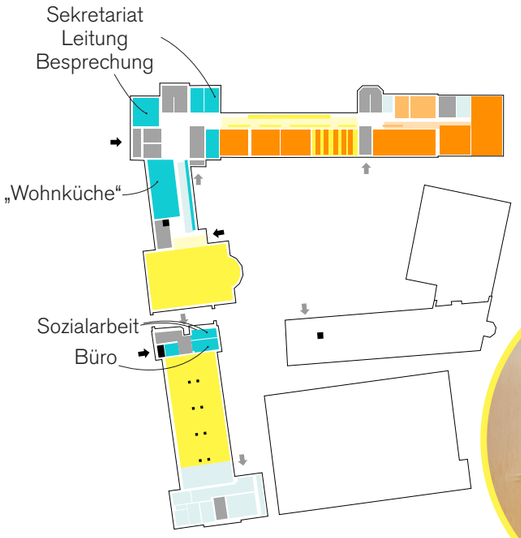
Teamwelt

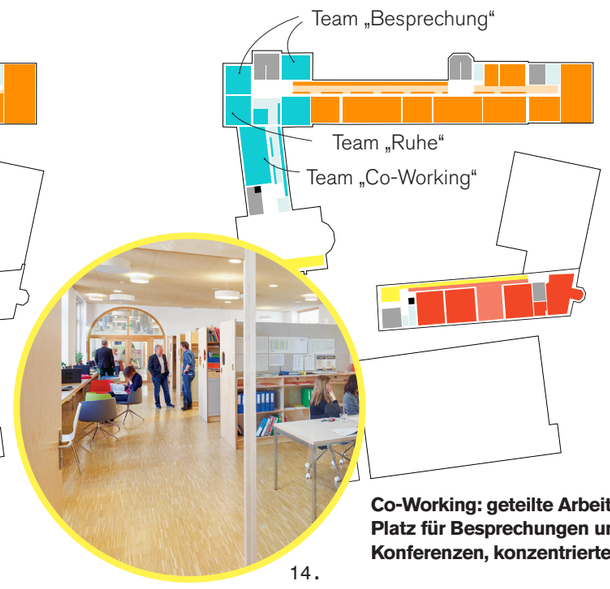
Das Arbeiten im Team bedeutet eine gemeinsame Verantwortung für die Sache – im konkreten Fall für die jeweiligen Fachräume und die Lernerfahrungen der Schüler:innen wahrzunehmen. Daher liegen zugeordnete Arbeitsplätze der Pädagog:innen und die Lehrmittel direkt in den Fachwelten.

Um gleichzeitig den informellen Austausch zu fördern und das gesamte Kollegium in Beziehung zu bringen, gibt es zentrale Teamräume. Diese Räume werden zoniert nach Tätigkeiten, in laute und leise Aktivitäten, in Aktivitäten mit langer oder kurzer Verweildauer.

Die „Wohnküche“ im EG mit „hygge“ Atmosphäre lädt zum informellen Austausch und Verbringen von Pausen ein. Hier finden die zufälligen Begegnungen mit allen im Team statt. Es gibt eine kleine Küche, Postfächer und Platz für Ablage. In unmittelbarer Nähe am Haupteingang befindet sich Sekretariat und Leitungsräumlichkeiten. Im OG 1 wir die Teamwelt ergänzt durch einen Ruheraum zum Entspannen sowie geteilte Arbeitsmöglichkeiten im offenen Büro „Co-Working“ zum konzentrierten Arbeiten und abgetrennte Besprechungsräume für vertrauliche Gespräche, die ebenso als individuelle Büros dienen können.

Diese Zonierung unterstützt erfolgreiche Teamarbeit und ermöglicht das Finden eines passenden Platzes für die jeweiligen Bedarfe. Eine einladende und unterstützende Möblierungsebene trägt zum Wohlbefinden und zur Wertschätzung bei.



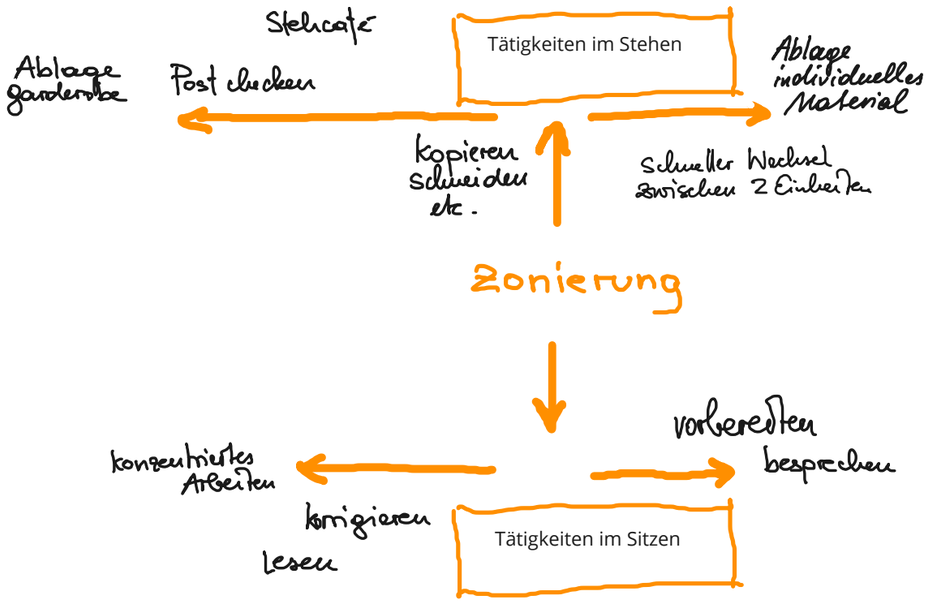


Co-Working: geteilte Arbeitsplätze, Platz für Besprechungen und Konferenzen, konzentriertes Arbeiten

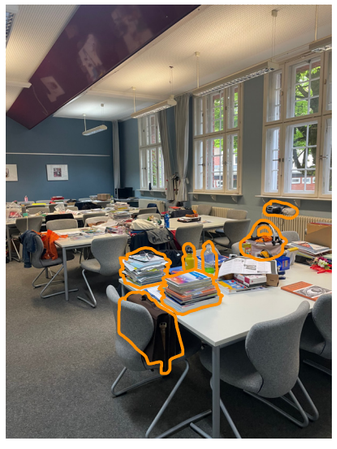
Neue Zonierung - Zentrale Teamwelt mit Verwaltung

nonconform

1. Neue Anordnung von Tätigkeiten

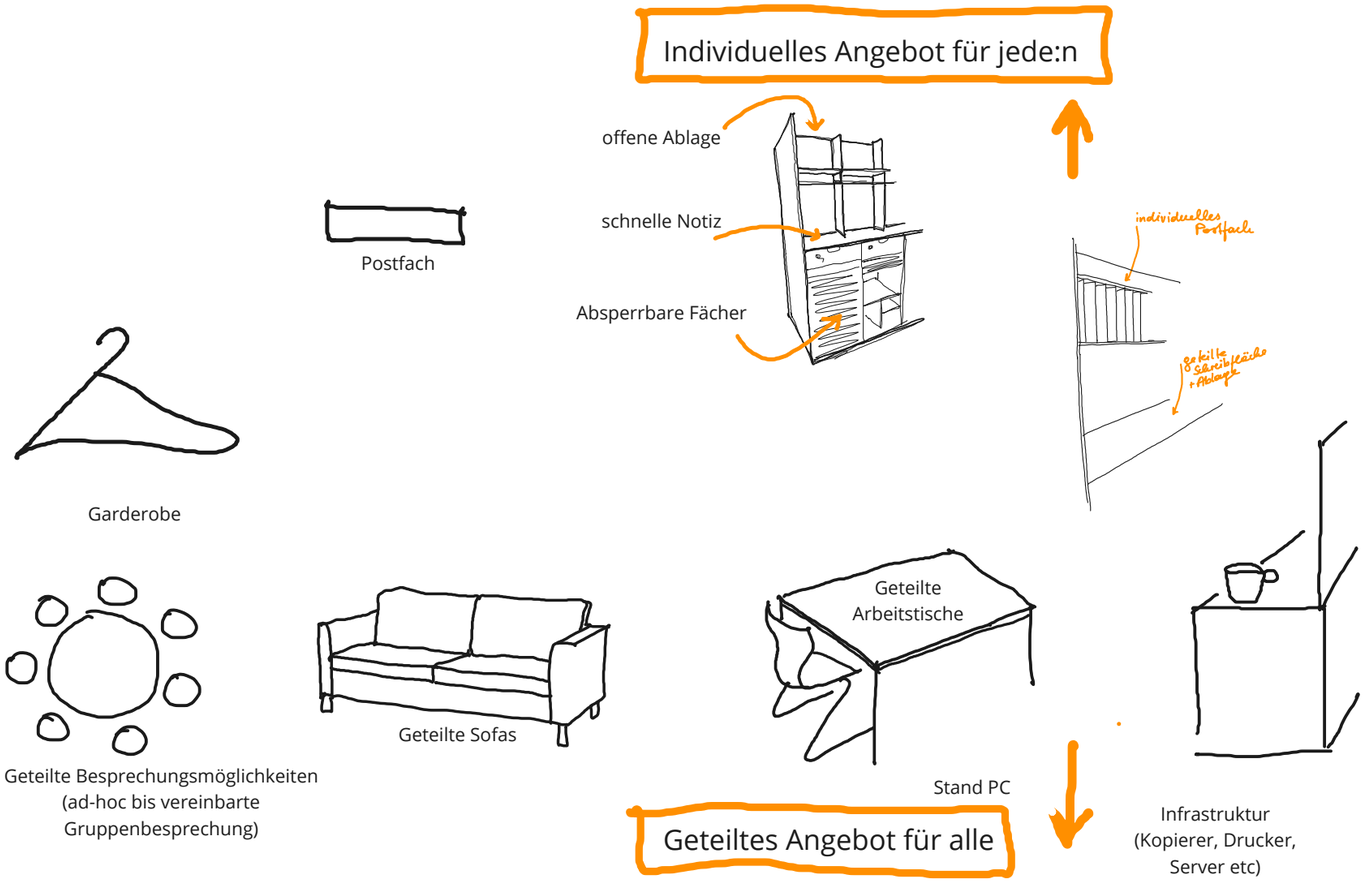


2. Kluge Sortierung von Dingen





3. Individuelle und Geteilte Möbel



Übersicht Funktionen EG - Zentrale Teamwelt mit Verwaltung

nonconform

Das **Sekretariat** liegt direkt neben dem wieder aktivierten Haupteingang und ist, wenn möglich durch ein großes Fenster, welches als Sitznische dienen kann, visuell mit dem Eingangsbereich verbunden. Es bietet Platz für 3 Arbeitsplätze und dem Archivschrank, der für die Lehrkräfte zugänglich ist. Wichtig sind gute Belichtung und eine angenehme Atmosphäre, da das Personal den ganzen Tag vor Ort ist.

Das Sekretariat wird mit dem **1.Hilfe Raum** kombiniert, der durch einen Vorhang abgetrennt werden kann. Die SuS haben dort die Möglichkeit zu warten bis sie z.B. abgeholt werden, ansonsten kann der Wartebereich auch für andere Besucher:innen dienen und der Bereich der Krankenliege mit dem Vorhang verdeckt werden.
Ausstattung: zwingend Verbandkasten und Krankentrage bzw. -liege, wenn möglich Waschbecken.

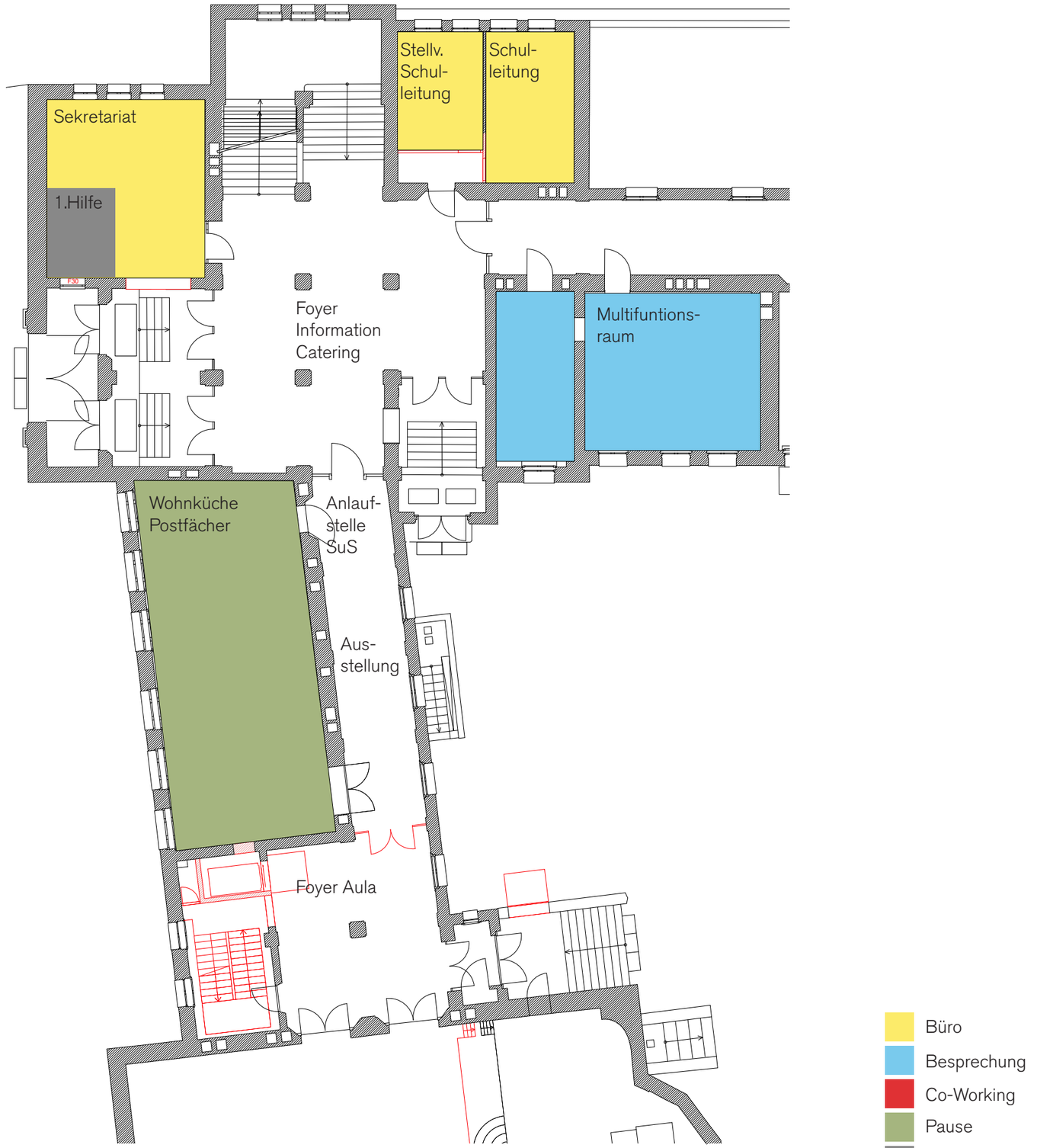
An das Foyer anschließend und mit Sichtbeziehung befinden sich die **Büros der Schulleitung und der stellvertretenden Schulleitung**. Neben einem Büroarbeitsplatz gibt es die Möglichkeit für kleine Besprechungen.

Für größere Besprechungen und für repräsentative Anlässe steht der **Multifunktionsraum** (ehem. Schulleitungszimmer) mit hochwertigem, flexiblem Mobiliar zur Verfügung. Dieser Raum kann während der Unterrichtszeit als Lernraum genutzt werden, aber auch vom Kollegium und vor allem der Schulleitung als repräsentativer Raum für Gespräche mit Eltern, Kooperationspartner:innen, uä. Der kleine angrenzende Raum (das ehemalige Sekretariat) steht bei Bedarf dem Multifunktionsraum als Serviceraum zur Verfügung oder dient als weiterer **Besprechungs- bzw. Differenzierungsraum.**

Südlich an das Foyer anschließend befindet sich der **Pausenbereich** des Kollegiums, die **Wohnküche**. Dort kommt man an, holt die persönliche Post ab, kann Jacken usw. an der Garderobe ablegen und sich beim Kaffee trinken, Essen oder gemütlich zusammensitzen informell austauschen. Der Küchenbereich kann bei Bedarf nach Schulschluss als Servicebereich für die Aula mitbenutzt werden.

Der davor gelegen Flur ist **Kommunikationszone** und nach wie vor der Hauptverbindungsweg zur Aula und deshalb öffentlich für alle zugänglich. Hier ist wichtig, dass ausreihend Akustikmaßnahmen getroffen werden. An den Fenstern gibt es Stehtische, sodass die Lehrer auch bei einem Kaffee und Gespräch Aufsicht über den Schulhof oder Gespräche mit Schülern, Eltern oder Externen führen oder Gäste sich abends mit Getränken oder kleinen Snacks dort zusammenstellen könnten. Hier ist auch die Anlaufstelle für die SuS, um sich mit den Lehrkräften während der Pausenzeiten auszutauschen.

Die Wandfläche können mit nach außen sichtbare Wechselausstellungen bespielt werden.



EG - öffentlicher Bereich

Übersicht Funktionen 1.OG - Zentrale Teamwelt mit Verwaltung

nonconform

Über das Treppenhaus gut an die Verwaltung im EG angebunden liegen die **Büros der Koordinator:innen**. Sie brauchen einen eigenen Büroplatz und einen Ort für vertrauliche Gespräche. OS+MS und Musik und Schulentwicklung teilen sich je ein Büro und einen Besprechungsraum, der wenn nicht durch die Leitungen gebraucht, vom gesamten Kollegium genutzt werden kann. Die Leitung der Primarstufe findet ihre Anlaufstelle im Refektorium, kann bei Bedarf aber auch die **Besprechungsräume** im Hauptgebäude nutzen.

Südlich des Treppenhauses im 1. OG liegt der privatere Bereich der Pädagog:innen. Hier haben SuS oder externe Personen nur bis zur **Besprechungslounge** Zutritt. Ansonsten ist der Bereich für das Kollegium reserviert und wird lediglich durchquert, um das 1.OG barrierefrei zu erreichen.

Im **Co-Working Bereich** findet jeder zum einen individuellen Platz, um private und schulische Dinge zu verstauen, zum anderen verschiedene geteilte Arbeitssettings, um sich auf den Unterricht vorzubereiten, Arbeiten zu korrigieren, sich fachlich auszutauschen oder auch zu konferieren usw. Es gibt eine Pinwand für generelle Infos. Ein **Stilleraum** mit Einzelarbeitsplätzen ergänzt die Settings. Wichtig ist, dass hier gute Akustikmaßnahmen getroffen werden, um eine angenehme Arbeitsatmosphäre zu ermöglichen. Bei geteilten Arbeitsmöglichkeiten sind gemeinsam ausverhandelte Vereinbarungen unabdinglich, damit die Arbeitsplätze immer wieder geräumt werden und für alle zur Verfügung stehen.

Der aktivierte Flur vor dem Co-Working Bereich wird zur **Infrastrukturzone** und beherbergt spezielle Möbel für Kopierer sowie notwendige Materialen wie Papier und Utensilien. Hier finden sich Materialien, die allen zur Verfügung stehen und nicht in den Fachwelten untergebracht sind.

Daran anschließend findet sich auch ein kleiner **Ruheraum** mit Sofa, um sich komplett zurückzuziehen. Dort können bei Bedarf auch vertrauliche Besprechungen stattfinden.



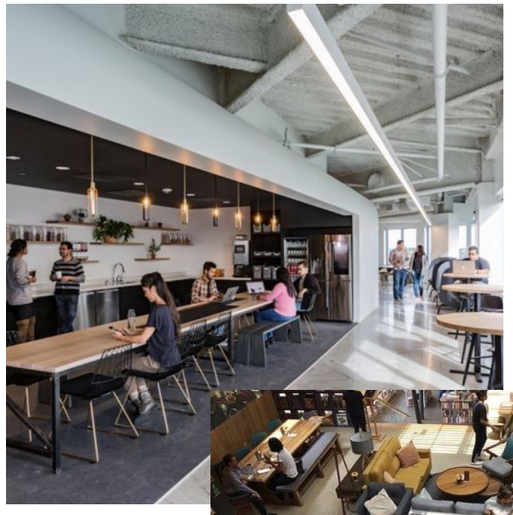
OG - privater Bereich

Möblierungskonzept EG - Zentrale Teamwelt mit Verwaltung

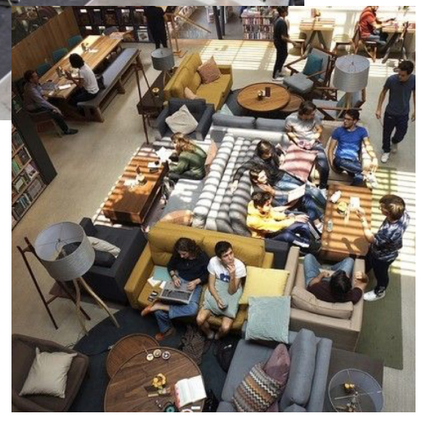
nonconform



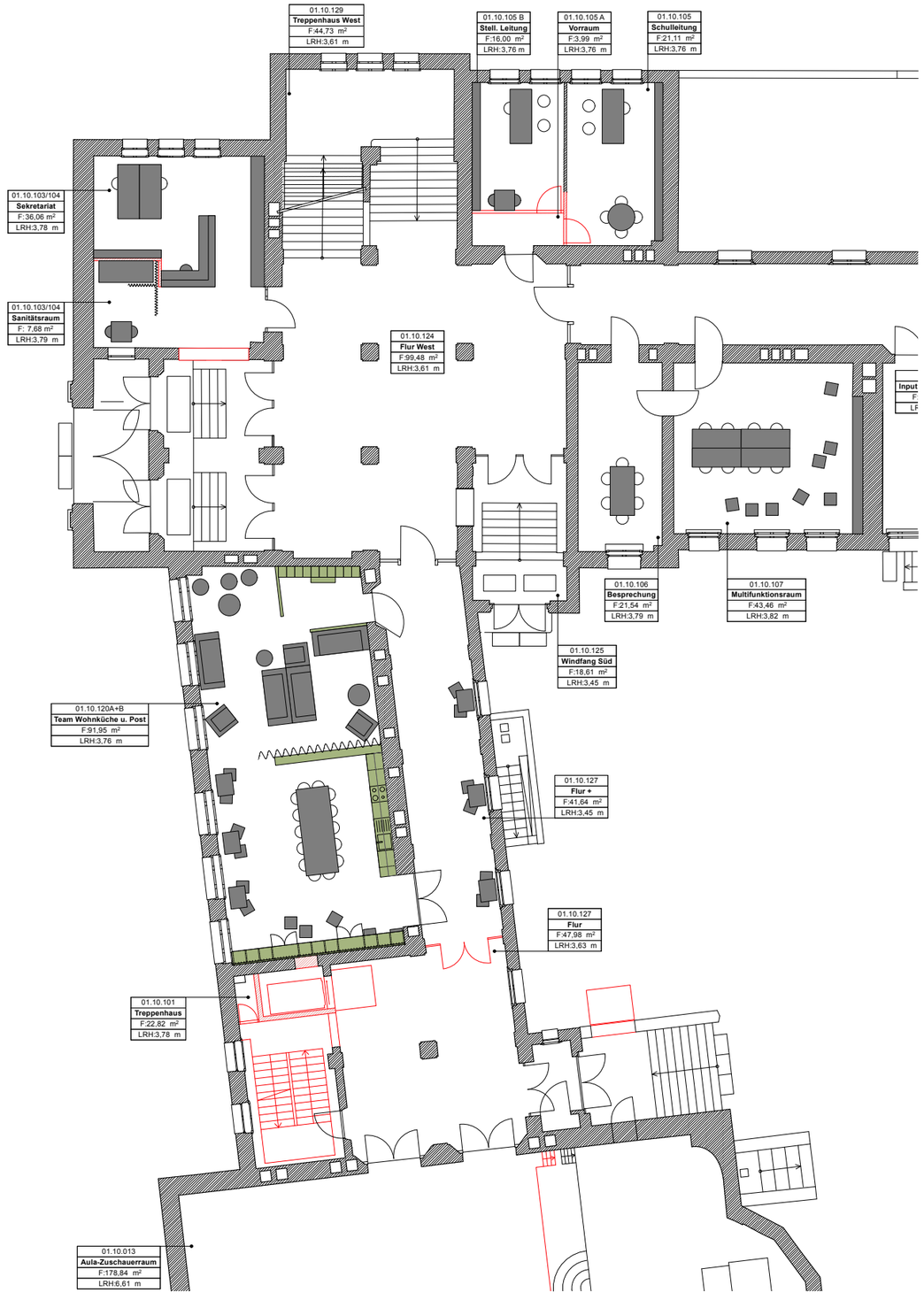
Ankommen



Gemeinsam Pause machen



Informell austauschen





Repräsentieren

- lose Möbel Bestand / Katalog
- lose Möbel Tischler
- Einbauten Tischler
- neu

Grundriss EG – M 1:200

Möblierungskonzept 1. OG - Zentrale Teamwelt mit Verwaltung

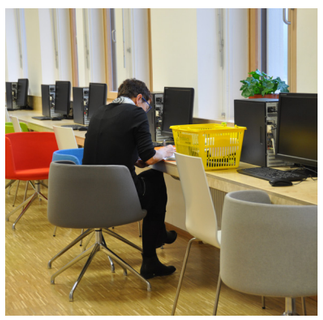
nonconform



Private Dinge verstauen
Kurz etwas erledigen



V2 - Co-Working nur Stehplätze



Alleine Arbeiten



Vertraulich besprechen





Konferieren
Zusammenarbeiten

- lose Möbel Bestand / Katalog
- lose Möbel Tischler
- Einbauten Tischler
- neu

Grundriss 1. OG – M 1:200

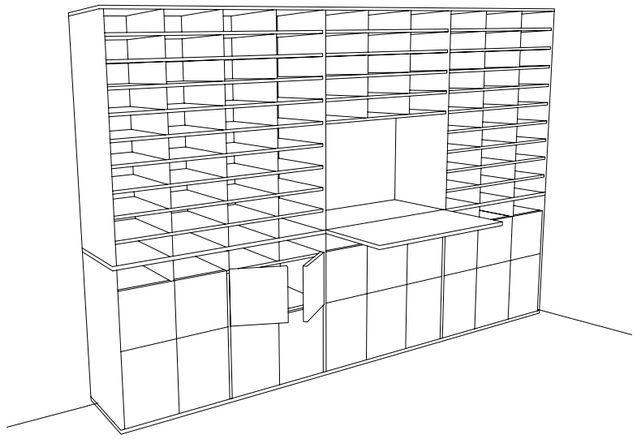
Möblierungskonzept EG - Wohnküche

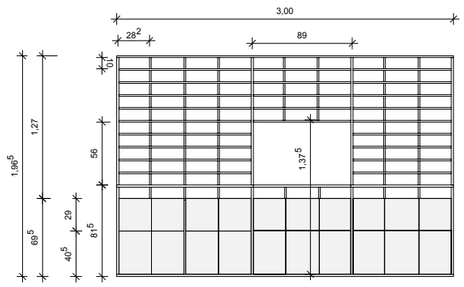
nonconform

Postfächer, Garderobe, Bücherregal und Küche

Material:
Holz, Korpus außen farblich lackiert
(entsprechend allgemeinem Farbkonzept)
geschlossene Rückwand

Höhe: 2,2m





90 Postfächer

Sortieren / Schreiben

Fächer f. Standardformulare

abschließbare Schränke
Türen bündig

Schematische Ansicht Möbel Postfach – M 1:50

In diesem Möbel befinden sich die persönlichen Postfächer der Lehrkräfte sowie einige Standardformulare, die häufig gebraucht werden. Die Postfächer beginnen bei 81,5 cm und Ende bei max. 2,0 m, sodass jedes Postfach gut erreicht werden kann.

Eine Arbeitsfläche in der Mitte ermöglicht kurze Schreibarbeiten. Im unteren Bereich gibt es offene und abschließbare Fächer, um z.B. Ordner oder allegmeine Materialien, die nicht einzelnen Fachwelten zugeordnet sind zu verstauen.

90 Postfächer - 30x40x10cm (A3 Ablage)
5 Fächer Standard Formulare
Ablage zum Schreiben mit integrierter Lichtquelle
und 2 Steckdosen
abschließbare Schränke

Bücherregal raumhoch
ab 2,2m Höhe offen
inkl. 10 Prospekthalter für Zeitschriften

Küchezeile m. Oberschränken
min. 2x3 Steckdosen (Kaffeemaschine, Wasserkocher, Geräte, ...)
Backofen mit Kochplatten
Spüle
Geschirrspüler

Garderobe Holz
ca. 60 Haken
Sitzfläche h= 48 cm
9x Stauraum offen für Hocker (45x45)
2x Stauraum mit Türen z.B. für Spielesammlung



Grundriss EG – M 1:100

Möblierungskonzept 1. OG - Infrastrukturbox

nonconform

Die Infrastrukturbox ist ein Möbel, in dem jeweils ein Kopiergerät und dazugehöriges Material und Utensilien für Lehrende bereitstehen. Platz finden müssen in der Box Papiere in A4 und A3 Format, Flipchartpapier, Schneidemaschine, Laminiergerät und Zubehör wie Locher, Tacker, Stifte, Klebeband, Magnete etc.

Eine Arbeitsfläche neben dem Kopierer dient als Ablage und ergänzt die Arbeitsflächen unterhalb der Fenster gegenüber. Eine Box für Papiermüll ist ebenso vorgesehen.

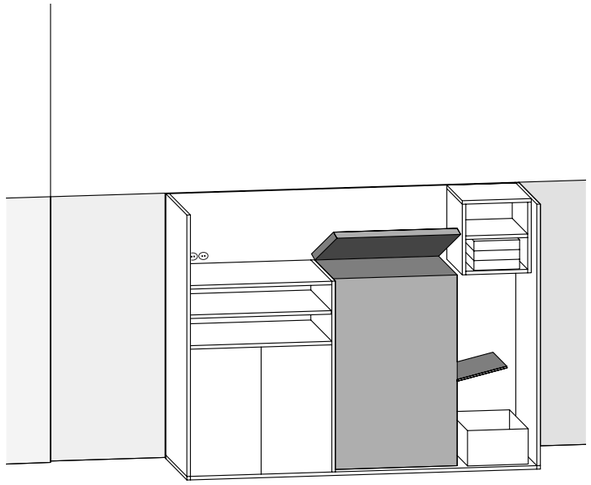
In der zentralen Teamwelt, im Flurbereich vor dem Co-Working Bereich im 1. OG sollen 2 Infrastrukturboxen aufgestellt werden. Es ist auch vorstellbar, dass in einzelnen Fachwelten außerhalb des Hauptgebäudes ebenso Infrastrukturboxen plaziert werden.

Material:
Holz, Korpus außen farblich lackiert
(entsprechend allgemeinem Farbkonzept)

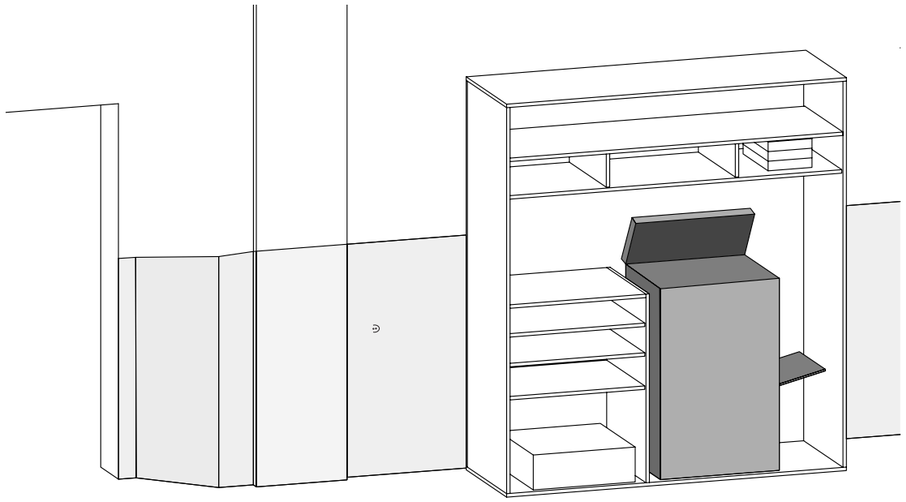
Maße (BxHxT): 2,0m x ca. 1,5m / 2,25m x 0,7m

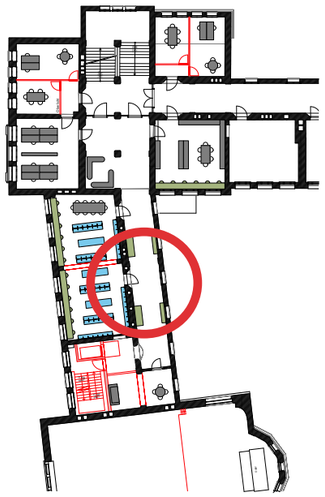
Ausstattung:
Stromanschluss Kopierer
min. 2 Steckdosen Rückwand Arbeitsfläche
integrierte Lichtquelle Arbeitsfläche

Variante - Höhe Farabkante



Variante - Höhe Tür

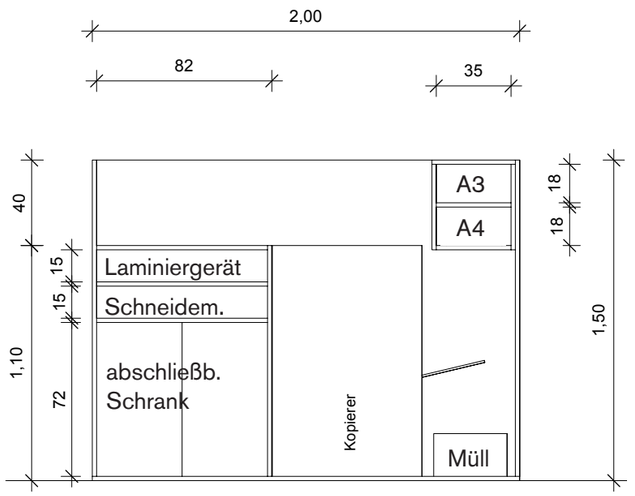


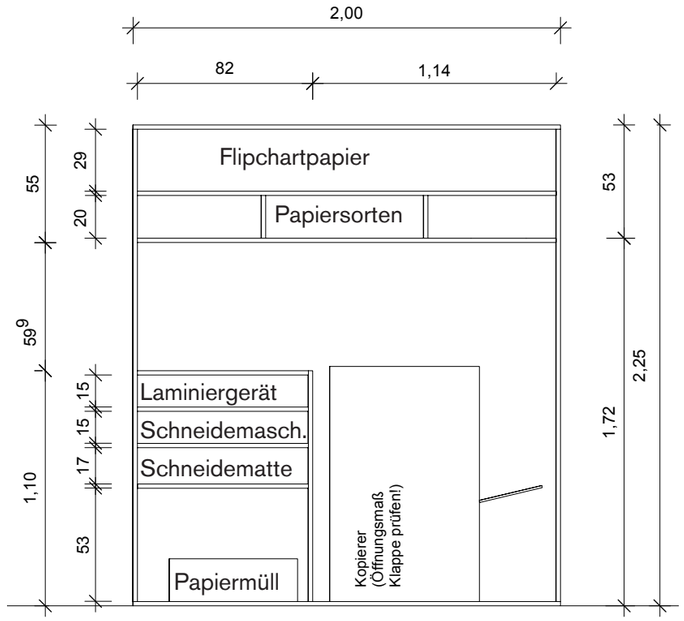


Lage



Raum - Ist





Schematische Ansichten 1:25

Möblierungskonzept 1. OG - Besprechungslounge

nonconform

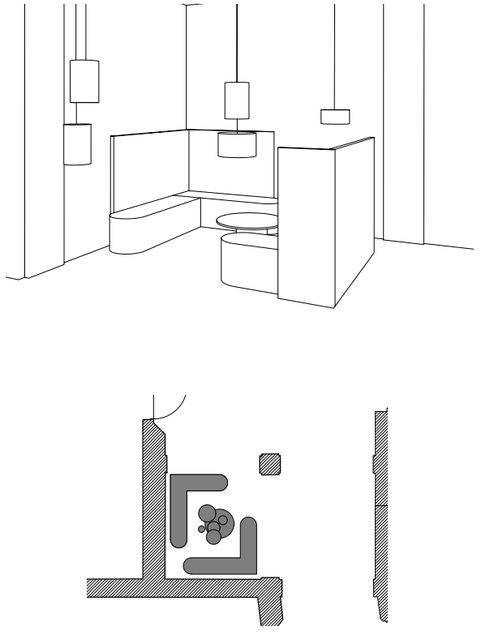
Die Sitzlounge bietet einen informellen Ort für Gespräche im Kollegium, ist Rückzugs- und Begegnungsort. Das Material der Sitzmöbel sollte dem der anderen losen Möblierung entsprechen, um die Einheit zu betonen. Durch die Lage im Flur sind hier die Materialien sehr wichtig: Polsterungen (Sitz und Lehne) mit weichen und trotzdem strapazierfähigen, abnhembaren Bezügen. Die Rückseiten der Lehnen können mit Akustikpaneel bespannt und so ebenfalls akustisch wirksam sein. Die verschieden hohen Leuchten schaffen durch warmes Licht eine gemütliche Atmosphäre.

Material:
Holz, lackiert
gepolsterte Sitzauflage mit strapazierfähigem Bezug
(entsprechend allgemeinem Farbkonzept)
z.B. Filz o.ä., Reißverschluss auf Unterseite zur Reinigung
mit Klett fixiert

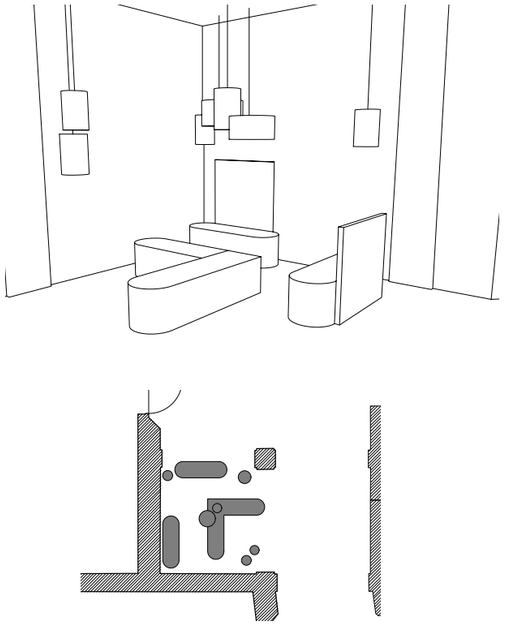
Maße Höhe Rückenlehnen: 1,5m

Ausstattung:
versch. Sutzelemente mit hoher Rückenlehne
Akustisch wirksame Materialien
Leuchten auf versch. Höhen

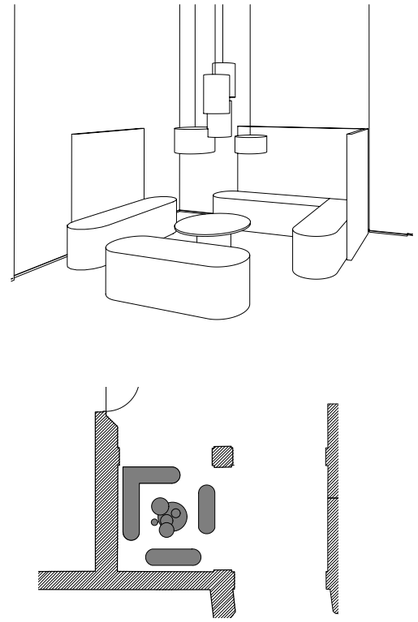
Variante - Ecke

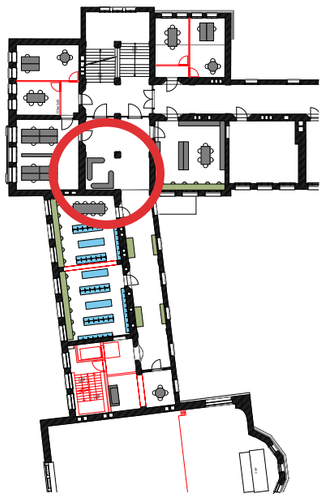


Variante - halboffen



Variante - offen





Lage



Raum - Ist



Beispiel Kaskadenleuchte



Beispiel Akustikpaneel

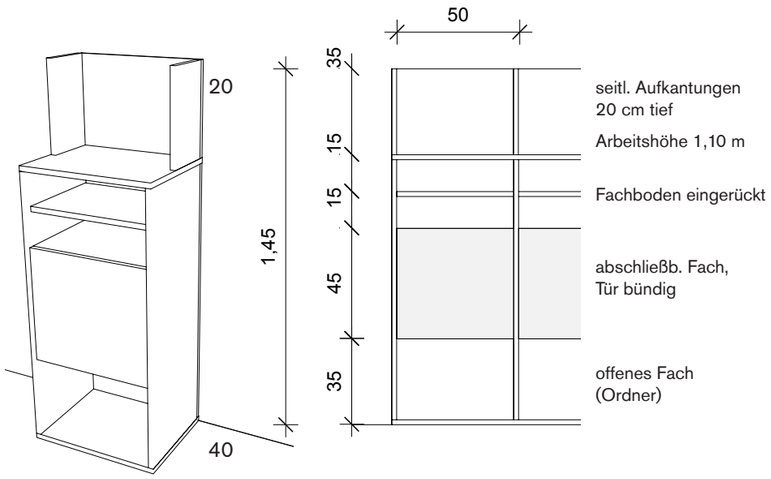


Beispiel Materialien

Moods

Möblierungskonzept 1. OG - Co-Working

nonconform



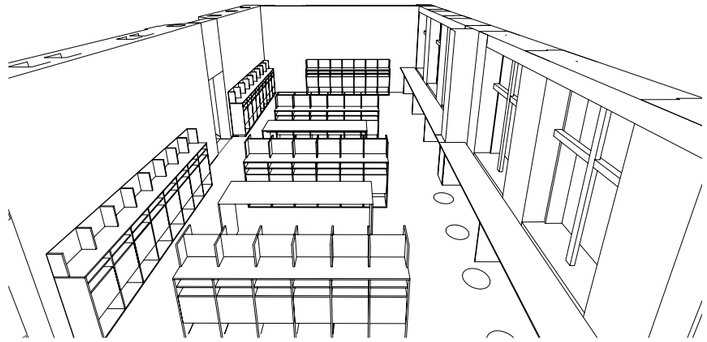
Schematische Ansicht Möbel Eigentumsfach – M 1:25

Das Eigentumsfach ist die persönliche Station der Lehrkräfte im Co-Working-bereich: hier können Hefte, Bücher und Laptop abgelegt und Ordner sowei persönliche Matreialien gelagert werden. Seitliche Aufkantungen definieren den eigenen Bereich und schaffen Platz für Lieblingsstifte etc., lassen aber die Sicht frei, um durch den Raum schauen zu können. Ein verschließbares Fach verstaut Tasche und Laptop sicher.

Es gibt verschiedene Ausführungen: 6er doppelseitig in der Mitte und Reihen 7- 9 Boxen (siehe Grundriss).

Die Fenstertheke bietet Platz für insgesamt 12 frei verfügbare und nicht personlisierte Arbeitsplätze. Hier können sich die Lehrkräfte auf den Unterricht vorbereiten oder Arbeiten korrigieren. An externe Bildschirme an jedem zweiten Platz können Laptops angeschlossen werden. Hier finden sich ebenfalls Maus und Tastatur. Es gibt höhenverstellbaren Hocker mit Fußstütze in zwei Varianten (mit und ohen Lehne).







Eigentumsfach
Ablage
1 verschließbares Fach

12 Arbeitsplätze Theke
h=Fensterbrett
pro Platz 2 Steckdosen
max. an jedem zweiten Platz: Bildschirm, Maus und Tastatur

6x Höhenverstellbare Hocker mit Lehne und Fußstütze
6x Höhenverstellbare Hocker ohne Lehne (Hockies)





Grundriss 1.OG – M 1:100

Impressum

nonconform

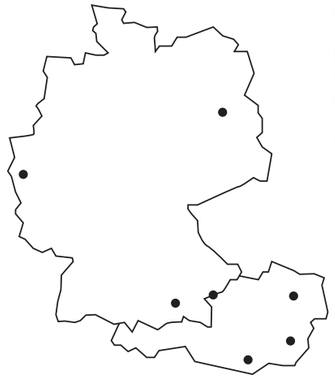
nonconform ideenwerkstatt GmbH

Büro Wien
Lederergasse 23/8/EG
1080 Wien

Büro Berlin
Reichenberger Straße 124 A
10999 Berlin

office@nonconform.at
www.nonconform.at

Fotos: Wenn nicht anders angegeben, Fotos von nonconform



Wien
Berlin
Kärnten
Bayern
Nordrhein-Westfalen
Oberösterreich
Steiermark

Hansestadt LÜBECK

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2025/14427
öffentlich

Lübeck, 10.07.2025

Vorlage
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.660 - Stadtgrün und Verkehr

Bearbeitung: André Samine (E-Mail: andre.samine@luebeck.de Telefon: 122 - 6722)

Grundüberholung von Kinderspielplätzen - Aufhebung des Sperrvermerks

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
14.07.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
21.07.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
22.07.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
24.07.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der auf dem Produktsachkonto 551001 501 7852000 Kinderspielplätze bestehende Sperrvermerk gem. § 12 Abs. 2 GemHVO-Doppik wird aufgehoben.
Die Haushaltsmittel für das Jahr 2025 in Höhe von 831.000,00 EUR werden freigegeben.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	Zustimmung

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

[ ] Ja
[X] Nein- Begründung:

Bisher wurde noch kein Beteiligungsverfahren durchgeführt. Dieses wird im Rahmen der Leistungsphase 0 durchgeführt und dient als Grundlage für die Konzeptentwicklung.

Die Maßnahme ist:

[X] neu
[ ] freiwillig
[ ] vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

[ ] Ja (Anlage 1)
[ ] Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:		Nein
	X	Ja – Begründung:
		Es wird angestrebt, den zusätzlichen Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten und nachhaltige Materialien und Baustoffe einzusetzen.

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:	

Begründung:

Anlass:
Im Haushaltsbegleitbeschluss zum Haushalt 2025 (VO/2024/13494-01-01 Nr. 5.3) wurden die Gelder für die Grundüberholung von Spielplätzen in Höhe von 831.000 EUR mit einem Sperrvermerk versehen. Zwecks Aufhebung des Sperrvermerks wird hiermit der geforderte Bericht eingereicht.

Nach Freigabe der Mittel auf dem Produktsachkonto folgt unverzüglich das Vergabeverfahren, damit eine Umsetzung der Maßnahmen noch in 2025 erfolgen kann.

Die Leistungen pro Spielplatz werden an einen Auftraggeber vergeben. Dieser richtet die Flächen vor, liefert die Spielgeräte, baut diese ein und stellt auch den Fallschutz her. Bei der Vergabe in „eine Hand“ können die Flächen bestens vorbereitet werden, die Spielgeräte und der Fallschutz sind optimal aufeinander abgestimmt.

Die Bauüberwachungsleistungen werden in Eigenleistungen ausgeführt.

Im Weiteren gibt es bei einem Gewährleistungsfall nur einen Ansprechpartner, der in die Verantwortung genommen werden kann.

Die Spielgeräte haben je nach Material (hier wird Stahl verwendet) und bei regelmäßiger Kontrolle und Wartung eine Lebensdauer von ca. 25 bis 30 Jahren. Die demontierten Spielgeräte waren ebenfalls aus Metall und stammen noch aus den 80er Jahren, sind mithin ca. 40 Jahre alt.

Für das Jahr 2025 ist die Verwendung der Gelder für die folgenden Maßnahmen/Projekte vorgesehen:

- Austausch/Ersatz von je einem Karussell auf den Kinderspielplätzen Plöner Str., Hugo-Distler-Straße, Rilkeweg, Oderstraße, Strecknitzer Tannen und Wilhelm-Ohnsorge-Weg in Höhe von 186.000 EUR brutto.
  Die Kosten teilen sich wie folgt auf:

  - Lieferung und Einbau in Höhe von 115.000 EUR brutto
  - Herstellung der Fallschutzbereiche in Höhe von 51.000 EUR brutto
  - Allgemeine Landschaftsbauarbeiten in Höhe von 20.000 EUR brutto
  - Die Planungsleistungen erfolgen intern. Es entstehen keine zusätzlichen Planungskosten.

  Die durchschnittlichen Kosten für den Austausch eines Karussells belaufen sich somit auf 31.000 EUR brutto pro Spielplatz.



Abb.: Beispielbild für Karussell mit Fallschutz (Teppichflies)

- Austausch/Ersatz einer Spielgerätekombination für den KSP Fährvorplatz in Travemünde nach Rückbau der nicht mehr verkehrssicheren Spielgeräte in Höhe von 120.000 EUR brutto, welches die gesamte zur Verfügung stehende Fläche ausnutzt.
  Die Kosten gliedern sich wie folgt:

  - Lieferung eines themenbezogenen Kombispielgerätes mit maritimen Charakter in Höhe von 100.000 EUR brutto
  - Einbau/Montagekosten in Höhe von 20.000 EUR brutto
  - Die Planungsleistungen erfolgen intern. Es entstehen keine zusätzlichen Planungskosten.

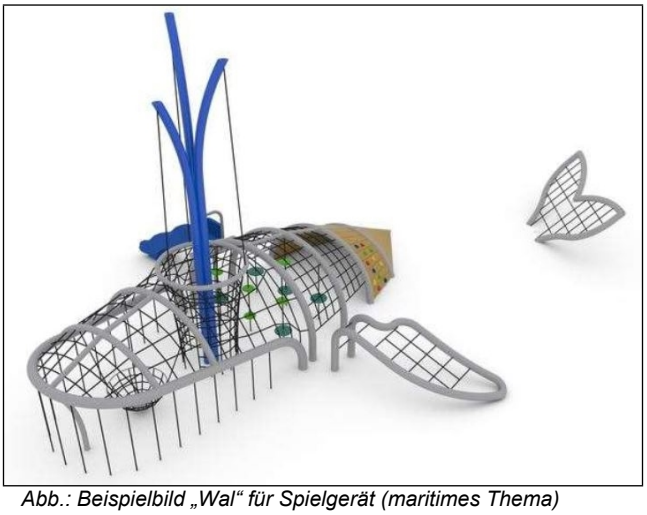


Abb.: Beispielbild „Wal“ für Spielgerät (maritimes Thema)

- Ersatzvornahme von Einzelspielgeräten aufgrund des Rückbaus von nicht mehr verkehrssicheren Spielgeräten auf diversen Kinderspielplätzen wie z. B. Hellkamp, Uhlenhörn, Dorothea-Erxleben-Straße, Behaimring und KSP Bornkamp die aus Verkehrssicherungsgründen zurückgebaut werden mussten, in Höhe von 380.000 EUR brutto.
  Die Kosten je Einzel-Spielgerät gliedern sich wie folgt auf:

  - Lieferkosten Einzelspielgerät 50.000 EUR brutto
  - Einbau/Montagekosten 10.000 EUR brutto
  - Erstellung von Fallschutzflächen 16.000 EUR brutto

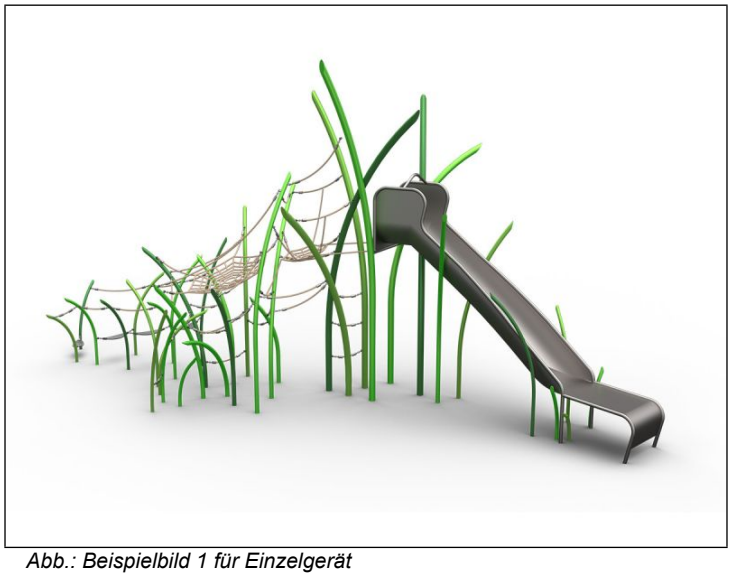


Abb.: Beispielbild 1 für Einzelgerät



Abb.: Beispielbild 2 für Einzelgerät

- Planungskosten für die Errichtung des KSP Kronsforde gem. VO/2023/11902-01 in Höhe von 108.000 EUR brutto

- Planungskosten für die vorgesehene Grundüberholung des KSP Waisenhof in Höhe von 37.000 EUR brutto. Der KSP Waisenhof ist für eine Grundüberholung in 2026 angedacht.

Zusammenstellung:

KSP Plöner Str., Hugo-Distler-Str., Rilkeweg, Oderstraße, Strecknitzer Tannen, Wilhelm-Ohnsorge-Weg	186.000 EUR
KSP Fährvorplatz Travemünde	120.000 EUR
KSP z. B. Hellkamp, Uhlenhörn, Dorothea-Erxleben-Straße, Behaimring und KSP Bornkamp	380.000 EUR
KSP Kronsforde (Planungsleistungen)	108.000 EUR
KSP Waisenhof	37.000 EUR
Gesamt	**831.000 EUR**

Bei den o. g. Maßnahmen handelt es sich um Kinderspielplätze bei denen aufgrund mangelnder Verkehrssicherheit, die Spielgeräte zurückgebaut werden mussten und die bei der

Bestandsaufnahme von Kinderspielplätzen in 2024 mit einer Gesamtnote von 4 – 5 bewertet worden sind.

Von den insgesamt 168 Kinderspielplätzen sind 42 Kinderspielplätze mit einer Gesamtnote von 4 – 6 bewertet worden.

Es gibt somit einen großen Finanzierungsbedarf, um die Kinderspielplätze verkehrssicher zu unterhalten.

Anlagen:

Senatorin Joanna Hagen

► ***Nr. VO/2025/14427-01***
öffentlich

Lübeck, 17.07.2025

Antrag eines Ausschuss-Mitgliedes

Verantwortliche Bereiche:
Geschäftstelle LINKE & GAL

Bearbeitung: Katja Mentz (E-Mail: katja.mentz@luebeck.de Telefon: 122-1067)

AM Juleka Schulte-Ostermann (GAL) zu Grundüberholung von Kinderspielplätzen - Aufhebung des Sperrvermerks, Beschaffung barrierefreier Spielgeräte

Beratungsfolge:

Datum	*Gremium*	*Status*	*Zuständigkeit*
22.07.2025	*Hauptausschuss*	*Öffentlich*	

Antrag:
Wenn Ersatzgeräte für Kinderspielplätze beschafft werden, soll hierbei grundsätzlich auf Barrierefreiheit geachtet und bei Ausschreibungen ein Kriterium werden.

Begründung:
Um Kinderspielplätze in Lübeck inklusiv zu gestalten, braucht es bei den meisten der 148 Spielplätze in Lübeck eine Grundsanierung. Es reicht nicht, barrierefreie Spielgeräte zu beschaffen, wenn diese aufgrund der Beschaffenheit der Flächen und Wege für einige Kinder oder Betreuungspersonen nicht erreichbar sind. Dennoch wäre es falsch, Ersatzgeräte zu beschaffen, die nicht barrierefrei sind, denn diese haben in der Regel eine Lebensdauer von zwei Jahrzehnten, einige sogar länger. Deshalb sollten heute schon barrierefreie Spielgeräte beschaffen werden, auch wenn die Flächengestaltung erst zu einem späteren Zeitpunkt angepasst werden kann.
Bei barrierefreien Spielgeräten geht es nicht darum, dass alle Spielgeräte für alle Formen von Behinderung geeignet sind, jedoch Variationen enthalten, wie z.B. Schaukeln mit und ohne Sitzhalterung sowie Netzschaukeln, die alle Kinder nutzen können.

Anlagen:

Ausschussmitglied

Fraktion LINKE + GAL
in der Bürgerschaft
der Hansestadt Lübeck

► Nr. VO/2025/14000-01
öffentlich

Lübeck, 25.02.2025

Antrag

Bearbeitung: Katja Mentz (E-Mail: katja.mentz@luebeck.de Telefon: 122-1067)

Fraktion Linke & GAL, AT: Einrichtung einer Energieagentur / eines Kompetenzzentrums Klimaneutralität

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
27.02.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	

Antrag:
Der Bürgermeister wird beauftragt, die Gründung und Einrichtung einer kommunalen Energieagentur / eines Kompetenzzentrums Klimaneutralität zu initiieren.
Damit soll in Lübeck eine Anlaufstelle geschaffen werden, die nach dem Konzept einer „One-Stop-Agency“ aus einer Hand Beratung und Unterstützung anbietet sowie motivierende Beteiligungs- und Informationsformate für Bürger:innen, Unternehmen, Organisationen und Vereine organisiert und lokale Akteur:innen vernetzt.

Bis zur Bürgerschaftssitzung im Juli 2025 soll ein Konzept vorgelegt werden, das den finanziellen Mittel- und Personalstellenbedarf darstellt und Finanzierungsmöglichkeiten durch u.a. Fördermittel aufzeigt.

Sofern umliegende Gemeinden Interesse zeigen, sich an einer Energieagentur zu beteiligen, sollen die Möglichkeiten einer regionalen Ausweitung der Angebote und Aufgaben sowie der erweiterte Personalbedarf aufgezeigt werden.

Einzubindende Gruppen sind weitere Bereiche der Hansestadt Lübeck, Stadtwerke Lübeck, Wirtschaftsförderung Lübeck, Handwerkerschaft, Klima pro Lübeck, Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein, Finanzinstitute, Förder- und Finanzierungsexpert:innen, Hochschulen, bestehende Bürgerenergiegenossenschaften und ggf. weitere.

Zukünftige Aufgaben einer Wärme- und Energieagentur:

- Kampagnen zur Wärmewende und zum Klimaschutz für Bürger:innen und im Gewerbe[1] durchführen
- Beratung für Gebäudeeigentümer:innen zur Wärmewende, zu Klimaschutz und Klimaanpassung
- Fördermöglichkeiten für die Energiewende im Gewerbe[2] und für Bürger:innen[3] aufzeigen und bereitstellen
- Information, Beratung und Unterstützung für die Gründung von Genossenschaften als Betreibermodell von Wärmenetzen in Quartieren, die nicht für den Anschluss ans Fernwärmenetz vorgesehen sind
- Projekte entwickeln und umsetzen, wie z.B.
    - (Quartiers-)Befragungen durchführen und Beteiligungsformate entwickeln, die in Kooperation mit Handwerksbetrieben, Energieberater:innen sowie Förder- und Finanzierungsexpert:innen für Bürger:innen und Gewerbetreibende in den Quartieren durchgeführt werden
    - Organisation von Informationsveranstaltungen wie „Tag der offenen Tür“, um erfolgreiche Musterbeispiele für energetische Sanierungen und Heizsysteme für unter-

schiedliche Gebäudetypen erlebbar zu machen und zu zeigen, wie Klimaschutzmaßnahmen direkt den Alltag verbessern, z.B. durch geringere Energiekosten

- Einrichtung und organisatorische Unterstützung eines fachkundigen Beirats (bestehend aus Akteur:innen der Zivilgesellschaft, sozialen Trägern, Kirchengemeinden, lokalem Handwerk, Architekt:innen, Wohnungswirtschaft, Mieterbund, politischen Parteien, Umweltschutzorganisationen, Stadtwerke und ggf. weitere) als Netz von Multiplikator:innen zur Verbesserung des Informationsflusses und des Dialogs.

Begründung:

Der Transformationsprozess zu Klimaneutralität betrifft die gesamte Lübecker Bevölkerung sowie ansässige Unternehmen und ist auf breite gesellschaftliche Unterstützung angewiesen.

Deshalb ist eine der größten Herausforderungen beim Klimaschutz, neben der Bereitstellung personeller Ressourcen und finanzieller Mittel, eine umfassende, gute Beteiligung und Mobilisierung der lokalen Akteur:innen, Bürger:innen und Gewerbetreibenden.

Dies gilt insbesondere für die Wärmewende. Nur wenn es gelingt, Gebäudeeigentümer:innen als Partner:innen für die aktive Teilnahme zu gewinnen, kann die Wärmewende gelingen.

Sofern bestehende Gebäude zukünftig nicht oder nicht zeitnah an geplante Fern- oder Nahwärmenetze angeschlossen werden können, stehen viele Gebäudeeigentümer:innen vor der Frage, für welche dezentrale Lösung oder Zwischenlösung (z.B. Mietheizung) sie sich entscheiden sollen, wann der richtige Zeitpunkt für den Umstieg ist, welche Fördermittel es gibt und welche Investitionen in energetische Sanierungen sinnvoll sind.

„Um Bürger:innen über Klimaschutz zu informieren und zur Teilnahme zu mobilisieren, existieren derzeit viele verschiedene Beratungsangebote, Kampagnen und gemeinschaftliche Initiativen. Dabei steht in der Regel ein Teilaspekt im Fokus. Für Klimaschutzmaßnahmen wie etwa das Umgestalten eines Altbaus hin zur Klimaneutralität müssen Bürger:innen häufig viele separate Beratungsstellen aufsuchen und sich mit den folgenden Themen befassen: Heizungsanlage, Einsatz von erneuerbaren Energien, Wärmedämmung, Denkmalschutz, Gebietssatzungen, kommunale Wärmeplanung, Lärmschutz, Auflagen Wasser & Boden, Finanzierungs- und Fördermittelberatung. Durch die unterschiedlichen Blickwinkel der Auskunft gebenden Stellen werden teilweise sich widersprechende Ratschläge erteilt.
Zum Klimaschutz motivierte Bürger:innen stellen sich mit Glück – wenn auch unbefriedigt – der Herausforderung. Unmotivierte Bürger:innen werden so nicht gewonnen. Zusätzlich zur Beratung ist Motivation und Unterstützung, auch finanzielle, für die erste Gruppe hilfreich und für die zweite Gruppe notwendig. Die vorhandenen Beratungsangebote in Lübeck reichen nicht aus, um das Ziel der Treibhausgasneutralität schnell zu erreichen.“ (MAKS, Anhang C, S. 355)

Eine Energieagentur als zentrale Servicestelle für Bürger:innen und Unternehmen ermöglicht dagegen die effiziente Bündelung von Fachwissen und Ressourcen und bietet insbesondere Bürger:innen, die noch nicht in ausreichendem Maße mit dem Thema Klimaschutz und der Umstellung auf klimaneutrale Wärmeversorgung vertraut sind, erleichterten Zugang zu Informations- und Beratungsangebote aus einer Hand. Dies steigert auch die Motivation.

Gleichzeitig ist eine Energieagentur Schnittstelle und kommunikatives Bindeglied zwischen der Stadtverwaltung, lokalen Akteur:innen, Bürger:innen und Unternehmen im Lübecker Stadtgebiet. Ideen und Anregungen von Bürger:innen und Gewerbetreibenden oder die Benennung von Schwierigkeiten können so frühzeitig in Planungen und Entscheidungen einbezogen werden.

Durch die Organisation und Durchführung von Informations- und Austauschveranstaltungen in Stadtteilen und Quartieren, soll der Dialog mit Bürger:innen, Handwerksbetrieben, Energieberater:innen und weiteren Expert:innen ausgeweitet und gefördert werden.

Auch sollen in Kooperation mit Bürger:innen und Unternehmen Veranstaltungsformate wie „Tage der offenen Tür“ oder des „offenen Heizungskellers“ initiiert werden, bei denen Sanierungsbesichtigungen stattfinden und Bürger:innen sich selbst ein Bild von einem Gebäude machen können, in dem eine klimaneutrale Wärmetechnik verbaut wurde. Geschichten über erfolgreiche energetische Sanierungen,

sowie Abwägungs- und Entscheidungsprozesse können hierbei von den Gebäudeeigentümer:innen selbst erzählt werden.

Um die gesellschaftliche Unterstützung und Akzeptanz bei der Wärmewende weiter wachsen zu lassen, soll der genossenschaftliche Betrieb von Wärmenetzen angeregt und unterstützt werden. Diese haben sowohl ökonomisch als auch sozial und ökologisch Relevanz und führen zu einer hohen Identifikation der Bürger:innen mit dem Wärmenetz und stärken den sozialen Zusammenhalt.

Ein Beirat, bestehend aus den im Antragstext genannten Akteur:innen, ist ebenfalls hilfreich, um regelmäßig zum Stand der Planungen zu informieren und zu Rückmeldungen einzuladen. Ein solcher Beirat vergrößert das Netz von Multiplikator:innen und kann dafür sorgen, dass die Wärmewende an vielen Stellen zum Thema wird.

Fußnoten:

1 Das Gewerbe ist ein maßgeblicher Verursacher von Treibhausgasen in Lübeck. Wärme- und Prozessenergie, Stromverbrauch und Wirtschaftsverkehr verursachen zusammen über 40 Prozent der Emissionen. Nur eine kleine Minderheit der Gewerbebetriebe wird ohne externe Motivation bis 2035/2040 klimaneutral wirtschaften (zumindest ohne das Instrument der Kompensation zu beanspruchen).

2 Für den Gewerbesektor existieren derzeit etwa 390 Förderprogramme für Klimaschutz (EU, Bund, Land), um die Transformation hin zur Klimaneutralität zu beschleunigen. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass die finanzielle Förderung des Gewerbes im Wesentlichen eine übergeordnete Aufgabe ist. Auf regionaler Ebene soll hauptsächlich zu diesen Fördermöglichkeiten beraten werden. Daneben gibt es einige Lücken, die durch kommunale Förderung ergänzt werden sollen, um passgenau die regionalen Notwendigkeiten abzudecken.

3 Für Bürger:innen existieren derzeit etwa 200 Förderprogramme für Klimaschutz (EU, Bund, Land), um die Transformation hin zur Klimaneutralität zu beschleunigen. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass die finanzielle Förderung im Wesentlichen eine übergeordnete Aufgabe ist. Auf regionaler Ebene soll hauptsächlich zu diesen Fördermöglichkeiten beraten werden. Daneben gibt es einige Lücken, die durch kommunale Förderung ergänzt werden sollen, um passgenau die regionalen Notwendigkeiten abzudecken.

Quellen:
VO/2023/11957-01 Masterplan Klimaschutz (MAKS), Anhang C S. 355-358;
VO/2024/13808 Kommunale Wärmeplanung für Lübeck;
„Gesellschaftliche Unterstützung für eine erfolgreiche Wärmewende“, Umweltbundesamt Gesellschaftliche Unterstützung für eine erfolgreiche Wärmewende | Umweltbundesamt

Anlagen:

Vorsitzende/r
der Fraktion LINKE + GAL

**AfD-Fraktion
in der Bürgerschaft
der Hansestadt Lübeck**

► Nr. VO/2025/14326
öffentlich

Lübeck, 16.06.2025

Antrag

Bearbeitung: Andrea Gaidetzka (E-Mail: andrea.gaidetzka-luebeck@afd-sh.de Telefon: 122-1056)

AfD: Beflaggung an Dienstgebäuden und Liegenschaften der Hansestadt Lübeck

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
26.06.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Antrag:
Die Bürgerschaft möge beschließen:

Dienstgebäude und Liegenschaften der Hansestadt Lübeck sind, soweit ein Fahnenmast vorhanden ist, ganzjährig mit der Nationalflagge zu beflaggen.

Zudem ist zu prüfen, an welchen Dienstgebäuden und Liegenschaften der Hansestadt Lübeck die Aufstellung eines Fahnenmastes möglich ist, um auch dort die Nationalflagge ganzjährig zu hissen. Bei der Prüfung ist eine Kostenanalyse zu erstellen. Diese Maßnahmen sollen in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Regelungen zur Beflaggung des Bundes und der Länder erfolgen und in den Zuständigkeitsbereich der Hansestadt Lübeck aufgenommen werden. Andere Nationalflaggen dürfen nur zu besonderen Anlässen, z.B. beim Empfang von Gästen einer Städtepartnerschaft und zusätzlich zur deutschen Nationalflagge gehisst werden.

Begründung:
Die Nationalflagge, das Symbol unserer Einheit und unserer Werte, repräsentiert den Staat der Bundesrepublik Deutschland, die Freiheit und das Wohlstandstreben des Volkes sowie den demokratischen Konsens, der unsere Gesellschaft zusammenhält. Sie ist nicht nur ein bedeutendes Wahrzeichen, sondern auch ein Symbol des Stolzes und der Verantwortung gegenüber der Nation und ihrer kulturellen Vielfalt. Die Beflaggung von Dienstgebäuden und Liegenschaften der Hansestadt Lübeck mit der Nationalflagge würde sowohl der Identifikation der Bürger mit ihrem Land dienen als auch die Bedeutung des Rechtsstaates und der Demokratie in unserem täglichen Leben unterstreichen.
Darüber hinaus würde es den Zusammenhalt in unserer Gesellschaft stärken und ein Zeichen der Solidarität sowie der Anerkennung der Leistungen unseres Staates setzen. Die Nationalflagge ist ein sichtbares Zeichen der Zugehörigkeit und sollte in der Öffentlichkeit präsent sein, um unsere kulturelle Identität und Geschichte zu würdigen. Besonders in Zeiten politischer und gesellschaftlicher Umbrüche ist es von zentraler Bedeutung, klare Zeichen der Nation und ihrer Prinzipien zu setzen. Die Beflaggung von Dienstgebäuden und Liegenschaften der Hansestadt Lübeck mit der deutschen Nationalflagge würde ein klares Statement für den Erhalt und die Pflege unserer nationalen Identität abgeben und die Bürger der Hansestadt Lübeck zu einem respektvollen Umgang mit den Symbolen unseres Staates anregen.

Anlagen:

Vorsitzende/r
der AfD-Fraktion