

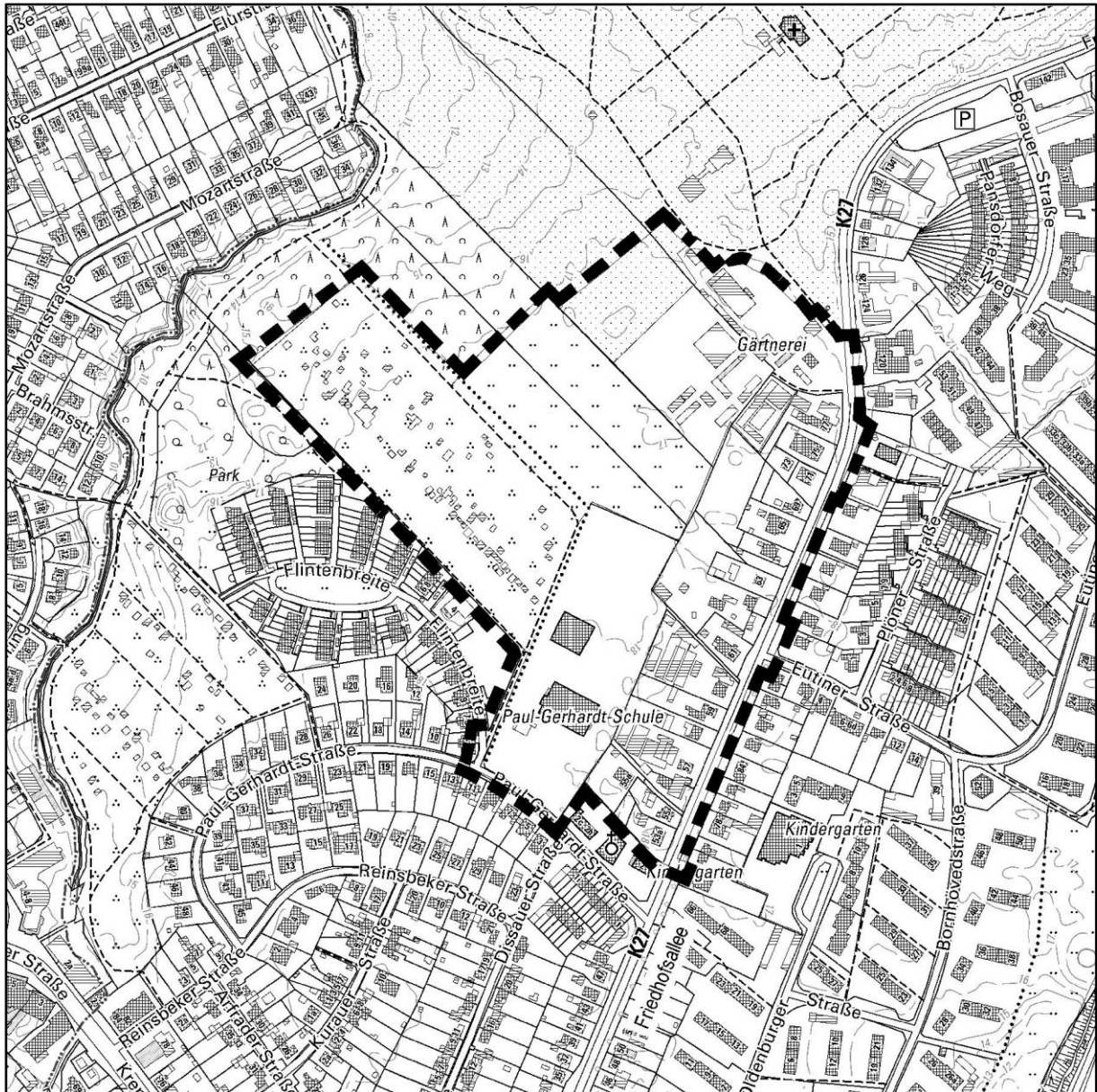
BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan 24.08.00 - Friedhofsallee / Ehemalige Stadtgärtnerei -

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie
zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Fassung vom 16.06.2025



Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung
in Zusammenarbeit mit
Andresen Landschaftsarchitekten, Lübeck (Umweltbericht)

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	5
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	6
2.	Ausgangssituation	6
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	6
2.2	Natur und Umwelt	8
2.3	Standorteignung nach Klimaschutzkriterien	14
2.4	Eigentumsverhältnisse	16
2.5	Bisheriges Planungsrecht	16
3.	Übergeordnete Planungen	16
3.1	Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB	16
3.2	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	17
3.3	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	18
3.4	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	18
3.5	Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“	19
3.6	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	19
3.7	Freiraumprogramm für öffentliche Grün- und Freiflächen 2019	19
3.8	Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030	19
3.9	Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2022	20
3.10	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck	20
4.	Ziele und Zwecke der Planung	21
5.	Inhalt der Planung	23
5.1	Flächenbilanz	23
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	23
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	23
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung	25
5.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	28
5.2.4	Flächen für die soziale Wohnraumförderung	29
5.2.5	Nebenanlagen, (Tief-)Garagen, Stellplätze, Flächen für Gemeinschaftsanlagen	30
5.3	Erschließung	31
5.3.1	Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	31
5.3.2	Innere Erschließung	31
5.3.3	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	32
5.3.4	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	32
5.3.5	Stellplätze, Fahrradstellplätze	33
5.3.6	Ver- und Entsorgung	34
5.4	Grün, Natur und Landschaft	37
5.4.1	Grünflächen	37

5.4.2	Pflanz- und Erhaltungsbindung	37
5.5	Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	38
5.6	Örtliche Bauvorschriften	40
5.7	Nachrichtliche Übernahmen	42
5.8	Hinweise	42
6.	Umweltbericht <i>wird im weiteren Verfahren ergänzt</i>	43
6.1	Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Bebauungsplaninhalte	43
6.2	Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung	43
6.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	43
6.3.1	Flächenverbrauch	43
6.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	44
6.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	44
6.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt	44
6.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere / Arten- und Lebensgemeinschaften	44
6.3.6	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft	44
6.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Erholung	44
6.3.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und auf sonstige Sachgüter	44
6.3.9	Auswirkungen auf den Menschen / die menschliche Gesundheit	44
6.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten zur Umsetzung des Vorhabens	45
6.5	Zusätzliche Angaben	45
6.5.1	Gutachten und sonstige Quellen umweltbezogener Informationen	45
6.5.2	Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	45
6.5.3	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	45
6.6	Zusammenfassung des Umweltberichtes	45
7.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	45
7.1	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung	45
7.2	Wohnfolgebedarfe	45
7.3	Sonstige Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen	46
7.4	Verkehrliche Auswirkungen	46
7.5	Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur	47
7.6	Auswirkungen auf die Umwelt	47
7.6.1	Auswirkungen auf Natur- und Landschaft	47
7.6.2	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	47
7.6.3	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	48
7.6.4	Berücksichtigung des Hochwasserschutzes	49
7.6.5	Sonstige Umweltauswirkungen	49
7.7	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	49
8.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	49
9.	Finanzielle Auswirkungen	51

9.1	Ausgaben (Kosten und Finanzierung)	51
9.2	Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe)	51
10.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	51
10.1	Verfahrensübersicht	51
10.2	Rechtsgrundlagen	53
10.3	Fachgutachten	54

Plananhang

- Anhang 1 Städtebaulicher Entwurf (Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Stand 16.06.2025)
- Anhang 2 Übersichtsplan ohne Maßstab mit Darstellung der Vermarktungsflächen

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das rund 14,2 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes 24.08.00 liegt im Nordwesten des Stadtteils St. Lorenz Nord, Stadtbezirk Dornbreite/Krepelsdorf im Westen des Stadtgebietes. Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch den Vorwerker Friedhof,
- im Osten durch die Friedhofsallee,
- im Süden durch das Grundstück Paul-Gerhardt-Straße Nr. 2 und 2a-c,
- im Südwesten durch die Paul-Gerhardt-Straße und die Ökosiedlung Flintenbreite sowie den Spielplatz Flintenbreite und
- im Nordwesten durch das Landschaftsschutzgebiet „Fackenburger Landgraben und Tremser Teich“ und den Vorwerker Friedhof.

Es umfasst in Flur 6 der Gemarkung Vorwerk die Flurstücke 176 (tlw.) und 28/21 (tlw.) sowie in Flur 1 der Gemarkung Krepelsdorf die Flurstücke 47/87 (tlw.), 50/24, 50/27, 50/30, 50/44, 50/45, 50/46, 50/47, 50/48, 53/4, 53/6, 53/8, 53/14, 53/15, 53/27, 53/30, 53/32, 53/33, 53/34, 53/35, 54/3, 54/7, 54/20 (tlw.), 54/23 (tlw.), 54/26, 54/29, 54/31, 54/38, 54/40, 54/44, 54/45, 57/15 (tlw.), 57/7, 57/17, 57/24, 57/25, 58/11 (tlw.), 114, 132, 139, 140, 269/53, 527, 539, und 540.

Der Geltungsbereich umfasste zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses die Flächen der ehemaligen Stadtgärtnerei, potentielle Friedhofserweiterungsflächen und die Siedlungsflächen der Friedhofsallee Nr. 61 bis 83 (ungerade Nrn.) Er wurde im Verlauf des Bauleitplanverfahrens um die Flächen des Kleingärtnervereins Holstentor-Nord e. V. (Kleingartenanlage Flintenbreite), der Paul-Gerhardt-Schule und um die Siedlungsflächen der Friedhofsallee Nr. 53a bis 59a (ungerade Nrn.) erweitert.

Der räumliche Geltungsbereich der 126. Änderung des Flächennutzungsplanes (ca. 5,1 ha) umfasst lediglich einen Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 24.08.00 – konkret die Flächen der ehemaligen Stadtgärtnerei, potentielle Friedhofserweiterungsflächen und nicht mehr genutzte Flächen der Kleingartenanlage.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist auf den brachliegenden bzw. ungenutzten stadteigenen Flächen eine Wohnbebauung zu realisieren. Außerdem soll auf den rückwärtigen Grundstücksflächen an der Friedhofsallee, die nicht mehr gewerblich genutzt werden, den privaten Grundstückseigentümern eine zusätzliche Wohnbebauung in zweiter bzw. dritter Reihe ermöglicht werden. Damit soll dem ermittelten Wohnungsbedarf aus dem Wohnungsmarktbericht 2024 (siehe Kapitel 3.9) Rechnung getragen werden.

Im Rahmen des Konzeptes „Lübeck 2030“ wurde der Vorwerker Friedhof hinsichtlich seiner Eignung für eine mögliche Flächenentwicklung zu Gunsten von Wohnungsbau untersucht. Aufgrund der siedlungsstrukturell integrierten Lage und der guten infrastrukturellen Ausstattung wurden Standorteignung und Realisierbarkeit als mittel bis hoch bewertet. Da der Suchraum jedoch zum Teil innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes (LSG) liegt, bestanden Bedenken von Seiten des Naturschutzes. Die Teilflächen, die künftig als Wohnbauflächen entwickelt werden sollen, sind aus dem LSG auszugliedern. Für die Neuabgrenzung des LSG in diesem Bereich ist eine Änderung der „Stadtverordnung über das Landschaftsschutzgebiet Fackenburger Landgraben und Tremser Teich“ im Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck vom 14. April 2000 erforderlich (siehe Kapitel 3.5).

Da die geplante Entwicklung nach dem geltenden Planungsrecht auf der Grundlage von § 35 BauGB bzw. nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes 24.04.00 nicht genehmigungsfähig ist (siehe Kapitel 2.5), ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens können die städtebaulichen Planungsabsichten sorgfältig begründet und abgewogen werden. Darüber hinaus bedarf auch der Flächennutzungsplan für den Bereich der ehemaligen Stadtgärtnerei, den Erweiterungsflächen des Vorwerker Friedhofes und den nicht mehr genutzten Flächen der Kleingartenanlage einer Änderung, da das geplante Vorhaben nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann (siehe Kapitel 3.3).

Mit der 126. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes 24.08.00 wird dem Bürgerschaftsbeschluss vom Januar 2015 (VO/2015/02327) gefolgt, neue Bebauungspläne vorzulegen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine notwendige Erschließung weiterer Wohnbaugebiete, u. a. für die ehemalige Stadtgärtnerei am Vorwerker Friedhof, zu schaffen.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

B-Plan-Aufstellung im Normalverfahren

Der Bebauungsplan 24.08.00 soll als qualifizierter (Angebots-)Bebauungsplan in einem Normalverfahren mit allen nach §§ 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlichen Beteiligungsverfahren einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan 24.08.00 ändert zusammen mit dem Bebauungsplan 24.04.02 – Flintenbreite / Paul-Gerhardt-Straße – Teilbereiche des Bebauungsplanes 24.04.00.

FNP-Änderung im Parallelverfahren

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 24.08.00 wird der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Lübeck für den Teilbereich Friedhofsallee / Ehemalige Stadtgärtnerei gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren geändert (siehe Kapitel 1.2 und 3.3).

Ausgliederung aus dem LSG im Parallelverfahren

Der nordwestliche Teilbereich des Plangebietes befindet sich noch im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Fackenburg Landgraben und Tremser Teich". Die Flächen, die für eine Friedhofserweiterung nicht mehr erforderlich sind und künftig als Wohnbauflächen entwickelt werden sollen, müssen aus dem LSG ausgegliedert werden. Es ist vorgesehen, das Verfahren der LSG-Änderung (siehe Kapitel 3.5) parallel zu dem Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Das LSG-Änderungsverfahren muss vor dem abschließenden Beschluss über die FNP-Änderung und den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan abgeschlossen sein.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand – Plangebiet und Umfeld)

Das Plangebiet liegt angrenzend an den von Erwin Barth als Waldfriedhof geplanten und angelegten Hauptteil des Vorwerker Friedhofes (der sogenannte „Schmetterling“, Einweihung 1907) und wurde durch die ehemalige Stadtgärtnerei genutzt bzw. als potenzielle Friedhofserweiterungsfläche vorgehalten.

Die Stadtgärtnerei besteht bereits seit Jahren nicht mehr, die Gewächshäuser wurden abgerissen. Im Nordosten befinden sich jedoch noch ein- bis zweigeschossige (Betriebs-)Gebäude sowie mehrere Hallen, Garagen, Schuppen und Unterstände, die derzeit durch den Baubetriebshof des Bereiches Stadtgrün und Verkehr genutzt werden. Sechs markante Gebäude in der Nähe von Tor 1 wurden zusammen mit der Anlage des Friedhofs Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet und stehen unter Denkmalschutz (siehe Kapitel 2.2). Die angrenzenden Friedhofserweiterungsflächen sind unbebaut.

Bei den südwestlich an die ehemalige Stadtgärtnerei angrenzenden Kleingärten ist ebenfalls ein Nutzungswandel erkennbar. Einige der Kleingartenparzellen werden bereits seit längerer Zeit nicht mehr oder nur noch sehr extensiv genutzt. Erkennbar ist dies an den verwildernden Gärten mit verfallenen Schuppen und Gewächshäusern. Der weitaus größere Teil der Gärten wird jedoch intensiv gärtnerisch genutzt und ist durch einen hohen Anteil an Ziergehölzen charakterisiert.

Die städtebauliche Situation beidseits der Friedhofsallee ist durch eine Mischung aus Wohnen und friedhofsaffinem Gewerbe geprägt, wobei der Gasthof und ein Teil der Gartenbaubetriebe bereits ihr Gewerbe eingestellt haben. Es dominieren im Wesentlichen eingeschossige freistehende Einfamilienhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen auf überwiegend großen Grundstücken. Die rückwärtigen Grundstücksflächen werden nur noch teilweise durch die im Plangebiet vorhandenen Gärtnereien genutzt. Einige Teilbereiche sind noch mit Gewächshäusern, Folientunnel u. ä. bestanden, andere werden naturnah unterhalten. Trotz der unterschiedlichen Nutzungen und Entstehungszeiten wirkt das Straßenbild relativ homogen.

Westlich der Friedhofsallee setzt sich die eingeschossige Einfamilienhausbebauung fort. Zwischen den Kleingartenanlagen wurde um das Jahr 2000 das Baugebiet „Flintenbreite“ erschlossen, eine ökologische Wohnsiedlung mit Einzel- und Reihenhäusern. Auf dem Gemeindegebiet Stockelsdorf folgt ebenfalls Einfamilienhausbebauung. Östlich der Friedhofsallee wird das städtebauliche Bild dagegen von Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise dominiert.

Im Süden des Plangebietes befindet sich die Paul-Gerhardt-Schule. Die offene Ganztagsgrundschule bietet auf ihrem großen Außenbereich vielfältige Spielmöglichkeiten. Kindertagesstätten befinden sich in fußläufiger Entfernung an der Paul-Gerhardt-Straße (St. Lazarus) bzw. an der Malenter Straße. (Geräte-)Spielplätze sind im Bereich Flintenbreite, Eutiner Straße und Plöner Straße vorhanden. Im Bereich Bornhövedstraße und Possehsiedlung (Paul-Gerhardt-Straße) befindet sich jeweils ein kombinierter Geräte- und Ballspielplatz (Bolzplatz). Die Plätze verfügen über eine Grundausstattung.

Die Nahversorgung ist durch einen Lebensmitteldiscounter fußläufig an der Einmündung Eutiner Straße / Friedhofsallee (ca. 800 m Entfernung) sowie durch einen Lebensmitteldiscounter an der Krempelsdorfer Allee (ca. 1.000 m Entfernung) gesichert.

Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)

Bauanträge und Voranfragen sind für das Plangebiet derzeit nicht bekannt. Aktuell laufen Vorplanungen für die Sanierung und eine bauliche Erweiterung für Verwaltung und Mensa der Paul-Gerhardt-Schule. Für das rückwärtige Grundstück Friedhofsallee 69 wurden Vorplanungen für eine Wohnbebauung für betreutes Wohnen angefertigt.

Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch einen neuen Anschluss an die Friedhofsallee (K 27) im Osten und damit an das überörtliche Straßennetz. Die Friedhofsallee mündet im Süden auf die Stockelsdorfer Straße (K 26) als Verbindung zur Autobahn A 1 sowie zur Nordtangente bzw. auf die Krempelsdorfer Allee (L 332) als Verbindung in Richtung Innenstadt bzw. in Richtung Stockelsdorf und Bad Segeberg (A 20). Im Norden mündet die Friedhofsallee auf die Vorwerker Straße (K 27) als Verbindung in Richtung Bad Schwartau.

ÖPNV-Anbindung

Durch die Bushaltestellen „Eutiner Straße“ und „Vorwerker Friedhof Eingang 1“ in der Friedhofsallee ist das Plangebiet sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des aktuellen regionalen Nahverkehrsplanes (RNVP) der Hansestadt Lübeck. Ein vollständiger barrierefreier Ausbau der Haltestellen entsprechend den Vorgaben des Personenbeförderungsgesetzes (PBefG) ist bislang nicht erfolgt.

Fuß- und Radverkehr

Der Schulweg zur Paul-Gerhardt-Schule über die Paul-Gerhardt-Straße und die Friedhofsallee ist insbesondere für Radfahrer problematisch. Auf der Westseite der Friedhofsallee befindet sich ein 2,0 m breiter separater Radweg, allerdings für beide Fahrtrichtungen. In der Friedhofsallee ist lagegünstig eine Querungshilfe in Form einer Fußgänger-Lichtsignalanlage 20 m nördlich der Einmündung Paul-Gerhardt-Straße vorhanden. Auf der gesamten Ostseite der Friedhofsallee mangelt es allerdings an einer gesicherten Radwegeführung für Kinder und Erwachsene. In der Paul-Gerhardt-Straße fehlen jegliche Radwege.

2.2 Natur und Umwelt

Nachfolgend sind die wesentlichen Rahmenbedingungen der Planung verkürzt dargelegt. Zur dezidierten Beschreibung der Ausgangssituation im Hinblick auf die Schutzgüter des Naturhaushalts, das Landschaftsbild und sonstige Umweltbelange wird auf die diesbezüglichen Darlegungen im Umweltbericht verwiesen (siehe Kapitel 6).

Topographie

Das Plangebiet ist relativ eben. Das Gelände steigt um rund 1,0 m von ca. + 17 m über Normalhöhennull (NHN) im Norden auf ca. + 18 m über NHN im Süden an; von Ost nach West sind nur marginale Unterschiede zu verzeichnen. Die Oberfläche der Fahrbahn der Friedhofsallee steigt von ca. + 15,20 m über NHN auf Höhe der Zufahrt zum Friedhof auf ca. + 17,7 m über NHN auf Höhe des Gebäudes Friedhofsallee Nr. 53a südlichen Plangebietsrand hin an. Die Straße Friedhofsallee liegt tiefer als das Plangebiet.

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

Landschaftsbild und Erholung

Ein natürliches Landschaftsbild ist für den Siedlungsbereich innerhalb und angrenzend an das Plangebiet beiderseits der Friedhofsallee, der Paul-Gerhardt-Straße und der Flintenbreite nicht mehr zu erkennen. Innerhalb des Plangebietes sind die unbebauten Flächen überwiegend durch gewerbliche und gärtnerische Nutzungen überformt. Das im Norden angrenzende Gelände des Vorwerker Friedhofes wurde als Waldfriedhof mit Parkcharakter geplant.

Im Nordwesten des Plangebietes in ca. 80-180 m Entfernung befindet sich der Fackenburg Landgraben - ein ca. 4 km langer Bachlauf, der die Großgemeinde Stockelsdorf und die Hansestadt Lübeck trennt. Der Fackenburg Landgraben ist sowohl auf Stockelsdorfer als auch auf Lübecker Gebiet ein anerkannter Naturerlebnisraum und Teil des Landschaftsschutzgebietes „Fackenburg Landgraben und Tremser Teich“.

Boden, Wasser

Das Plangebiet ist im Siedlungsbereich zu ca. 50 % versiegelt. Die Flächen der ehemaligen Stadtgärtnerei, die potentiellen Friedhofserweiterungsflächen und die Kleingartenflächen sind überwiegend unversiegelt.

Die Bodenbeschaffenheit im Bereich der Stadtgärtnerei und der potentiellen Friedhofserweiterungsflächen wurde im Rahmen der orientierenden Untersuchungen (Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Stand 16.02.2017) vor Ort geprüft. Gemäß Gutachten ist der Untergrund im Plangebiet relativ homogen ausgebildet. Unter einer aufgefüllten Deckschicht aus grobsandigem, zum Teil humosem Mittelsand stehen bis rund 4,0 m Tiefe Feinsande an. Nach einer 0,5 m mächtigen Geschiebelehm-/mergelschicht (Schluff, sandig, tonig) folgen weiter Böden aus Feinsand.

Im Rahmen der Bewertung der Versickerungsfähigkeit wurde eine Baugrunderkundung mit geotechnischem Kurzbericht in Auftrag gegeben (Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Stand 25.01.2023), wobei auch Bereiche innerhalb der aufgegebenen Kleingartenflächen und der Paul-Gerhardt-Schule untersucht wurden. Der Untergrundaufbau ist im Wesentlichen identisch mit der oben beschriebenen Schichtenabfolge. Die aufgefüllten und anstehenden Sande werden als gut und die anstehenden Becken- und Geschiebeablagerungen als gering wasserdurchlässig eingestuft.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Nordwesten im Übergang zur Gemeinde Stockelsdorf befindet sich der Landgraben, ein Fließgewässer 3. Ordnung mit Schutz nach § 25 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG). Dieser bildet die nächst gelegene Vorflut.

Der mittlere Grundwasserspiegel lag zum Zeitpunkt der Erkundungsmaßnahmen im Januar 2017 bei rund 3,6 m unter GOK. Im Januar 2023 wurde in keiner der Aufschlussbohrungen Grundwasser angetroffen. Mit witterungsbedingten und saisonalen Wasserstandsschwankungen ($\approx \pm 1,0$ m) sowie mit Stau- und Schichtenwasser oberhalb bindiger Schichten ist im Plangebiet generell zu rechnen. Aufgrund der lokal oberflächennah anstehenden, gering wasserdurchlässigen Bodenformationen kann Stau- und Schichtenwasser insbesondere nach intensiven und länger anhaltenden Niederschlägen örtlich stark anstauen (z. B. im Bereich der Paul-Gerhardt-Schule).

Das Wassergewinnungsgebiet Vorwerk beginnt ca. 150 m nördlich des Plangebietes, das Wassergewinnungsgebiet Stockelsdorf ca. 600 m westlich des Plangebietes.

Vegetationsbestand

Im Juni 2023 wurde die Biotop- und Nutzungstypenkartierung aktualisiert, deren Ergebnisse in einem Bestandsplan dargestellt sind. Auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Andresen Landschaftsarchitekten, Lübeck, Stand 08.03.2018, ergänzt 05.09.2022) und die den Bestandsplan Biotop- und Nutzungstypen (Andresen Landschaftsarchitekten, Lübeck, Stand 09.06.2023) wird verwiesen. Die Ergebnisse des landschaftspflegerischen Fachbeitrages werden im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens in einem Umweltbericht (siehe Kapitel 6) zusammengefasst. Der flächenmäßig größte Teil der vorkommenden Biotoptypen im

Plangebiet ist anthropogen geprägt. Dazu gehören die Betriebs- und Lagerflächen der Friedhofsgärtnerei, die einen Großteil des Plangebietes ausmachen, sowie die Flächen der ansässigen Gärtnereibetriebe an der Friedhofsallee. Diese werden nicht mehr oder nur noch in geringem Umfang genutzt, sodass in einigen Randbereichen sowie auf Wege – und Lagerflächen teilweise ein Ruderalisierungsprozess eingesetzt hat.

Auch die Kleingärten sind überwiegend anthropogen geprägt mit einem Mix aus Ziergehölzen, Rasenflächen, intensiv gärtnerisch genutzten Gemüse- und Folienanzuchtbeeten sowie Gewächshäusern. Teilweise finden sich auch bereits länger aufgelassene Parzellen, die ruderalisieren und in denen teilweise eine Verbuschung einsetzt.

Zu den hochwertigeren und naturnäheren Biotoptypen im Plangebiet zählen der Knick am westlichen Friedhofsrand bzw. im Übergang zu den Kleingärten, das mittig gelegene Feldgehölz mit Anschluss nach Norden an die naturnäheren Flächenareale des Friedhofs sowie einige Einzelbäume und die Obstwiese am Nordostrand. Der teilweise hochwertige, in Teilbereichen waldartige Baumbestand auf dem eigentlichen Friedhof liegt überwiegend außerhalb des Plangebietes. Eher kurzlebige Vegetationsstrukturen wie die Ruderal- und Haldenflächen haben teilweise einen hohen faunistischen Wert als Jagd- und Nahrungshabitate.

- Waldartiger Gehölzbestand am Nordrand (überwiegend außerhalb des Plangebietes): Dieser Gehölzbestand bildet für das Plangebiet eine grüne Kulisse und dichten Hintergrund und bleibt erhalten.

- Knick zwischen Friedhofsgelände und Kleingärten:

Am westlichen Rand des Friedhofes erstreckt sich ein baumdominierter, gesetzlich geschützter Knick, der beidseits von Wegen begleitet wird. Ein Knickwall ist nicht durchgängig vorhanden. Auf der zum Friedhof gelegenen Seite verläuft ein unbefestigter, nicht mehr genutzter Wirtschaftsweg. Auf der zu den Kleingärten gelegenen Seite des Knicks verläuft ein zum Teil mit Schotter befestigter, zum Teil unbefestigter Weg, der die angrenzenden Kleingärten erschließt. Durch die Planung wird die südöstliche Hälfte des Knicks durch Wohnbauflächen begrenzt werden. Die nordwestliche Hälfte bleibt im Bestand erhalten.

- Baumdominiertes Feldgehölz im Binnenbereich:

Mit räumlichem Anschluss an den Gehölzbestand auf dem Friedhof verläuft im Binnenbereich des Plangebietes ein ca. 20 m breites und 130 m langes baumdominiertes Feldgehölz, das das nördliche Plangebiet in zwei Teilräume teilt. Ungefähr auf der Hälfte wird es von einem schmalen Weg unterbrochen, der als Geh- und Radweg mit wassergebundener Wegedecke ausgebaut werden soll. Das Feldgehölz ist dicht bewachsen mit ausgeprägter Baum- und Strauchschicht und hat durch seine Größe und Breite eine stark raumbildende und – gliedernde Funktion, die erhalten bleibt.

- Großflächige Bodendepotflächen/Ehemaliges Gärtnereigelände:

Der überwiegende Teil des nördlichen Plangebietes besteht aus großflächigen Bodendepots, Kompostierflächen und entsprechenden Rangierflächen zum An- und Abfahren. Hier befanden sich früher Anzucht- und Gewächshausflächen. Die Flächen sind teilweise vegetationslos, zum größten Teil aber mit ruderalen Gräser- und Staudenfluren bewachsen.

- Übergang zum Schulgelände:

Den Übergang zum Schulgelände bildet ein laubbaumdominiertes Feldgehölz aus Eiche, Hainbuche, Feldahorn, Spitzahorn, Kirschen und Weiden mit einer lichtungsartigen Aufweitung, die von einer Ahorngruppe bestanden ist. Dieses Feldgehölz bildet einen zusammenhängenden Bestand mit den Gehölzen auf dem Schulgelände und ist als erhaltenswert festgesetzt.

- **Obstgarten:**

Im Umfeld der Betriebsgebäude der ehemaligen Stadtgärtnerei liegt am Nordostrand des Plangebietes ein kleinerer Obstbaumbestand auf intensiv gemähten Rasenflächen. Der extensive Charakter einer Streuobstwiese ist nicht gegeben. Allerdings sind die 12 Obstbäume (Äpfel) in einem gesunden und gepflegten Zustand. Der durch die Hecken und Gebäude klar umgrenzte Raum hat einen besonderen Charakter und auf Grund seiner Lage im Stadtgebiet sowie als Element der Kulturlandschaft einen gewissen Seltenheitswert. Die Obstbäume werden durch zwei Walnussbäume ergänzt.

Das Areal ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof ausgewiesen und soll als Spielfläche und/oder als Begegnungs- und Aufenthaltsfläche für die zukünftigen Bewohner:innen genutzt werden.

- **Umfeld Verwaltungsgebäude Vorwerker Friedhof:**

Der Obstgarten geht nach Süden in weite Rasenflächen mit zwei ortsbildprägenden Schwarzkiefern über, die im nahen Umfeld des Friedhofsverwaltungsgebäudes und der angrenzenden Remise stehen. Sie stammen vermutlich aus der Bauzeit der Gebäude und sind erhaltenswürdig. Das südlich des Verwaltungsgebäudes gelegene Wohnhaus gleicher Bauzeit ist von einem großen und gut eingewachsenen Garten mit teilweise altem Baumbestand umgeben. Dort stehen ebenfalls imposante Schwarzkiefern und Walnüsse. Das gesamte Ensemble ist als erhaltenswert festgesetzt.

An der westlichen Grundstücksgrenze des o.g. Wohnhauses stehen zwei große Bäume (Linde und Kastanie). Die Linde ist als zu erhaltender Baum festgesetzt, die Kastanie ist in einem schlechten Zustand.

- **Umfeld Betriebshof Gärtnerengelände:**

In unmittelbarer Nähe zu den Gebäuden stehen einige größere Bäume, die teilweise in schlechtem Zustand sind und als nicht erhaltenswert eingeschätzt werden (Zwieselwuchs, Rindenschäden durch Befahren). Anders ist eine Linde nahe der Zufahrt zu bewerten, die als erhaltenswert festgesetzt ist.

- **Kleingärten:**

Die Kleingärten westlich des Friedhofsgeländes befinden sich ebenso wie die Friedhofsgärtnerei in einem Umstrukturierungsprozess. Ein Großteil der Gärten wird noch durch eine intensive gärtnerische Nutzung mit Gemüse- und Staudenbeeten, Folienbeeten zur Anzucht sowie einer Vielzahl von Schuppen, Geräte- und Gewächshäusern geprägt. Die Vegetation in den Gärten besteht überwiegend aus nicht heimischen Stauden und Ziergehölzen mit einem hohen Anteil an Koniferen sowie intensiv gemähten Rasenflächen. Es gibt einige Obstgehölze und wenige Großgehölze. Insbesondere eine jüngere Walnuss und eine ältere Walnuss sind als erhaltenswert festgesetzt.

Einige der Parzellen werden jedoch nur noch extensiv genutzt oder sind schon ganz aufgelassen. Diese Gärten befinden sich in einem Sukzessionsstadium, das durch zunehmende Grasfluren und jungen Strauchaufwuchs aus einheimischen (Pionier)Arten geprägt wird. Die Wege und Einfriedungen werden nicht mehr gepflegt, Gewächshäuser und Schuppen sind abgängig. Die Kleingärten werden von drei Seiten durch teilweise mit Schotter befestigte Wege erschlossen, die mit PKW befahren werden. Viele Kleingartenparzellen haben einen Stellplatz.

Den Übergang der Kleingärten zur Siedlung Flintenbreite wird durch einen Knick parallel zum Weg gebildet. Der Knick liegt außerhalb des Plangebietes auf privaten Flächen und ist im Bebauungsplan 24.04.02 mit einem Knickdurchbruch im Bereich des Spielplatzes als erhaltenswert festgesetzt. Dieser Knickdurchbruch soll mit der Erschließung des B-Planes 24.08.00 umgesetzt werden

Natur- und Artenschutz

Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

Die potentielle Friedhofserweiterungsfläche ist „auskragender Finger“ des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Fackenburger Landgraben und Tremser Teich" (Stadtverordnung vom 14.04.2000). Ziel war seinerzeit die Sicherung der noch nicht bebauten Flächen innerhalb des dicht besiedelten Gebietes. Das Gelände der ehemaligen Stadtgärtnerei und der Kleingartenanlage sowie die Bestandsbebauung an der Friedhofsallee und deren unbebaute große Gartengrundstücke gehören nicht zum Schutzgebiet. Die künftig zu Wohnbauflächen zu entwickelnden Bereiche müssen aus dem LSG ausgegliedert werden. Für die Neuabgrenzung des LSG wird parallel zu den Bauleitplanverfahren ein Verfahren zur Änderung der LSG-Stadtverordnung vom 14. April 2000 durchgeführt (siehe Kapitel 1.2, 1.3, 3.5).

Die Baumallee entlang der Friedhofsallee und die Knicks/Hecken umlaufend an den Kleingartenflächen gehören zu den gesetzlich geschützten Biotopen gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 3 und 4 LNatSchG i. V. m. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Der Baumbestand im Plangebiet fällt zum Teil unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006.

Der Grün- und Gehölzbestand im Geltungsbereich bietet Lebensraum und Lebensstätten für verschiedene Tierarten. Vor diesem Hintergrund wurde im Zeitraum März - Oktober 2016 eine Kartierung durchgeführt. Im Verlauf des Bauleitplanverfahrens wurden diese Daten plausibilisiert und auf den neuen Geltungsbereich erweitert (Floristische und faunistische Datenplausibilisierung – Bestand, BBS-Umwelt GmbH, Kiel, Stand 17.01.2024). Im Ergebnis wurden artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln auf der Fläche nachgewiesen. Auch kommt dem Plangebiet eine Funktion für Rastvögel (hier Waldohreule) zu. Vorkommen der Haselmaus konnten dagegen sicher ausgeschlossen werden. Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers und des Heldbockes sind am Standort möglich.

Altlasten(verdacht)

Bis 1905 wurde das gesamte Gelände des „Vorwerks“ als landwirtschaftliche Fläche genutzt. 1907 entstanden der Vorwerker Friedhof sowie die Stadtgärtnerei. Nach Auswertung der vorliegenden Informationen im Rahmen der historischen Erfassung (Bürogemeinschaft Kowalski - Dr. Preuß, Lübeck, Stand 13.10.2016) lagen nur für die Grundstücke Friedhofsallee 61b, 69, 77 und 79-83 Hinweise auf (ehemalige) altlastenrelevante Nutzungen vor. Es handelt sich dabei ausschließlich um Gärtnereibetriebe. Weiterhin wurden Steinmetzbetriebe und eine elektronische Werkstatt ermittelt, für die aber gemäß Altlasten-Leitfaden S-H keine Gefährdungsvermutung vorliegt. Als Ergebnis der nachfolgenden orientierenden Untersuchungen (Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Bad Schwartau, Stand 16.02.2017) konnte der Altlastenverdacht für die Untersuchungsfläche entkräftet werden.

Für die Flächen im Bereich der Kleingartenanlage Flintenbreite wurde ein genereller Altlastenverdacht durch die untere Bodenschutzbehörde der Hansestadt Lübeck festgestellt. Zur Bestätigung oder Entkräftung des Verdachtes wurden daher orientierende Untersuchungen gemäß § 2 Nr. 3 BBodSchV den Wirkungspfad Boden – Mensch betreffend auf den geplanten Bauflächen im Bereich der Kleingartenanlage durchgeführt (Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Bad Schwartau, Stand 06.02.2018). Dabei konnten geringe Hinweise auf nutzungsbedingte Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt werden. Aufgrund der Zuführung zu einer sensibleren Nutzung Wohnen/Kinderspielfläche wurden weitere Oberboden-

beprobungen gem. BBodSchV – Wirkungspfad Boden – Menschen (Kinderspielfläche) durchgeführt, um den Altlastenverdacht zu verifizieren oder zu entkräften. Als Ergebnis der orientierenden Untersuchung (Hanseatisches Umwelt-Kontor GmbH, Lübeck, Stand 20.10.2023) bestehen aus gutachterlicher Sicht keine Gefährdungen über den Wirkungspfad Boden - Mensch und Boden – Grundwasser sowie Boden - Nutzpflanze. Bei künftigen Bauarbeiten sollte das untersuchte Oberbodenmaterial kostengünstig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wiederverwertet werden.

Außerdem liegen für die Grundstücke Friedhofsallee Nr. 57 und Nr. 59a (Gärtnereibetriebe) Hinweise auf (ehemalige) altlastenrelevante Nutzungen vor. Im Ergebnis des Erstbewertungsverfahrens für beide Grundstücke (Hanseatisches Umwelt-Kontor GmbH, Lübeck, Stand 20.10.2023) wurde für das Grundstück Friedhofsallee Nr. 59a ein konkreter Altlastenverdacht ermittelt. Die orientierende Untersuchung (Hanseatisches Umwelt-Kontor GmbH, Lübeck, Stand 22.11.2024) zeigt folgenden Handlungsbedarf auf: Im Hinblick auf eine mögliche sensible Folgenutzung ist bei Entsiegelung der Fläche und bei Ausbau des Heizöltanks eine Sanierung der vorhandenen Mineralölkohlenwasserstoffe-Bodenverunreinigung erforderlich. Aufgrund des geringen Schadensausmaßes bietet sich ein auf die Schadstoffquelle begrenzter Bodenaustausch an. Eine Sanierung ist im Vorfeld mit der unteren Bodenschutzbehörde der Hansestadt Lübeck abzustimmen, fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Unter der Voraussetzung einer gutachterlichen Begleitung der Maßnahme ist in diesem Einzelfall keine Detailuntersuchung erforderlich.

Potenzielle Kampfmittelbelastung

Gemäß Schreiben des Kampfmittelräumdienstes Schleswig-Holstein vom 17.04.2024 sind im Plangebiet keine Kampfmittel zu erwarten. Die Gültigkeit dieser Auskunft ist auf einen Zeitraum von fünf Jahren befristet.

Denkmalschutz und Archäologie

Im Umfeld des Plangebietes sind verschiedene archäologische Fundstellen bekannt. Das Gelände gehört mutmaßlich zum Bereich einer ehemaligen Siedlungsfläche mit einem Schwerpunkt in der jüngeren vorrömischen Eisenzeit. Weiterhin sind zahlreiche mittelalterliche Funde erfasst. Nördlich des Plangebietes liegt das Geländedenkmal „Landgraben“, der hier seit dem Mittelalter das Lübecker Stadtgebiet begrenzt. Es ist daher mit vielfältigen archäologischen Kulturdenkmälern zu rechnen. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist daher eine Prospektion durchzuführen.

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich eine Gebäudegruppe, die in ihrer Art und Anordnung in die Entstehungszeit des ersten Abschnittes des Vorwerker Friedhofes von 1907 einzuordnen ist und in der ursprünglichen Funktion von der Gärtnerei des Friedhofes genutzt wurde. Zum Zeitpunkt der Konzepterstellung 2015 wurde der Denkmalwert der Bestandsgebäude durch den Bereich Denkmalpflege geprüft. Im Ergebnis wurden das Wohnhaus zzgl. Nebengebäude, eine Garage (ehemaliger Stall von 1905) und das Gebäude der Friedhofsverwaltung als Einzeldenkmale anerkannt und in die Denkmalliste der Hansestadt Lübeck eingetragen. Anfang 2024 wurde der Denkmalwert des Friedhofes erneut überprüft. Im Ergebnis wurde die Sachgesamtheit Vorwerker Friedhof mit sechs erkannten Kulturdenkmälern im Bereich der ehemaligen Friedhofsverwaltung und der Gärtnerei (Friedhofsallee 79-83, Lübeck) vorläufig kartiert.

Immissionen

Verkehrslärm wirkt auf das Plangebiet von der im Osten direkt angrenzenden Hauptverkehrsstraße Friedhofsallee ein. Der in der vorliegenden Lärmkartierung 2022 DigitalerAtlasNord - Geoportal Umgebungslärm – berechnete Lärmindex L(DEN) entspricht der über den ganzen Tag für ein Jahr gemittelten Lärmbelastung, wobei der Abend (18:00 Uhr bis 22:00 Uhr) mit einem Zuschlag von 5 dB(A) und die Nacht mit einem Zuschlag von 10 dB(A) einfließt.

Im Bereich der bestehenden Bebauung an der Friedhofsallee wird ein Lärmindex L(DEN) (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) von 60–70 dB(A) erreicht. Im restlichen Plangebietes liegt der Lärmindex L(DEN) bei 55–60 dB(A). Damit wird der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschritten. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Überschreitung abwägend zu rechtfertigen bzw. es sind geeignete Lösungen zu finden. *Dazu wird im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet.*

Im Plangebiet ist auf den Flächen der Kleingartenanlage und auf den potentiellen Friedhofserweiterungsflächen das sogenannten ruhige Gebiet „Fackenburg Landgraben“ der Kategorie ruhige Achse festgelegt. Ruhige Achsen sind Verbindungswege zwischen Stadtoasen abseits der Hauptverkehrswege oder schnelle und effiziente Geh- und Radwegeverbindungen in einer attraktiven naturnahen Umgebung. Im Rahmen der Umgebungslärmrichtlinie (Richtlinie 2002/49/EG) über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm sind diese Gebiete gegen eine Zunahme des Lärms zu schützen. Insbesondere sind die Immissionen der angrenzenden, maßgeblichen Emittenten auf diese Flächen in Zukunft zu reduzieren oder mindestens auf dem aktuellen Niveau zu halten, so dass eine Verschlechterung der Situation ausgeschlossen werden kann. Beim Schutz der ruhigen Gebiete steht der Vorsorgegedanke im Vordergrund. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Auswirkungen der Planung auf die ruhigen Gebiete zu überprüfen und der Aspekt des Lärmschutzes zu berücksichtigen (§ 47 d Abs. 6 BImSchG i. V. m. § 47 Abs. 6 Satz 2 BImSchG). Gemäß den LAI-Hinweisen zur Lärmaktionsplanung ist die Festlegung eines ruhigen Gebietes mit in die Abwägung einzustellen.

2.3 Standorteignung nach Klimaschutzkriterien

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

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

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

Die klimaschutzbezogene Bewertung der Eignung des Standortes Friedhofsallee / Ehemalige Stadtgärtnerei für die beabsichtigte Entwicklung als Wohngebiet ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Klimaschutzkriterium	Eignung	Erläuterung
Flächenrecycling / -aufwertung <i>Je geringer der Eingriff in ökologisch / landwirtschaftlich wertvolle Flächen, desto besser die Standorteignung</i>	+	Die Flächen sind teilweise bebaut bzw. wurden gewerblich oder als Kleingartenflächen genutzt. In den Bereichen mit bereits länger aufgegebener gewerblicher bzw. gärtnerischer Nutzung hat teilweise eine Ruderalvegetation bzw. Verbuschung eingesetzt.
Verkehrsvermeidende Lage <i>Je mehr Infrastruktur in der Nähe (z. B. Nahversorgung, Schule, Kita, Naherholung), desto besser die Standorteignung</i>	++	Im Einzugsgebiet sind fußläufig ein Lebensmittelmarkt, eine Kita, die Grundschule Paul-Gerhardt-Schule und als Erholungsgebiet der Fackenburg Landgraben zu erreichen.
Verkehrsreduzierende Lage <i>Je besser die Anbindung an den Umweltverbund (z. B. ÖPNV, Geh- und Radwegenetz), desto besser die Standorteignung</i>	+	Durch die Bushaltestellen in der Friedhofsallee ist das Plangebiet sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.
Gefährdung gegenüber Starkregen <i>Je geeigneter die Fläche für die Pufferung von Starkregenereignissen (insb. hinsichtlich Versickerung), desto besser die Standorteignung</i>	+	Die Starkregenhinweiskarte zeigt drei konkret begrenzte Flächen im Plangebiet auf, wo sich bei einem Starkregenereignis das Niederschlagswasser sammeln könnte und die deshalb von einer Bebauung freizuhalten sind. Die dazu notwendigen Detailuntersuchungen werden im Verfahren durchgeführt und im wasserwirtschaftlichen Begleitplan dokumentiert.
Stadtklimatische Verhältnisse <i>Je weniger bedeutsam die Fläche für das (lokale) Stadtklima, desto besser die Standorteignung</i>	++	Das Plangebiet hat eine geringe bioklimatische Bedeutung, d. h. es handelt sich um eine Freifläche mit geringem Einfluss auf die Siedlungsgebiete. Es besteht eine geringe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung.
Wärmeversorgungspotenziale <i>Je größer die Potenziale für den Einsatz erneuerbarer Energien (z. B. Wärmenetze, Geothermie), desto besser die Standorteignung</i>	++	Die Fläche könnte an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. Grundsätzlich ist Geothermie möglich.
Besitzverhältnisse <i>Je besser der Zugriff auf die Flächen durch die Stadt, desto besser die Standorteignung</i>	++	Bis auf einige wenige Grundstücke an der Friedhofsallee gehören die Flächen der Hansestadt Lübeck.

Fazit: Der Standort Friedhofsallee / Ehemalige Stadtgärtnerei ist für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes gut bis sehr gut geeignet.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die für eine Wohngebietsentwicklung vorgesehenen ehemaligen Kleingartenflächen, potenziellen Friedhofserweiterungsflächen, Flächen der ehemaligen Stadtgärtnerei, Schulflächen sowie die Verkehrsflächen der Straßen Friedhofsallee, Paul-Gerhardt-Straße, die Zuwegung zur Paul-Gerhardt-Schule und die Flächen der Planstraße A befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck.

Die in Flur 1 der Gemarkung Krempelsdorf mit einbezogenen Flurstücke 50/24, 50/27, 50/30, 50/44, 50/45, 50/46, 50/47, 50/48, 53/4, 53/6, 53/8, 53/14, 53/15, 53/30, 53/32, 53/35, 54/3, 54/26, 54/29, 54/38, 54/40, 54/44, 54/45, 57/7, 57/17, 57/24, 57/25, 139, 140, 269/53, 527 und 540 entlang der Friedhofsallee mit den Nummern 53a bis 77 (ungerade Nrn.) und die Flurstücke 53/33 und 132 im Bereich der Privatstraße Flintenbreite befinden sich in Privateigentum.

2.5 Bisheriges Planungsrecht

Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne 24.04.00 und 24.04.02

Die privaten Grundstücke entlang der Friedhofsallee, das Schulgrundstück, die Kleingartenflächen sowie Teile der Friedhofserweiterungsflächen sind durch den Bebauungsplan 24.04.00 – Flintenbreite – (1975) überplant. Der Bebauungsplan sicherte den Bestand der seinerzeit bereits im Wesentlichen vorhandenen Bebauung entlang der Friedhofsallee als allgemeines Wohngebiet (WA) mit gewissen Erweiterungsspielräumen. Rückwärtige Baumöglichkeiten in zweiter Reihe auf den sehr tiefen Grundstücken wurden jedoch nicht eingeräumt.

Die potenziellen Erweiterungsflächen für den Friedhof wurden entsprechend der damaligen Planungsziele und Bedarfe als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof planungsrechtlich gesichert. Es wurden zudem Möglichkeiten für den Bau einer Kapelle und eines Wohngebäudes für den Friedhofswärter sowie für die Anlage von Stellplätzen vorgesehen. Die Erschließung der Kapelle, des Wohngebäudes sowie der Stellplätze war zwischen den Gebäuden Friedhofsallee 63 und 63b vorgesehen. Zur Sicherung der Erschließung wurde ein ca. 10 m breiter Streifen ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt und hierdurch von Bebauung freigehalten.

Die Grundstücksflächen der Paul-Gerhardt-Schule wurden als bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt.

Für den Bereich der Privatstraße Flintenbreite gilt der Bebauungsplan 24.04.02, der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger, der Kleingartenanlage und der Versorgungsträger sowie private Grünflächen festsetzt.

Die übrigen Flächen im Geltungsbereich (ehemalige Stadtgärtnerei) sind als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzustufen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB

Der § 1a BauGB gibt für den Schutz der Umwelt die Ermittlung und Bewertung der in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange vor. Hierzu zählen neben der Bodenschutzklausel

(Abs. 2) die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung (Abs. 3), die FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Abs. 4) sowie die Klimaschutzklausel (Abs. 5).

Bodenschutzklausel (Abs. 2)

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

Eingriffs- und Ausgleichsregelung (Abs. 3)

Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt zu Eingriffen in die Natur und Landschaft. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (siehe Kapitel 6) nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Abs. 4)

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen, da die genannten Schutzgebiete durch die Planung nicht berührt werden.

Klimaschutzklausel (Abs. 5)

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

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern von Haupt- und Nebengebäuden, die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Begrünungsfestsetzungen reduzieren eine Aufheizung des Wohngebietes.

Im Plangebiet wird der Einsatz fossiler Brennstoffe zur Wärme- und Warmwasserversorgung ausgeschlossen. Ziel der Festsetzung ist es, als Beitrag zum kommunalen Klimaschutz bei der Schaffung von neuen Bebauungsmöglichkeiten, den Ausstoß von Treibhausgasen, so wie er mit der Verbrennung fossiler Brennstoffe verbunden ist, zu reduzieren.

Im Rahmen des Energiekonzeptes wird untersucht, wie die Energieversorgung der einzelnen Quartiere optimiert werden kann. Ziel ist es, durch einen Variantenvergleich eine optimale ökologische und ökonomische Option zur Energieversorgung der Gebäude zu identifizieren.

Der Umgang mit dem anfallenden Regenwasser wird im wasserwirtschaftlichen Begleitplan untersucht und durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt.

3.2 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

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

Landesentwicklungsplan (Fortschreibung 2021)

In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP) wird die Hansestadt Lübeck als Oberzentrum innerhalb eines Verdichtungsraumes dargestellt. Lübeck befindet sich an einer der Siedlungsachsen (Grundrichtung Fehmarn – Hamburg), entlang derer vorrangig die Siedlungsentwicklung in bedarfsgerechtem Umfang auszurichten ist.

Zudem wird folgender konkreter Grundsatz formuliert: „Um den Status der Lübecker Altstadt als UNESCO-Welterbestätte zu schützen, sollen Sichtachsen und Blickbeziehungen zur Altstadt – auch aus dem Lübecker Umland – erhalten bleiben.“

Regionalplan II (2004)

Der Regionalplan stellt das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes als zentralen Siedlungsbereich des Oberzentrums Lübeck dar. Für den Bereich des Vorwerker Friedhofes sowie die Erweiterungsflächen wurde jedoch keine eigene Aussage getroffen.

Ziel der Raumordnung für die Siedlungsentwicklung in der Region Lübeck ist eine nachhaltige Siedlungsentwicklung mit Konzentration auf die zentralen Orte sowie auf die baulich zusammenhängenden Siedlungsbereiche des Oberzentrums. In der Zielsetzung für die Siedlungsentwicklung hat im Entwicklungskonzept für die Region Lübeck die Innenentwicklung (z. B. Reaktivierung von brach gefallenen Infrastrukturf lächen) aus landschaftlichen und stadtwirtschaftlichen Gründen (z. B. Auslastung der vorhandenen Infrastruktur) Vorrang vor der Außenentwicklung, sofern Überlastungstendenzen vermieden und ausreichende Freiräume erhalten bleiben. Dabei sollen neue Bauflächen in Zuordnung zu den vorhandenen Siedlungskernen (städtebauliche Abrundungen) ausgewiesen werden.

3.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das unbebaute Plangebiet insgesamt als Grünfläche dar, davon das Grundstück der ehemaligen Stadtgärtnerei mit der Zweckbestimmung Friedhof. Die vorhandene Bebauung entlang der Friedhofsallee ist als Wohnbaufläche und die Paul-Gerhardt-Schule als Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule, dargestellt.

Da die geplante Wohnbebauung nicht aus den bisherigen FNP-Darstellungen entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (siehe Kapitel 1.3).

3.4 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Der Gesamtlandschaftsplan (GLP 2008) stellt in seinem Plan „Entwicklungskonzept“ den Fackenburg Landgraben als lineare Eignungsflächen zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems innerhalb von Lübeck dar. Innerhalb des Plangebietes sind gesetzlich geschützte Knicks (§ 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG) am westlichen Rand des Plangebietes und eine gesetzlich geschützte Allee (§ 21 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG) in der Friedhofsallee dargestellt.

Gemäß dem landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept (LEK 2010) sind der Vorwerker Friedhof sowie die Kleingärten – und damit ein Teil des Plangebietes – Bestandteil des Grünzuges Fackenburg Landgraben. Für den Friedhof sowie parallel zum Landgraben sind verschiedene Geh- und Radwanderwege dargestellt.

3.5 Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“

Der mittlere Teilbereich des Plangebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Fackenburger Landgraben und Tremser Teich" (Stadtverordnung vom 14.04.2000). Ziel war seinerzeit die Sicherung der noch nicht bebauten Flächen innerhalb des dicht besiedelten Gebietes. Das Gelände der ehemaligen Stadtgärtnerei im Nordosten, die Kleingartenanlage im Südwesten und die Bestandsbebauung an der Friedhofsallee sowie deren unbebaute große Gartengrundstücke gehören nicht zum Schutzgebiet.

Die geplante Wohnbebauung und die Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet sind mit den Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung nicht vereinbar. Aufgrund der Bedeutung der Wohnbauflächenentwicklung des Plangebietes für die Deckung des gesamtstädtischen Wohnungsbedarfs (siehe Kapitel 3.9) soll die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes angepasst werden. Das Verfahren zur Entlassung der betreffenden Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet soll parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden (siehe Kapitel 1.3).

3.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Das im März 2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) charakterisiert im Rahmen der Beschreibung des Stadtteilprofils für St. Lorenz Nord den Bereich nördlich der Autobahn als Grün- und Landschaftsraum mit dörflicher Prägung.

Bezüglich Wohnumfeld und öffentlicher Raum beschreibt das ISEK den Vorwerker Friedhof als ruhige Erholungsfläche und hebt ihn als Potenzial hervor. Zur Verbesserung der Wohnumfeldsituation wird die Anlage von öffentlichen Wegen benannt.

3.7 Freiraumprogramm für öffentliche Grün- und Freiflächen 2019

Das am 23.05.2019 beschlossene Freiraumprogramm beschreibt die Ziele und Entwicklungsperspektiven für die Versorgung, Gestaltung, Aufwertung und Unterhaltung der Grün- und Freiräume der Hansestadt Lübeck. Im Teil 1 sind für verschiedene Freiflächentypen versorgungsmaßgebende Parameter beschlossen worden:

- siedlungsnaher Stadtteil mit mindestens 5 ha, min. 10 m² Parkfläche / Einwohner im Einzugsbereich, zu Fuß in 1.500 m erreichbar
- wohnungsnaher Stadt-Oasen mit ca. 4 m² Parkfläche / Einwohner im Einzugsbereich, in 300-500 m erreichbar
- Stadtwege: für 50 % der Hauptverkehrsstraßen gibt es alternative oder qualitativ aufgewertete Stadt-Wege für Geh- und Radverkehr
- halbprivater Freiraum: verschiedene, auch kleinräumige Formen des gemeinschaftlichen Gärtnerns und Umwelt-Lernens auf Quartiersebene

ggf. Verweis auf Teil 2 mit Fokusraum St. Lorenz Nord, vier Leitbildern und 18 Maßnahmen nach Beschluss durch die Bürgerschaft 2025

3.8 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030

In dem 2015 von der Hansestadt Lübeck erarbeiteten Stadtentwicklungskonzept „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung Lübeck 2030“, das 2016 überarbeitet wurde, sind Suchräume für die Wohnbauflächenentwicklung identifiziert und bewertet.

Im Anlage 3 des Stadtentwicklungskonzepts ist das Plangebiet unter der Bezeichnung W 11 „Vorwerker Friedhof“ als prioritär umzusetzende Wohnbaufläche mit mittlerer bis hoher Standorteignung und Realisierbarkeit aufgeführt.

3.9 Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2024

Gemäß dem aktuellen Wohnungsmarktbericht 2024, der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose aus 2025 fortschreibt, wird Lübeck bis 2045 voraussichtlich einen Bevölkerungszuwachs von ca. 3.000 Personen verzeichnen. Der Gesamtbedarf bis 2040 an zusätzlichen Wohneinheiten umfasst ca. 4.900 Wohneinheiten.

Der anhaltende Anstieg der Angebotsmieten, die für nachfragende Haushalte entscheidend sind, weist auf einen angespannten Wohnungsmarkt hin. Die Hansestadt Lübeck wurde vom Land S-H in die Gebietskategorie für Städte mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB aufgenommen. Es ist zudem festzustellen, dass die Zahl der Haushalte, die auf preisgünstigeren Wohnraum zugreifen, zugenommen hat. Durch die geringe Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt kommt es zu einem Verdrängungsmechanismus, der besonders die Personengruppen mit besonderen Bedarfslagen trifft. Es ist zudem zu beobachten, dass diese Personengruppen größer werden. Das Land S-H hat in diesem Zusammenhang im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung bereits ein Sonderprogramm „Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen“ aufgelegt.

Derzeit sind kaum Grundstücke für Einfamilienhäuser mehr vorhanden. Aufgrund des hohen Zinsniveaus hat sich die Nachfrage teilweise in den Mietwohnungsbau verlagert, ist aber weiterhin hoch. Ein hoher Anteil an bestehenden Einfamilienhäusern wird von starken Jahrgängen belegt, die die Familienphase bereits beendet haben oder demnächst beenden werden. Langfristig muss hier allerdings bedacht werden, dass die Zahl der Haushalte, die diese Wohnangebote nachfragt (z. B. Familien), zurückgeht. Zudem ist aufgrund der Altersstruktur in den bestehenden Einfamilienhausgebieten abzusehen, dass in Lübeck mittel- bis langfristig eine hohe Anzahl an Einfamilienhäusern auf den Markt kommt. Bei der Vergabe von städtischen Grundstücken und im Rahmen von Bauleitplanungen ist darauf zu achten, dass insbesondere Wohnraum für junge Familien zur Verfügung gestellt wird. Außerdem hat der Trend zur Singularisierung Einflüsse auf den Wohnungsmarkt. Zukünftig sind mehr kleine Wohnungen erforderlich. Die Nachfrage nach altengerechtem und barrierefreiem Wohnraum wird sich weiter erhöhen.

Die Flächen an der Friedhofsallee / Ehemaligen Stadtgärtnerei werden im Wohnungsmarktbericht 2024 als „Projekte in Bearbeitung (B-Planverfahren)“ dargestellt. Die Schaffung von Planungsrecht bietet die Möglichkeit, Wohnraum in städtebaulich integrierter Lage zeitnah bereit zu stellen. Die im Plangebiet vorgesehene Neubebauung mit rund 320 Wohneinheiten (WE), davon ca. 48 WE im Einfamilienhausbau und ca. 272 WE im Geschosswohnungsbau, trägt zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfes bei und ist bereits teilweise in die Gesamtkalkulation der künftigen Wohneinheiten der Hansestadt Lübeck eingegangen.

3.10 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck

Ziel des im Jahr 2011 von der Bürgerschaft beschlossenen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes ist die Stärkung der Zentren und der oberzentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt sowie die Sicherung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung.

Die Nachversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für das geplante Wohngebiet ist fußläufig durch einen Markt in 500 m nördlich an der Einmündung Eutiner Straße / Friedhofsallee

gegeben. Darüber hinaus sind weitere Märkte und Einzelhändler in fünf Minuten Entfernung mit dem Fahrrad in Stockelsdorf und an der Krempelsdorfer Allee vorhanden.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 24.08.00 – Friedhofsallee / Ehemalige Stadtgärtnerei – und der zugehörigen 126. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes auf den nicht mehr benötigten brachfallenden bzw. baulich ungenutzten Flächen geschaffen werden. Der städtebauliche Entwurf für das geplante Gebiet ist als Anhang beigelegt.

Mit den Bauleitplanverfahren werden vor allem folgende Planungsziele verfolgt:

- Revitalisierung des ehemaligen Grundstückes der Stadtgärtnerei sowie der nicht mehr benötigten Friedhofserweiterungs- und Kleingartenflächen durch die Entwicklung als innenstadtnahes Wohngebiet,
- städtebauliche Arrondierung der Wohnbebauung zwischen Friedhofsallee und Flintenbreite durch Umsetzung eines Baukonzeptes mit verschiedenen Wohnformen im Mietwohnungsbau (mit einem Anteil an öffentlich geförderten Wohnraum) als auch zur Wohneigentumsbildung für Familien mit privaten Gärten,
- Nachverdichtung von rückwärtigen Grundstücksflächen an der Friedhofsallee,
- Integration einer Kindertagesstätte, um den bereits vorhandenen sowie den zusätzlichen Bedarf aus dem Gebiet abdecken zu können,
- Erweiterung der Bauflächen der Paul-Gerhardt-Schule,
- Berücksichtigung der Sachgesamtheit Vorwerker Friedhof mit den erkannten Kulturdenkmälern und eines zentralen Standorts für die Friedhofsverwaltung mit Zugänglichkeit vom Friedhof,
- landschaftliche Einbindung des neuen Wohngebietes unter Berücksichtigung der Bedeutung des Vorwerker Friedhofs und des Fackenburger Landgrabens für die Naherholung und Schaffung von öffentlichen Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer,
- Berücksichtigung des prägenden Baum- und Gehölzbestands,
- innere Erschließung des Plangebietes über verkehrsberuhigte Wohnstraßen und Wohnwege, Unterbringung von Rigolen, Bäumen und öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum.

Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet gliedert sich grob in zwei Teilbereiche. Zum Einen ist im Bereich der ehemaligen Stadtgärtnerei, auf potenziellen Friedhofserweiterungsflächen und ehemaligen Kleingartenflächen ein neues Wohnquartier mit Geschosswohnungsbau und Reihenhausergruppen geplant, dass durch eine neue Anbindung von der Friedhofsallee erschlossen wird. Die benötigten Straßenflächen wurden von der Hansestadt Lübeck von privaten Eigentümern erworben. Die bestehende Zufahrt zur ehemaligen Stadtgärtnerei steht aufgrund von denkmalschutzrechtlichen Belangen nur als Notzufahrt zum neuen Quartier zur Verfügung. Die Anliegerstraßen werden verkehrsberuhigt gestaltet.

Zum Anderem sollen auf den rückwärtigen, zum Teil schon nicht mehr mit friedhofsaffinen Gewerbe genutzten Grundstücksflächen entlang der Friedhofsallee Angebote für den Bau von Einzel- oder Doppelhäuser in zweiter bzw. teilweise in dritter Reihe entstehen. Abhängig von Hausform und Grundstückseinteilung sind ca. 20 Baugrundstücke zu erwarten.

Der im Gebiet mittig gelegene Gehölzbestand mit einem Knick und einem Feldgehölz gliedern das neue Wohnquartier in drei Teilbereiche. Diese werden soweit wie möglich jeweils separat

erschlossen, um die Gehölzbestände weitgehend zu schützen. In den verschiedenen Nachbarschaften werden Bauflächen für unterschiedliche Wohnformen und eine Kindertagesstätte angeboten. Ausreichend große Bauflächen bieten Platz für Geschosswohnungsbau. Die Lösung von der klassischen Einzelhausstruktur zugunsten einer moderaten Verdichtung in Form von Reihenhausgruppen ist eine Anpassung an die hohe Nachfrage an gartenbezogener Bebauung bei gleichzeitiger Flächenknappheit. Es ist möglich, das Baugrundstück nordwestlich der Paul-Gerhardt-Schule (WA 5) unabhängig vom Rest zu einem späteren Zeitpunkt mit Mehrfamilienhäuser zu bebauen, um auf den endgültigen Leerzug der dort noch teilweise in Nutzung befindlichen Kleingärten zu warten.

Dabei wurde auch die Möglichkeit untersucht, ein Baufeld für die Ansiedlung von Tiny Houses auszuweisen. Neben der unvorteilhaften Energiebilanz eines Tiny House aufgrund des Verhältnisses zwischen der Außenhülle des Gebäudes und dem umbauten Wohnraum ist auch der hohe Flächenverbrauch der kleinen Häuser mit Stellplätzen und Nebenanlagen ein Nachteil dieser Wohnform. Auf einem Grundstück nordwestlich der Paul-Gerhardt-Schule sind beispielsweise bei einer Bruttogrundfläche von 35 m² höchstens 10 Stück Tiny Houses möglich. Dem gegenüber stehen ca. 26 mögliche Wohneinheiten (Bruttogrundfläche von 115 m²) in einem Mehrfamilienhaus. Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bzgl. Flächenverbrauch und aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes in Lübeck wird deshalb auf eine Ausweisung von Wohnbauflächen für Tiny Houses verzichtet.

Innerhalb der zentralen, an Bestandsgrün geplanten Grünfläche befindet sich ein Spielplatz. In direkter Nachbarschaft an eine bestehende Obstwiese wird die Fläche für eine Kindertagesstätte angeordnet. Auf dem öffentlichen Parkplatz neben der Kindertagesstätte ist es möglich, eine Packstation aufzustellen, die auch fußläufig gut zu erreichen ist.

Die im Norden des Plangebietes vorhandene denkmalgeschützte Gebäudegruppe aus der Entstehungszeit des Vorwerker Friedhofes soll erhalten werden und bildet zusammen mit der angrenzenden Obstbaumwiese den gebotenen Abstand zwischen Neubauquartier und denkmalgeschützten Vorwerker Friedhof.

Freiraumkonzept

Das neue siedlungsnahes Wohnquartier grenzt unmittelbar an das ca. 66,6 ha große Landschaftsschutzgebiet „Fackeburger Landgraben und Tremser Teich“, der als Stadtpark von den zukünftigen Bewohnern genutzt werden kann. Zusätzlich zu der bereits vorhandenen Wegeverbindung von der Kleingartenanlage zum Fackeburger Landgraben sind neue Anbindungen für Fußgänger bzw. Radfahrer in das Landschaftsschutzgebiet geplant.

Der prägende Gehölzbestand im Plangebiet wird in großen Teilen erhalten und als „Grüngerüst“ für das neue Wohnquartier genutzt. Quer zu den mittig gelegenen Knick- bzw. Feldgehölz-Bereichen und entlang des Geh- und Radweges von der Kleingartenanlage bis zum Vorwerker Friedhof ist zur Vernetzung der vorhandenen Grünflächen eine „Grünspange“ in einer Breite von 10 m mit einer Baumreihe von artgemischten großkronigen Laubbäumen geplant. Insgesamt werden für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zukünftig ansässigen Einwohner die im Freiraumprogramm der Hansestadt Lübeck beschlossenen versorgungsmaßgebenden Parameter von 4 m² Parkfläche / Einwohner für wohnungsnahes Stadt-Oasen im Einzugsbereich erfüllt. Mit der großzügigen Ausweisung von öffentlichen Grünflächen wird sogleich ein Ausgleich zu den verdichteten Bauflächen für Reihenhausgruppen und Geschosswohnungsbau geschaffen, der einen wichtigen Beitrag für den Klimaschutz liefert.

Zwischen den einzelnen Nachbarschaften sollen zahlreiche öffentliche Wegeverbindungen angelegt werden, die ein Spazieren und Radfahren entlang der öffentlichen Grünflächen sowie

eine von den Straßen unabhängige Vernetzung mit den umliegenden Siedlungs- und Erholungsflächen ermöglichen. Außerdem sollen Kinderspielflächen und Aufenthalts- und Naherholungsangebote für Jugendliche und Erwachsene geschaffen werden. Im Bereich der „Grünspange“ können verschiedene, kleinräumige Formen des gemeinschaftlichen Gärtnerns und Umwelt-Lernens auf Quartiersebene entstehen.

Anpflanz- und Erhaltungsgebote und Gestaltung der Verkehrsflächen, Entwässerungsmulden werden im laufenden Verfahren ergänzt

5. Inhalt der Planung

5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet insgesamt	ca. 14,23 ha
davon:	
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	ca. 5,82 ha
Flächen für Gemeinbedarf	ca. 2,41 ha
Flächen mit besonderem Nutzungszweck (Friedhof)	ca. 0,07 ha
Öffentliche Grünflächen (inkl. Spielplätze)	ca. 2,53 ha
Private Grünflächen	ca. 1,27 ha
Verkehrsflächen	ca. 2,10 ha
Versorgungsflächen	ca. 0,03 ha

5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Das neue Quartier auf den Flächen der ehemaligen Stadtgärtnerei, ungenutzten Friedhoferweiterungsflächen und aufgegebenen Kleingartenflächen (WA 1-11) soll im Wesentlichen durch Wohnen geprägt sein. Um auf diesen bereits durchgrünten und weitgehend immissionsfreien Flächen ein ungestörtes Wohnen zu ermöglichen, wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die für eine Nachverdichtung vorgesehenen Flächen entlang der Friedhofsallee (WA 12-18) wurden bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 24.04.00 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und sollen in ihren Gebietscharakter erhalten bleiben.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität für ergänzende Nutzungen und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Dabei werden die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und zulässige Tankstellen im gesamten Plangebiet als mit dem angestrebten Gebietscharakter unvereinbare Nutzungen ausgeschlossen.

Die ebenfalls ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe werden im allgemeinen Wohngebiet ebenfalls ausgeschlossen, da diese dem geplanten Rahmen und den Planungszielen

nicht entsprechen. Lediglich im Bereich des Altbestands entlang der Friedhofsallee (WA 12-18) können Gartenbaubetriebe im Rahmen des Bestandschutzes weiterhin bestehen bleiben.

Dieses eingrenzende Nutzungsspektrum dient neben der Schaffung des dringend benötigten Wohnraumes zudem einer Reduzierung von Besucher- und Lieferverkehren. Außerdem haben die genannten Nutzungen andere Flächen-, Grundriss- und hochbauliche Bedarfe und Anforderungen, die mit dem Bebauungskonzept bzw. mit der bestehenden Baustruktur an der Friedhofsallee nicht vereinbar sind. Nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO können im WA 1-14 nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucherverkehr ausgeht. Dies gilt auch für die Grundstücke im Teilgebiet WA 15-18, die von dem Wohnweg D oder von einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastender Fläche erschlossen sind. Somit wird die Wohnnutzung von störenden Besucherverkehren und damit zusammenhängenden Immissionen weitgehend geschützt.

Unzulässigkeit von Ferienwohnungen/Beherbergungsbetrieben

Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO und Beherbergungsbetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden ausgeschlossen, da das Baugebiet nicht dem Ferienwohnen, sondern dem dauerhaften Wohnen in Wohneigentum oder Mietwohnungen dienen soll. Ferienwohnungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnnutzungen ziehen häufig Störungen des Dauerwohnen nach sich, wodurch im Konfliktfall nur mit Mitteln des Polizei- und Ordnungsrechts begegnet werden kann. Zusätzlich zu der Sicherung der Wohnruhe kann durch den Ausschluss von Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben sichergestellt werden, dass die geplanten Wohneinheiten dauerhaft für das Wohnen zur Verfügung stehen und nicht durch finanziell lukrativere Nutzungen der Fremdenbeherbergung verdrängt werden.

Barrierefreie Wohnbebauung

Gemäß § 50 der Landesbauordnung SH müssen in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten die Wohnungen mindestens eines Geschosses oder in entsprechender Zahl in mehreren Geschossen barrierefrei erreichbar und für die Benutzung mit Rollstuhl geeignet sein.

Flächen für den Gemeinbedarf

Auf den Grundstücksflächen der Paul-Gerhardt-Schule setzt der Bebauungsplan 24.04.00 bereits „bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf – Schule“ fest. Diese Festsetzung wird übernommen und erweitert, da auch die Schulgebäude selbst heute in der Regel für andere Nutzer wie Volkshochschulgruppen, Jugendtreffs und Vereine offenstehen sollen. Die Einbeziehung von Sportanlagen auf Schulgrundstücken in die Angabe der Zweckbestimmung ist erforderlich, wenn deren außerschulische Nutzung, z. B. auch an Sonn- und Feiertagen ermöglicht werden soll. Ähnliches gilt auch für Schulfreiflächen, die außerhalb der Schulzeiten als öffentlich nutzbarer Kinderspielplatz freigegeben werden sollen. Zukünftig ist ein Anbau an das Schulgebäude für Verwaltung und Mensa in Richtung Paul-Gerhardt-Straße geplant.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule ist auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes und der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig. Die Schulfreiflächen können außerhalb der Schulzeiten als öffentlicher Kinderspielplatz genutzt werden.

Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich die evangelische Kindertagesstätte St. Lazarus, die wegen Sanierungsbedarf und Platzproblemen aufgegeben werden soll. Zusammen

mit der Verlagerung von zwei Bestandgruppen und dem Betreuungserfordernis für das geplante Wohnquartier wird eine neue Kindertagesstätte erforderlich. Ein verkehrsgünstiges, vom Querschnitt passendes Grundstück direkt am Quartierseingang an der Friedhofsallee konnte aufgrund des zu erhaltenden Grünbestandes und der bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht gefunden werden. Der gewählte Standort in fußläufiger Entfernung zu einer Obstbaumwiese auf dem Gelände des Vorwerker Friedhofes und dem geplanten Kinderspielplatz bietet eine gute Einbindung in die vorhandenen und geplanten Grünflächen des Quartieres. Über das geplante Wegenetz ist er vom Wohnungsneubau als auch von der Friedhofsallee fußläufig gut zu erreichen. Der direkt daneben geplante öffentliche Stellplatz kann für die Bring- und Abholverkehre genutzt werden.

Die Kindertagesstätte soll nach dem derzeitigen Stand der Planung jeweils für einen sechszügigen Betrieb konzipiert werden. In dem Gebäude sind zusätzlich auch Einrichtungen für soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke zulässig

Das vorgesehene Grundstück hat eine Größe von ca. 2.500 m². Somit sind auch unter Berücksichtigung des zulässigen Gebäudes mit maximal 1.000 m² Grundfläche und der notwendigen zusätzlich versiegelten Flächen wie Stellplätze, Wege, Terrassen etc. hinreichend große Flächen zur Anlage von Außenspielbereichen und Begrünung vorhanden.

Besonderer Nutzungszweck von Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen für den Friedhof befinden sich denkmalgeschützte Gebäude, die von der Friedhofsverwaltung und den Friedhofsgärtnern - in einem Fall auch als Wohnraum - genutzt werden. Der Bereich befindet sich am Anfang des Plangebietes mit kurzem Anschluss an die Friedhofsallee. Eine Belastung der Anlieger des neuen Wohnquartieres durch Besucherverkehre besteht nicht. Da eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet nicht erwünscht ist, ist die Festsetzung eines besonderen Nutzungszwecks für die Verwaltung und die Pflege und Instandhaltung von Friedhöfen erfolgt. Betriebswohnungen sind zulässig. Ein nicht denkmalgeschütztes Nebengebäude soll als bestehendes Brutquartier für Fledermäuse erhalten bleiben.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Das Maß der baulichen Nutzung und die Höhe baulicher Anlagen werden im allgemeinen Wohngebiet mittels der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, einer maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sowie teilweise durch maximale Wand-, First- und Gebäudehöhen festgesetzt. Dabei werden die Festsetzungen dem städtebaulichen Entwurf entsprechend bereichsweise differenziert und berücksichtigen die Randlage zum Vorwerker Friedhof sowie den Altbestand.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die für eine Bebauung mit Einzelhäusern bzw. Doppelhäusern vorgesehenen Bereiche befinden sich im Bereich der Nachverdichtungsflächen an der Friedhofsallee. Es ist hier eine GRZ von 0,25 bzw. 0,35 vorgesehen, mit dem Ziel, dass die innerhalb der vorhandenen Bebauung gelegenen Baugrundstücke durch eine aufgelockerte, gartenbezogene Bebauung mit einem hohen Grünanteil geprägt werden (WA 14-18).

In den Bereichen, die für eine Bebauung mit Reihenhaushausgruppen vorgesehen sind, soll eine etwas höhere GRZ von 0,4 festgesetzt werden, um auch auf kleineren Grundstücken ein vergleichbares Raumangebot wie bei Einzelhäusern anbieten zu können (WA 1-4). Die Bauform

Reihenhausgruppen stellt eine Kombination aus dem Wunsch von mittlerer Dichte mit zwei Vollgeschossen und einem Haus mit Garten dar.

Für Geschosswohnungsbauten soll in Bereichen, die sich für eine Bebauung mit Tiefgaragen eignen, ebenfalls eine GRZ von 0,4 gelten (WA 6, WA 10-11). In den restlichen Bereichen werden den Wohnbauflächen fast überall Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zugeordnet, da Tiefgaragen zukünftig nur noch mit Mitteln aus den sozialen Wohnungsbau gefördert werden sollen, wenn sie aus städtebaulicher Sicht unerlässlich sind. Aus diesem Grund findet sich eine GRZ von 0,25 bis 0,35 (WA 5, WA 7-9, WA 12-13).

Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Für Stellplätze, Zufahrten oder Nebenanlagen ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche um bis zu 50 % der festgesetzten GRZ zulässig, ohne dass es hierzu einer gesonderten Festsetzung bedarf. Dies bedeutet, dass die Gesamtversiegelung durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen in den Bereichen, in denen z. B. eine GRZ von 0,3 festgesetzt ist, bis zu 45 % des Baulands betragen darf und in den Bereichen, in denen eine GRZ von 0,4 festgesetzt ist, bis zu 60 %.

Da bei der Ermittlung der Grundfläche auch die Flächen von Vordächern, Dachüberständen und Lichtschächten, Balkonen und Terrassen (soweit sie unmittelbar an Gebäude anschließen) einzurechnen sind, ermöglicht der Bebauungsplan Überschreitungen der jeweils zulässigen GRZ durch die vorgenannten Bauteile um bis zu 10 % bzw. um bis zu 30 %. Durch die Festsetzung kann die jeweils festgesetzte GRZ durch die städtebaulich prägenden baulichen (Haupt-)Anlagen ausgeschöpft werden und darf zusätzlich für untergeordnete Bauteile überschritten werden.

Insbesondere in den allgemeinen Wohngebieten am westlichen Plangebietsrand soll eine kleinteilige Aufteilung der Reihenhausgruppen ermöglicht werden, um eine kosten- und flächensparender Bauweise zu erreichen. Für Baugrundstücke ohne seitlichen Grenzabstand (Mittelhäuser), sind Überschreitungen der zulässigen GRZ bis maximal 0,5 erlaubt (WA 1-4). Um sicher zu stellen, dass die Reihenhäuser nicht zu schmal werden und damit in ihren Nutzungsmöglichkeiten zu wenig Variabilität haben, wird eine Mindestbreite von 5,5 m festgesetzt.

In den Bereichen des Baugebietes mit Geschosswohnungsbau sollen die erforderlichen Stellplätze aus städtebaulichen Gründen möglichst in Tiefgaragen untergebracht werden. Für die Ausbildung ausreichend großer Tiefgaragen ist es erforderlich, dass die zulässige Grundfläche bis zu einem Maß von 0,8 überschritten werden darf. Dieses hohe Maß der Unterbauung ist verträglich, da die Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung versehen und begrünt werden.

In Baugebieten mit Reihenhausgruppen oder mit Geschosswohnungsbau, der mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte, sollen auch offene, durch Baumpflanzungen gegliederten Stellplatzanlagen auf den Baugrundstücken zulässig sein. Für diese Bereiche ist es daher erforderlich, dass die zulässige Grundfläche durch diese Stellplatzanlagen bis zu einem Maß von 0,7 überschritten werden darf. Die Überschreitungsmöglichkeit gilt auch für Nebenanlagen wie z. B. Fahrradabstellanlagen oder Abfallsammeleinrichtungen. Die Festsetzung gewährleistet, dass 30 % der Grundstücksfläche für gemeinschaftliche Freiflächen sowie zur Begrünung verbleiben. Flächenanteile der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen sind den zugeordneten Grundstücksflächen verhältnismäßig zuzuordnen.

Im den Bereichen mit Altbestand an der Friedhofsallee (WA 16 und WA 18) ist eine Nachverdichtung mit so genannten „Pfeifenstielgrundstücken“ geplant. Auch in anderen Teilbereichen des allgemeinen Wohngebietes sind Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet

sind, festgesetzt. Aus Gründen der Gleichbehandlung unter den Baugrundstücken innerhalb des Plangebietes sind die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen nicht auf die festgesetzten Grundflächen für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO der jeweils zugeordneten Grundstücke anzurechnen.

Geschossigkeit/Staffelgeschosse

Ziel ist es, ein neues lebenswertes Wohnquartier zu entwickeln, welches das menschliche Maß respektiert und eine kommunikationsfreundliche Nachbarschaft ermöglicht. Dementsprechend soll der Geschosswohnungsbau eine Höhe von drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss nicht überschreiten. Diese Bebauung - in einem den Sinnen und Möglichkeiten des Menschen angemessenen Maßstab - entspricht der Wuchshöhe eines durchschnittlichen Stadtbaumes.

Um den Effekt einer angenehm baulich gestalteten Umgebung weiter zu erhöhen und gleichzeitig ein massives kubusartiges Erscheinungsbild der Gebäude zu vermeiden, sollen nur Staffelgeschosse als Nichtvollgeschoss zulässig sein, wenn mindestens eine Außenwand um mindestens 2 m gegenüber der Außenwand (Längsseite) des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt sind. Gewünscht sind keine glatten Gebäudefronten, sondern Bauten, die sich in Stufen erheben. Um einer monotonen Riegelwirkung vorzubeugen, werden auch baugestalterische Festsetzungen zu Farb- und Materialwechsel getroffen (siehe Kapitel 5.6).

Die Gebäudehöhen sollen sich von den viergeschossigen Gebäuden über eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung bis zu der vorhandenen ein- bis zweigeschossigen Bebauung im Wohngebiet Flintenbreite bzw. an der Friedhofsallee abstufen. Damit kann ein moderater baulicher Übergang vom neuen Wohnquartier zur bestehenden Bebauung erfolgen. Im Bereich der Nachverdichtungsflächen fügt sich bei Grundstücken, die von einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastender Fläche erschlossen sind, sich die moderate bauliche Nutzung mit maximal zwei Vollgeschossen unter Ausschluss von Staffelgeschossen / Geschossen mit Aufenthaltsräumen bzw. mit zum Aufenthalt geeigneten und nicht geeigneten Räumen / Dachterrassen über dem zweiten Vollgeschoss in die Bebauungsstruktur der Nachbarschaft an der Friedhofsallee ein und entspricht auch den Erfordernissen des baulichen Brandschutzes in Bezug auf die Rettungswege der Feuerwehr. Um im Bereich der eingeschossigen Bestandsgebäude (WA 15-17) bei einer Flachdachbebauung sehr dominante Wandhöhen zu vermeiden, müssen die Außenwände von zu beiden Längsseiten um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.

Wand-, First- bzw. Gebäudehöhen; Dachaufbauten

Zur Differenzierung unterschiedlicher Gebäudetypologien sowie zur Sicherung eines harmonischen Gesamtbilds durch eine aufeinander abgestimmte Höhenentwicklung sollen Volumen und Höhe der Gebäude sinnvoll über die Festsetzungen zur dritten Dimension (konkrete Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie von Wand- und Gebäude-/Firsthöhen) im Bereich der Nachverdichtungsflächen begrenzt werden. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden so vermieden.

Die Wandhöhe bemisst sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden traufseitigen Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut des Hauptdaches. Die Gebäudehöhe bemisst sich am höchsten Punkt des gedeckten Daches (Firsthöhe) bzw. an der Oberkante der Attika.

Entlang der Friedhofsallee (WA 15-18) werden Gebäudehöhen und teilweise auch Wandhöhen bestandsorientiert über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN92 festgesetzt. Bei Wahl des

Meeresspiegels als Bezugspunkt ist die zulässige „tatsächliche“ Gebäudehöhe aus der Planzeichnung nicht unmittelbar ablesbar; sie ergibt sich aus der Differenz zwischen der festgesetzten Höhe über NHN und der jeweiligen Höhe des Geländes über NHN. Die festgesetzten Höhen orientieren sich an beispielhaften Gebäudehöhen im Straßenzug. Zum Verständnis wurden einige Bestandshöhen der Friedhofsallee in die Planunterlage aufgenommen.

Die festgesetzte maximale Oberkante der Höhe der baulichen Anlage darf durch untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, technische Aufbauten für Aufzüge etc.) um bis zu 1,0 m überschritten werden. Für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie darf die maximal zulässige Gebäudehöhe um maximal 1,5 m auf bis zu 100 % der Grundfläche des obersten Geschosses überschritten werden. Mögliche technische Dachaufbauten werden so auf ein Minimum reduziert, um eine ruhig wirkende Dachlandschaft sicherzustellen.

Flächen für den Gemeinbedarf

Überschreitung der Grundfläche (GR) durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind auch die Flächen von Vordächern, Terrassen u. ä. einzurechnen. Durch die Festsetzung einer Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche durch die vorgenannten Bauteile kann die jeweils festgesetzte GRZ durch die städtebaulich prägenden baulichen (Haupt-)Anlagen ausgeschöpft werden und darf zusätzlich für untergeordnete Bauteile überschritten werden.

Eine Überschreitungsmöglichkeit bis zu einem Maß von 0,8 gilt auch für Stellplätze und Nebenanlagen wie z. B. Fahrradabstellanlagen, Abfallsammeleinrichtungen oder Spielhäuser. Die Festsetzung gewährleistet, dass 20 % der Grundstücksfläche für gemeinschaftliche Freiflächen sowie zur Begrünung verbleiben.

Geschossigkeit

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte sind drei Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss als Höchstmaß zulässig. Die Kindertagesstätte ist zwingend mit zwei Vollgeschossen zu errichten, um eine möglichst geringe Versiegelung auf dem Grundstück zu erreichen. Zudem bildet ein zweigeschossiger Baukörper einen weniger starken Kontrast gegenüber der benachbarten Bebauung mit drei Vollgeschossen und Staffelgeschoss.

Auf dem Schulgelände sind anstelle von zwei Vollgeschossen gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan 24.04.00 nun drei Vollgeschosse zulässig. Diese fügen sich in die umgebene zwei- bis dreigeschossige Bebauung ein und ermöglichen zukünftige Gebäudeaufstockungen.

5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Allgemeines Wohngebiet

Bauweise

Bei der Festsetzung von Reihenhaushausgruppen (WA 1-4) gilt grundsätzlich die offene Bauweise mit Gebäudelängen von maximal 50 m. In einem Baufenster im Teilgebiet WA 1 wurde die abweichende Bauweise a1 festgesetzt, in der eine Gebäudelänge über 50 m zulässig ist. Um sicher zu stellen, dass bei dieser verdichteten Bauweise für Grundrisszuschnitte noch genügend Spielraum bleibt und auf den Gartenflächen ausreichend Privatsphäre gewahrt werden kann, wird eine Mindestbreite von 5,5 m und eine Höchsttiefe von 12,5 m der Reihenhäuser festgesetzt.

In den Bereichen mit Geschosswohnungsbau (WA 5 bis WA 13) wird auf die Festsetzung einer offenen Bauweise verzichtet, um variable Architektur und Gestaltung in den einzelnen Bauwerken zu ermöglichen. Teilweise sind Gebäudelängen bis über 50 m zulässig, die ein kompaktes, kostengünstiges und energiesparendes Bauen zulassen.

Die vorgesehene abweichende Bauweise a2 mit Vorgaben zur Ausdehnung der Gebäude parallel zur Straße stellt die solitäre Einzelhausbebauung sicher. Im Bereich der Nachverdichtungsflächen (WA 14-18) passen sich damit die geplanten Einfamilien- und Doppelhäusern an den Gebäudebestand in der Friedhofsallee an.

Überbaubare Grundstücksfläche und Baugrenzen

Baugrenzen setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zum Straßenraum und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen.

Der Zuschnitt der späteren Baugrundstücke wird planerisch nicht festgesetzt, ist jedoch in einigen Bereichen durch die o. g. Festsetzungen aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen indirekt vorgegeben.

In den für gartenbezogene Wohnformen vorgesehenen Bereichen werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch straßenparallele Baufenster mit einer Tiefe von bis zu 15 m ausgewiesen. Durch diese Art der Festsetzung wird einerseits eine Raumbildung entlang der Planstraßen und andererseits eine durchgängig geprägte, großzügige Gartenzone erreicht. In den für Geschosswohnungsbau vorgesehenen Bereichen erfolgt eine flächige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen, um eine Flexibilität in der flächenmäßigen Ausdehnung der Gebäude zu ermöglichen.

Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen um bis zu 2,0 m für Vordächer, Wintergärten, Erker und Balkone ist zulässig, sofern der Anteil deutlich untergeordnet bleibt. Um die Errichtung von Terrassen und Terrassenüberdachungen auch außerhalb der Baufenster zu ermöglichen, dürfen in diesen Fällen die festgesetzten Baugrenzen in einer Tiefe von bis zu 2,0 m überschritten werden. Dabei darf ein Abstand von 3,0 m zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen nicht unterschritten werden.

Flächen für den Gemeinbedarf

Bauweise

Für die Fläche für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte gilt die offene Bauweise. Dies bedeutet, dass Gebäudelängen von bis zu 50 m zulässig sind und die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.

Baugrenzen

Im Bereich der Paul-Gerhardt-Schule erfolgt eine Verbreiterung der Baugrenzen in Bezug auf den Bebauungsplan 24.08.00 und damit eine großflächigere Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen, um eine bauliche Erweiterung des Schulgebäudes zu ermöglichen.

5.2.4 Flächen für die soziale Wohnraumförderung

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

Zur Umsetzung des Beschlusses der Bürgerschaft, werden für die Teilgebiete WA 5 und WA 7 bis WA 9 für 100 % der Wohneinheiten festgesetzt, dass nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, wenn sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Hier wurden Bereiche ausgewählt, die sich u. a. besonders für die Planung von Gemeinschaftsstellplatzanlagen eignen. In den Teilgebieten WA 12 und WA 13 auf den Nachverdichtungsflächen der rückwärtigen Grundstücke an der Friedhofsallee dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der in den Gebäuden realisierten Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. In der Summe sollen mindestens 30 % der Wohneinheiten im neuen Wohnquartier für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stehen.

5.2.5 Nebenanlagen, (Tief-)Garagen, Stellplätze, Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z. B. Geräteschuppen, Gartenhäuser, Müllsammelanlagen, Fahrradschuppen) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern die einzelnen Anlagen eine Höhe von maximal 2,5 m nicht überschreiten. Eine Beschränkung der Grundfläche von maximal 10 m² der Nebenanlagen entfällt außerhalb der Teilgebiete des allgemeinen Wohngebiets, in denen die Hausformen Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhaushausgruppen festgesetzt sind, um erforderlichen Fahrradstellplätze, Müllabstellanlagen o.ä. nachweisen zu können. Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu festgesetzten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie den privaten Erschließungswegen einhalten. So ist gewährleistet, dass die Nebenanlagen eingegrünt werden können und keine Beeinträchtigung durch überstehende Bauteile, Türen oder Tore auf öffentlichen Flächen und auf Wegen entsteht.

Um die Vorgartenbereiche bestmöglich von Bebauung freizuhalten und das Straßenbild nicht durch eine Vielzahl von baulichen Anlagen zu beeinträchtigen, sind oberirdische freistehende Garagen im allgemeinen Wohngebiet generell unzulässig.

In den Bereichen des Baugebietes mit Geschosswohnungsbau sollen die erforderlichen Stellplätze aus städtebaulichen Gründen möglichst in Tiefgaragen untergebracht werden. Vor dem Hintergrund der anstehenden Grundwasserverhältnisse (siehe Kapitel 2.2) ist zu beachten, dass eine dauerhafte Drainage von Gebäuden und eine Abführung des Wassers in das Kanalnetz nicht genehmigungsfähig ist. In den Teilgebieten WA 6 und WA 10-11 sind die Baufelder aufgrund der Größe und des Zuschnittes besonders für den Bau von Tiefgaragen geeignet. Sie sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf einen Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen wird jedoch verzichtet. Damit werden die zukünftigen Entwurfskonzepte nicht eingeschränkt und z. B. Stellplatzanlagen für Menschen mit Behinderungen und für Besucher außerhalb der Tiefgaragen zugelassen.

Bei den für geförderten Geschosswohnungsbau vorgesehenen Baufeldern (WA 5, WA 7-9, WA 12-13) sind Flächen für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt, da diese Anlagen in Bau und Unterhaltung weniger kostenintensiv sind als Tiefgaragen. Eine Mischung aus oberirdischen Gemeinschaftsstellplätzen und unterirdischen Stellplätzen in einer Tiefgarage ist im Teilgebiet WA 6 möglich.

Die erforderlichen Stellplätze in den Teilgebieten WA 1-9 und WA 12-13 sind oberirdisch nur in den dafür festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen – Gemeinschaftsstellplätze – mit direkter Anbindung an die Straßenverkehrsflächen zulässig. Damit kann auf den relativ eng bemessenen Grundstücken ein angemessener gebäudebezogener Freibereich sichergestellt und Unterbrechungen des Regenwasserentwässerungssystems (Mulden/Rigolen) minimiert

werden. Teilweise sind in den Flächen für Gemeinschaftsanlagen zusätzlich zu den Gemeinschaftsstellplätzen auch Gemeinschaftsaufstellflächen für Nebenanlagen, wie Abfall- und Wertstoffsammelbehälter und Abstellanlagen für Fahrräder, zulässig.

Damit Stellplätze und Carports zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und den privaten Erschließungswegen eingegrünt werden können, sollen diese nicht direkt an die aufgezählten Flächen herangebaut werden und einen seitlichen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

Aktuell befinden sich im näheren Umfeld des Plangebietes keine postalischen Einrichtungen. Packstationen befinden sich u. a. in der Krempeisdorfer Allee 32 und in der Vorwerker Straße. Um den Bedarf an weiteren Packstationen (Länge ca. 4,50-5,00 m, Tiefe ca. 0,70 m, Servicebereich größer 1,20 m) zu decken, wird eine Fläche für Packstationen angrenzend an die öffentliche Parkfläche P 3 festgesetzt. So kann der Innenstadtverkehr aufgrund weniger Stichfahrten und Haltezeiten in Innenstädten durch Paketzusteller:innen reduziert werden.

5.3 Erschließung

5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die verkehrliche Anbindung des neuen Wohnquartieres erfolgt zwischen den Grundstücken Friedhofsallee 63 und 63 b über die Friedhofsallee als (über-)örtliche Hauptverbindungsstraße (K 27). Hier war in den 1970er Jahren die Zufahrt zur Stellplatzanlage für die seinerzeit noch anvisierte Friedhofserweiterung und die in diesem Zuge neu zu errichtende Friedhofskapelle geplant. Im Bebauungsplan 24.04.00 wurde eine 10,0 m breite Trasse von Bebauung freigehalten. Sie wurde von der Hansestadt Lübeck von privaten Eigentümern erworben. Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung wurde die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Planstraße A / Friedhofsallee für die verkehrlichen Spitzenzeiten als sehr gut (Verkehrsqualität A) beurteilt. Eine Nachrüstung mit Lichtsignalanlagen ist nicht erforderlich.

Die heutige Zufahrt zum ehemaligen Stadtgärtnerei im Eigentum der Hansestadt Lübeck nördlich des Grundstücks Friedhofsallee 77 kann aufgrund der vorhandenen Denkmalschutzsituation keinen weiteren Ausbau erhalten. Sie wird jedoch als Notzufahrt an die innere Erschließung des Wohnquartieres angebunden.

5.3.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des neuen Wohnquartieres erfolgt durch Stichstraßen mit Wendeanlagen. Die Wendekreise mit einem Durchmesser von 21,0 m ermöglichen das Wenden auch für große Lkw.

Die Wohnstraßen (Planstraßen A-C) sollen im Separationsprinzip und mit einseitigen Gehwegen (Breite 2,5 m) gestaltet werden; eine verkehrsrechtliche Anordnung als Tempo-30-Zone ist Ziel der Planung. Die Breite der Fahrbahn (5,50-6,64 m) berücksichtigt den Begegnungsverkehr von Personen- und Lastkraftwagen.

Die Wohnwege (Planstraßen D-G) werden als verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen mit einer Breite von 7,60 bzw. 8,60 m geplant. Damit wird eine Gliederung des Straßenraums durch abschnittsweise Markierung von Parkständen und Einfügen von Baumstandorten ermöglicht. Auf Grund der angestrebten hohen Aufenthaltsqualität werden die Wohnwege als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt. Die Fahrstrecken liegen unterhalb der Obergrenze von 300 m, die im Runderlass des Ministeriums für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein vom

11.12.2009 als Obergrenze für die maximale Länge eines verkehrsberuhigten Bereichs vorgegeben wird.

Im Bereich der Nachverdichtung wird ein Großteil der neuen rückwärtigen Bauflächen an der Friedhofsallee von der Planstraße D als Stichstraße bzw. mit Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) erschlossen. Wendeanlagen sind hier nicht vorgesehen. Für die Weiterfahrt der Feuerwehr und der Müllabfuhr zur Friedhofsallee ist eine Sondernutzungsrecht auf dem Geh- und Radweg G+R+S geplant. Dieser Geh- und Radweg wird an beiden Enden durch Poller gesichert, um einen „Schleichverkehr“ von der Friedhofsallee in das neue Baugebiet zu unterbinden. Die restlichen rückwärtigen Bauflächen an der Friedhofsallee werden durch (in einem Fall bereits vorhandene) Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen.

Innerhalb des Wohngebietes wird durch die geplante Grünspange ein durchgängiger autofreier Bereich gebildet, in dem sich die Bewohner und Besucher ungefährdet vom Kfz-Verkehr bewegen können. Öffentliche Geh- und Radwege verbinden die Grünspange mit den angrenzenden Naturflächen, den Flächen der Kleingartenanlage, den Spielplatz Flintenbreite und der Wohnbebauung in den verschiedenen Nachbarschaften. Die Öffnungszeiten der Kleingartenanlagen sind im Generalpachtvertrag so geregelt, dass die Anlagen während der Tageszeit für jedermann zugänglich sind. Die Wege entlang der Grünflächen sollen auch von der Hansestadt Lübeck für die Pflege und Unterhaltung der öffentlichen Grünflächen (u. a. naturnahes Feldgehölz, Knick) befahren werden dürfen und sind entsprechend tragfähig auszubilden.

Durch Grundstückszufahrten entlang von öffentlichen Verkehrsflächen entstehen für Fußgänger Momente erhöhter Aufmerksamkeit. Um in diesem Zusammenhang eine fußgängerfreundliche Durchquerung des Wohngebietes zu ermöglichen, soll pro Wohnbaugrundstück nur eine Zufahrt zugelassen werden. Die Beschränkungen, die Grundstückszufahrt nur auf der nächstliegenden Verkehrsfläche bzw. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche zuzulassen und für die Teilgebiete WA 14 und WA 17 keine Zufahrten von der Planstraße A zu erlauben, dienen ebenfalls dazu, die Überschaubarkeit des Verkehrsgeschehens zu begünstigen.

5.3.3 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an den ÖPNV entspricht den Standards des aktuellen regionalen Nahverkehrsplanes (RNVP) der Hansestadt Lübeck.

5.3.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL 1-6) werden festgesetzt, um die innere Erschließung und die Befahrbarkeit von privaten Flächen für Rettungs- und Notfall-Kfz sowie die Ver- und Entsorgung sicherzustellen.

Die Fläche mit Gehrecht im Bereich der Paul-Gerhardt-Schule (G 14) dient dazu, einen öffentlichen Weg entlang eines kurzen Teilstückes der Privatstraße Flintenbreite zugunsten der Allgemeinheit zu sichern. Die derzeit laufenden Planungen zur Erweiterung der Paul-Gerhardt-Schule erfordern darüber hinaus eine noch breitere Ausweitung der bereits festgesetzten Fläche, um die Feuerwehrezufahrt zur rückwärtigen Sporthalle nach der Erweiterung der Schule auf städtischen Grund zu sichern. Dadurch müssten auch drei Bestandsbäume entfallen. Aus der Historie heraus sind auf dem Teilstück der Privatstraße Flintenbreite lediglich Geh- und Fahrrechte für die Hansestadt Lübeck und den Mitgliedern und Besuchern des Kleingärtnervereins Holstentor-Nord durch eine Grunddienstbarkeit gesichert. Zurzeit laufen neue Verhandlungen mit den Eigentümern der Privatstraße, um das Teilstück der Flintenbreite für die Allgemeinheit zugänglich zu machen. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Damit für die Mitglieder des Kleingärtnervereins weiterhin die Möglichkeit besteht auf dem Parkplatz der Kleingartenanlage ihren PKW abzustellen, ist im Bereich des Geh- und Radweges G+R IIX und IX ein Fahrrecht festgesetzt (F 13).

Um Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer von der Friedhofsallee in das neue Wohnquartier zu gewährleisten und außerdem eine Notzufahrt zugunsten der Allgemeinheit und der Ver- und Entsorgung für den Fall einer Blockierung der Planstraße A zu sichern, werden auf den Flächen für die Verwaltung und die Pflege und Instandhaltung von Friedhöfen im Bereich der ehemaligen Zufahrt der Friedhofsgärtnerei Flächen mit Geh-, und Fahrrechten (GF 7) festgesetzt. Im Anschluss daran soll ein Gehweg weiter ins Quartier und zum Vorwerker Friedhof führen (G 8).

Entlang der mit Bäumen und Sträuchern dicht bewachsenen öffentlichen Grünflächen a (Feldgehölz) und b (Knick) sind für notwendige Pflegearbeiten Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr, (GF 9) auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt.

Im Bereich des Teilgebietes WA 1 können in Abhängigkeit von der Entwurfsplanung zur Erschließung der einzelnen Reihenhäuser aufgrund der nicht vollständig an die Grundstücksgrenze angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger erforderlich werden (GFL 10).

5.3.5 Stellplätze, Fahrradstellplätze

Der Entwurf einer Satzung der Hansestadt Lübeck über die Zahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen oder Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder („Stellplatzsatzung“) wurde durch die politischen Gremien noch nicht beschlossen. Deshalb erfolgt eine Festsetzung der Zahl der notwendigen Stellplätze gemäß § 86 Landesbauordnung (LBO) als örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan entsprechend der Richtwerte im Entwurf der Stellplatzsatzung vom 14.02.2024.

Ausgangspunkt für die jeweilige Anzahl notwendiger Stellplätze oder Abstellanlagen ist die Art des Verkehrsmittels, die Nutzungsart und die Gebietszugehörigkeit. Das Plangebiet befindet sich in der Gebietszone II und ist gut an den ÖPNV angebunden.

Der private Stellplatzbedarf der Einzelhäuser, Doppel- oder Reihenhäuser ist in der Regel auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Für die Reihenhausergruppen in den Teilgebieten WA 1 bis WA 4 werden hierzu entsprechende Flächen für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Dadurch können zusammenhängende Freiflächen gesichert werden, um eine attraktive Durchgrünung und Aufenthaltsqualität des Baugebietes zu erreichen.

Bei dem freifinanzierten Wohnungsbau ist die Anzahl der Stellplätze im Bereich von 0,6 bis 0,8 Kfz-Stellplätzen/Wohneinheit abhängig von der Wohnfläche der Wohneinheiten nachzuweisen. Bei gefördertem Wohnungsbau gilt ein Richtwert von 0,7 Kfz-Stellplätzen/Wohneinheit. Die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze kann bei günstiger Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr um 10 % reduziert werden, wenn das Baugrundstück ganz oder in Teilen in einer fußläufigen Entfernung von maximal 300 Metern des ÖPNV-Haltepunkts Eutiner Straße bzw. Vorwerker Friedhof liegt. Außerhalb der Wohnnutzungen wird der erforderliche Stellplatzbedarf nach den üblicherweise für die betreffende Nutzung verwendeten Richtwerten ermittelt. Die Stellplätze können in privaten Tiefgaragen oder auf oberirdische Stellplatzanlagen untergebracht werden. Bei Gebäuden mit drei oder mehr Wohneinheiten sind mindestens 20 % der notwendigen Stellplätze für Besucher:innen zugänglich herzustellen.

Zusätzlich werden ca. 50 öffentliche Parkplatzflächen in die Wohnstraßen, Wohnwege und öffentliche Parkplatzflächen 1-4 integriert, was einem Schlüssel von mindestens 0,15 Kfz-Stellplätze/Wohneinheit entspricht. Die Parkstreifen werden dabei als Darstellung ohne Normcharakter in die Planzeichnung aufgenommen, da die konkrete Position von Aspekten der Verkehrssicherheit und der Lage der Grundstückszufahrten abhängig ist. Die abschließende Anordnung der Parkplätze, der Baumstandorte und der Zufahrten wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

Für das allgemeine Wohngebiet ist bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen ein Fahrradstellplatz je angefangene 30 m² Wohnfläche vorzuhalten. Davon sind mindestens 20 % der notwendigen Stellplätze für Besucher und Besucherinnen zugänglich herzustellen. Außerhalb der Wohnnutzungen wird der erforderliche Stellplatzbedarf für Fahrräder nach den üblicherweise für die betreffende Nutzung verwendeten Richtwerten ermittelt.

Der Nachweis der Kfz- und Fahrradstellplätze erfolgt im Rahmen des nachgelagerten Bauantragsverfahrens.

5.3.6 Ver- und Entsorgung

Energie- und Trinkwasserversorgung, Telekommunikation

Anschlussleitungen für die Strom- und Trinkwasserversorgung sind in der Straße Friedhofsallee vorhanden. Gleiches gilt für Telekommunikationsleitungen. Der Anschluss erfolgt durch die örtlichen Versorger.

Ein Standort für eine Ortsnetzstation wird am Wohnweg G als Fläche für Versorgungsanlagen gesichert.

Um eine nachhaltige Bereitstellung einer umweltverträglichen und wirtschaftlichen Energieversorgung unter Berücksichtigung möglicher Energieeffizienzmaßnahmen zu erreichen, wurde die Erstellung eines Energiekonzeptes beauftragt (MNP Ingenieure GmbH, Vorabzug Stand April 2024). Für das Plangebiet wurden diverse Varianten einer zukünftigen Wärmeversorgung aufgezeigt. Für den Geschosswohnungsbau ist eine zentrale Wärmeversorgung die günstigste und ökologischste Versorgungsvariante. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz Vorwerk der Stadtwerke ist möglich. Das Plangebiet ist außerdem aufgrund der vorhandenen Wärmeleitfähigkeiten der Bodenschichten für die Erdwärmenutzung geeignet. Im Fall einer Haustechnik-Planung mit Geothermie ist diese Eignung durch einen Geo-Response-Test zu prüfen. Die Nutzung von Umgebungswärme mittels Luft-Wasser-Wärmepumpen könnte aus wirtschaftlichen Gründen die Vorzugslösung für die Einzel- und Doppelhäuser sowie für die Reihenhaussgruppen darstellen.

Solare Strahlungsenergie

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.

Mit der Festsetzung zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB gewährleistet. Die Vorgabe, auf 50 % der Dachflächen Solarenergieanlagen zu errichten, würdigt die Belange des Umweltschutzes und der Versorgung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB. Gerade Photovoltaikanlagen bieten ein großes, einfach nutzbares Potenzial zur lokalen, schadstofffreien Stromproduktion und Luftreinhaltung.

Um den Gestaltungsspielraum bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht zu erhöhen, wird mit der vorliegenden Festsetzung ermöglicht, Photovoltaik oder Solarthermie auf den Dachflächen zu errichten. Die technischen Anlagen sind in Kombination mit der Dachbegrünung auszuführen.

Die Vorgabe, mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche für Solarenergie zu nutzen, ist wirtschaftlich vertretbar, weil sich Solarenergieanlagen bei den derzeitigen Baukosten, Förderungsbedingungen und Stromkosten nach maximal 10 Jahren amortisieren und danach wesentlich geringere Stromkosten zu erwarten sind. Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG)) ist daher zumutbar. Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches der Hauptgebäude, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO errichtet werden.

Einsatz fossiler Energieträger

Im Plangebiet wird der Einsatz fossiler Brennstoffe zur Wärme- und Warmwasserversorgung ausgeschlossen. Hierzu gehören Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl. Ziel der Festsetzung ist es, als Beitrag zum kommunalen Klimaschutz i. S. v. § 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB, bei der Schaffung von neuen Bebauungsmöglichkeiten den Ausstoß von Treibhausgasen, so wie er mit der Verbrennung fossiler Brennstoffe verbunden ist, auszuschließen oder jedenfalls weitestmöglich zu vermeiden.

Bei der Verbrennung von Holz, das von der Planfestsetzung nicht erfasst ist, entstehen ebenfalls kurzlebige Klimaschadstoffe. Allerdings wurde davon abgesehen, einen noch weitergehenden Ausschluss festzusetzen, da bei der vollständigen Verbrennung von Holz nur so viel Kohlendioxid freigesetzt wird, wie der Baum während seiner gesamten Lebenszeit absorbiert hat. Daher kann das Heizen mit Holz im Unterschied zum Einsatz fossiler Brennstoffe als grundsätzlich klimaneutral bzw. klimafreundlich eingestuft werden. Entsprechendes gilt für sonstige Biomasse.

Der Ausschluss eines Einsatzes fossiler Brennstoffe ist für das Plangebiet auch zumutbar. Das im Rahmen des Planverfahrens erstellte Energiekonzept zeigt mehrere alternative Möglichkeiten der Wärme- und Warmwasserversorgung auf. Zudem sind die Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücken und Dächern so ausgelegt, dass sich die zu errichtende Baukörper gut für den Einsatz von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie anbieten.

Im Plangebiet befinden sich bereits mehrere Bestandsgebäude an der Friedhofsallee und der Paul-Gerhardt-Straße. Wenn diese in den Grenzen der Bebauungsplanfestsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung geändert oder auch baulich verändert werden sollen, gilt auch hierfür grundsätzlich der Verwendungs Ausschluss für fossile Brennstoffe. Allerdings kann dies im Einzelfall für derartige Gebäude zu nicht mit angemessenen Kosten umsetzbaren Anforderungen führen. Trotzdem sind Bestandsgebäude nicht generell von dem Verwendungs Ausschluss ausgeklammert. Es ist ein Ausnahmetatbestand i. S. v. § 31 Abs. 1 BauGB vorgesehen, um auf diese Weise besser auf den jeweiligen Einzelfall reagieren zu können. Denn gerade bei größeren baulichen Veränderungen von Bestandsgebäuden wird es häufig möglich sein, die Planfestsetzung umzusetzen, ohne dass damit unverhältnismäßige Mehraufwendungen oder sonstige Nachteile für die jeweiligen Bauherren verbunden wären. Insofern erscheint eine Einzelfallbeurteilung sachgerecht, die durch den vorgesehenen Ausnahmetatbestand ermöglicht wird.

Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird möglichst insgesamt in das vorhandene, öffentliche Netz der Entsorgungsbetriebe in der Friedhofsallee (Schacht 0118) eingeleitet. Zurzeit wird davon ausgegangen, dass eine hydraulische Sanierung der in der Friedhofsallee vorhandenen Schmutzwasserleitung von DN 150 auf DN 200 bzw. 250 im Zuge der Erschließung notwendig wird (von Schacht 0118 auf 0119). Eventuell bedarf es noch einzelner Hebeanlagen in Bereich der Grundstücke in Richtung Landgraben.

Regenwasserbehandlung

Ziel ist ein naturverträgliches Regenwassermanagement mit einer Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagsmengen durch Rückhalt in der Fläche.

Das auf den Grundstücken mit Bestandsbebauung anfallende Oberflächenwasser wird über im Bestand vorhandene Hausanschlussleitungen in die öffentlichen Regenwasser-Kanäle eingeleitet. Das auf den geplanten Wohnbauflächen bzw. öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken verbleiben und in geeigneten Versickerungsanlagen versickert.

Der Wasserhaushalt ist gemäß der Richtlinie A-RW 1 gegenüber dem Referenzzustand (potenziell naturnaher Zustand) aufgrund der zukünftig versiegelten Flächen als deutlich geschädigt eingestuft. Zur Minimierung des Abflusses werden daher folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Oberflächenwasser wird in den öffentlichen Verkehrsbereich über straßenbegleitende Mulden zur Versickerung des Oberflächenwassers in den Untergrund abgeleitet,
- Baumstandorte in den öffentlichen Verkehrsflächen erhalten Tiefbeete mit Notüberläufen,
- Dachflächen von Neubauten werden als Gründächer ausgebildet,
- Tiefgaragen werden mit einer Substratschicht versehen und begrünt.

Gemäß dem wasserwirtschaftlichen Begleitplan (IBK, Vorabzug Stand 13.02.2025) kann das anfallende Oberflächenwasser im Falle von Starkregenereignissen in den Fackenburg Landgraben überlaufen.

Löschwasserversorgung

Für die geplante Bebauung ist von einem Löschwasserbedarf von mind. 93 m³/h für zwei Stunden nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 als Grundschutz auszugehen. Dieser Löschwassergrundschutz kann aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung (Leitungsnetz Friedhofsallee) zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus und vom Bebauungsplan abweichend liegende Löschwasserbedarfe sind als Objektschutz durch die Bauherren nachzuweisen.

Abfall- und Wertstoffentsorgung

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen einschließlich der Wendeanlagen sind für das Befahren durch Müllfahrzeuge geeignet. Im Rahmen der Baugenehmigungsplanung ist zu entscheiden, ob für den Geschosswohnungsbau Unterflur-Müllsysteme zum Einsatz kommen.

Für die Wertstoffeffassung (2 x Altpapier, 2 x Altglas, bedarfsweise Altkleider) ist ein eigener Standort an der Planstraße B festgesetzt. Diese Wertstoffinsel eignet sich auch für den Bau eines Unterflursystems.

5.4 Grün, Natur und Landschaft

5.4.1 Grünflächen

Das Freiraumkonzept im Plangebiet wird durch die Festsetzung von Grünflächen sichergestellt. Wichtige Elemente sind der Vorwerker Friedhof, die Kleingartenanlage, der vorhandene Knick und das Feldgehölz in der Mitte des Wohnquartiers und die dazu quer geplante Grünspange.

Die einzelnen Nachbarschaften des Wohnquartiers werden über die Grünzüge durch Geh- und Radwege vernetzt. Das Wegenetz knüpft dabei an bestehende Wegeverbindungen im Bereich des Fackenburg Landgrabens, des Vorwerker Friedhofes und der Kleingartenanlage an.

Die Grünflächen sollen der wohnungsnahen Erholung und der Freizeitgestaltung dienen und dabei unterschiedliche Aufenthalts-, Spiel- und Erholungsmöglichkeiten bieten. Eine Spielplatzfläche mit ca. 2.900 m² wurde zentral im Gebiet angeordnet.

5.4.2 Pflanz- und Erhaltungsbindung

Hecken- und Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken

Für die Grundstücke, die für gartenbezogene Wohnformen vorgesehen sind, d. h. für Einzel-, Doppel- und Reihenendhäuser, ist je Grundstück ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Für Grundstücke mit Reihennittelhäuser wird auf eine Verpflichtung zur Baumpflanzung verzichtet, da die Grundstücke in der Regel schmaler sind als bei den vorgenannten Bautypen. Für die Bereiche, in denen Geschosswohnungsbauten zulässig sind (WA 5-13), ist je eine Baumpflanzung je xx m² Grundstücksfläche vorzunehmen, für die Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte eine Baumpflanzung je xx m² Grundstücksfläche. Es wird zudem als Einfriedung zwingend eine Heckenpflanzung an den äußeren Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Grün- und Verkehrsflächen angrenzen, festgesetzt. An den Grundstücksgrenzen, die an die freie Landschaft bzw. die Kleingärten angrenzen ist eine 2-reihige Heckenpflanzung vorgesehen. Ziel der Festsetzungen ist die Schaffung eines durchgrünten Siedlungsbildes, das die Aufenthaltsqualität steigert, die Verdunstungskühlung angesichts klimawandelbedingter heißerer Sommer erhöht und die biologische Vielfalt fördert. Bäume und Laubholzhecken bieten für zahlreiche Tierarten ein Nahrungs- und Brutbiotop.

Abgängige Gehölze sind innerhalb von zwei Jahren gleichwertig zu ersetzen, damit die Funktion der Baum- bzw. Strauchpflanzung dauerhaft erhalten bleibt.

... wird im weiteren Verfahren ergänzt

Begrünung von Sammelstellplätzen, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Private oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind aus gestalterischen Gründen an den Außenkanten mit mindestens 1,0 m hohen Laubholzhecken einzugrünen. Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind darüber hinaus durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangenen fünf Stellplätzen ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Abgängige Bäume sind innerhalb von zwei Jahren gleichwertig zu ersetzen. Ausgenommen sind Stellplätze, die mit Photovoltaikanlagen überdacht sind oder die direkt an den Kronentraufbereich von vorhandenen bzw. durch andere Vorschriften anzupflanzende Bäume angrenzen.

Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen mit Ausnahme von Terrassen und Wegen und Stellplätzen sind mit einem mindestens 0,5 m starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

Standflächen von Abfall- und Wertstoffsammelbehältern und Fahrradabstellanlagen, die nicht in Gebäuden integriert sind, sowie sonstige Nebenanlagen mit einer Grundfläche von mind. 2,0 m² sind an den Außenkanten durch mindestens 1,0 m hohe Hecken aus Laubgehölzen oder durch berankte Einfassungen einzugrünen.

Baumpflanzungen innerhalb und entlang von Verkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend groß dimensioniert, um straßenbegleitende Baumpflanzungen im gesamten Plangebiet zu ermöglichen. Da der genaue Straßenquerschnitt und die Lage der Grundstückszufahrten in der Phase der Bebauungsplanung noch nicht bekannt sind, erfolgt keine konkrete Einzelbaumfestsetzung in der Planzeichnung. Ein exemplarischer Straßenbauentwurf zeigt jedoch, in welchem Umfang Straßenbaumpflanzungen möglich sind. So können in den entsprechenden textlichen Festsetzungen quantitative Angaben zur Mindestanzahl von zu pflanzenden Straßenbäumen und Vorgaben zu Pflanzscheiben, Baumarten und Pflanzqualitäten gemacht werden.

Im Bereich der Planstraße C dürfen die Bäume ersatzweise an den Rand der angrenzenden öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz gepflanzt werden. Ebenso unterstützt eine Baumpflanzung im Bereich der Grünspanne angrenzend an den Geh- und Radweg (G+R III, G VI) das Planungsziel, den Straßenraum seitlich durch Begrünung einzufassen.

... wird im weiteren Verfahren ergänzt

Erhaltungsgebote

Gehölze bieten neben ihren positiven stadtklimatischen Funktionen vielen einheimischen Tierarten die notwendige Lebensgrundlage. Markante Bäume und Gehölzbestände als charaktergebende Elemente und wertvolle Strukturen für die Grünvernetzung sind soweit wie möglich als erhaltenswert festgesetzt. Um die Wurzelbereiche der erhaltenswerten Bäume zu schützen, sind hier soweit wie möglich öffentliche Grünflächen festgesetzt. Einzelfallbezogen soll das Feldgehölzes (a) an der Grenze des Geh- und Radweges (G+R III) zugunsten der in diesem Bereich verlaufenden Grünspanne ausgelichtet werden.

Auf den festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Feldgehölze (a), Knicks (b) und sonstigen Baum- und Strauchstrukturen dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Gehölzen innerhalb dieser Flächen ist innerhalb von zwei Jahren gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die Obstbaumwiese (c) auf der Fläche des Vorwerker Friedhofes ist mit mindestens 10 Obstbäumen auf einer extensiv gepflegten Wiese zu erhalten.

... wird im weiteren Verfahren ergänzt

5.5 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Dachbegrünung

Für flache und flach geneigte Dächer im Wohnquartier wird eine Dachbegrünung mit einer mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substratdicke festgesetzt. Für die Dachflächen von Nebengebäuden, Nebenanlagen und Carports wird ein mindestens 10 cm starker durchwurzelbarer Substrataufbau festgesetzt.

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

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

Die Ausführung der Dächer ist mit Blick auf die Baukosten und die Instandhaltung praktikabel und kosteneffizient zu gestalten. Daher wird in der sozialen Wohnraumförderung von der Förderung von Gründächern abgesehen. Ausnahmen werden in Absprache mit der Förderstelle gewährt, wenn das Gründach wesentliche Aufgaben bspw. bei der Wasserhaltung übernimmt (Quelle: Der Regelstandard Erleichtertes Bauen in der sozialen Wohnraumförderung, Andreas Dördelmann, 10.06.2024).

Vorgartenbegrünung auf den Baugrundstücken

Die unbefestigten Vorgartenbereiche sind gärtnerisch anzulegen. Dies bedeutet, dass die Flächen mit bodenbedeckender Vegetation (Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu bepflanzen bzw. als Blumenwiese oder Rasenflächen zu begrünen sind. Ziel ist die Unterbindung von Schottergärten und eine ökologische, klimatische und stadtgestalterische Qualifizierung.

Wasser- und luftdurchlässige Beläge für Wege und Stellplatzanlagen

Im allgemeinen Wohngebiet und den Gemeinbedarfsflächen sind Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich ihrer Zufahrten sowie private Wegeflächen einschließlich der mit Geh- und Fahrrechten belasteten Flächen mit wasser- und luftdurchlässigem Belägen herzustellen. Dies sind z. B. Sickersteine, Rasenliner, wassergebundene Decken, Schotterrassen oder Rasenpflaster mit einer Fuge von mindestens 1,5 cm und einem Fugenanteil von mindestens 10 %.

Die öffentlichen Gehwege sind als befahrbare wassergebundene Wegedecken herzustellen.

Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers privater Grundstücke

Im Hinblick auf zunehmende Trockenwetter-Perioden und damit verbundener Wasserknappheit sollte das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken möglichst gesammelt und zur Bewässerung des Gartens genutzt werden. Niederschlagswasser von privaten Flächen (z. B. von Dachflächen, Terrassen, Stellplatzanlagen und Wegeflächen) ist auf den Grundstücken in Speichern (z. B. Zisternen, Schächte, Rigolen, Mulden) zurückzuhalten und für die Grundstücksbewässerung oder Brauchwassernutzung zu verwenden oder auf dem Grundstück zu versickern.

Im Rahmen des Bestandschutzes kann das auf den Grundstücken mit Bestandsbebauung (Friedhofsallee Nr. 53 a bis 83 (ungerade Nrn.)) anfallende Niederschlagswasser weiterhin über die im Bestand vorhandenen Hausanschlussleitungen in den öffentlichen Regenwasserkanal geleitet werden. Im Rahmen der Sanierung und Erweiterung der Paul-Gerhardt-Schule ist vorgesehen, das Niederschlagswasser in Zisternen, Mulden und Rigolen auf dem Grundstück zurückzuhalten und soweit wie möglich auf dem Grundstück zu nutzen bzw. zu versickern bevor es gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet wird.

Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers öffentlicher Grundstücke

Das anfallende Niederschlagswasser von Straßenverkehrsfläche ist in ein Mulden-Rigolen-System zu leiten, hier kann es verdunsten bzw. soweit möglich versickern.

Das Anlegen des straßenbegleitenden Mulden-Rigolen-Systems ist eine Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Die Festsetzung wird aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für die Beseitigung von Niederschlagswasser erforderlich. ... *wird im weiteren Verfahren ergänzt*

Ausgleichsflächen und Maßnahmen

Eine Auflistung der Festsetzung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie der Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Zur Begründung der festgesetzten und zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen wird auf die diesbezügliche Herleitung im Rahmen der Umweltprüfung verwiesen (siehe Umweltbericht, Kap. xx)

Zur Minimierung von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna ist in den Außenanlagen eine insekten-/fledermausfreundliche Beleuchtung vorzusehen (z. B. Leuchten mit warmweißem Licht bis 2.400 Kelvin).

5.6 Örtliche Bauvorschriften

Allgemeines Wohngebiet

Zur Sicherung einer aufeinander abgestimmten Siedlungsgestaltung werden im Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein getroffen.

Gebäudegestaltung und Fassadenmaterialien, Dächer

Die Fassaden der Hauptbaukörper sind in Verblendmauerwerk oder alternativ als Klinkerriemchen im roten bis rotbraunen Farbspektrum, in Holz oder Putz im weißen, beigefarbenen oder hellgrauen Farbspektrum auszuführen. Davon abweichend sind andere Materialien und Farben zulässig, sofern sie sich auf die untergeordneten Bauteile beschränken oder insgesamt nicht mehr als 20 % der Fassade der jeweiligen Gebäudeseite in Anspruch nehmen. Ziel der Festsetzung ist eine ortsbildtypische, reduzierte Farbgestaltung der Fassaden, um einen harmonischen Siedlungscharakter zu erzeugen. Für Reihenhausgruppen bis zu einer Länge von 30 m und für Doppelhäuser wird für die jeweils aneinandergrenzenden Außenwandflächen und Dächer eine einheitliche Gestaltung hinsichtlich Art, Format und Farbton vorgegeben.

Davon abweichend sind die Fassaden von Gebäuden, die länger als 30 m sind, gestalterisch durch mindestens einen Farb- oder Materialwechsel und/oder einen Wechsel in der Fassadenaufteilung zu gliedern. Eine neue Fassadenaufteilung kann zum Beispiel durch geänderte Fensteröffnungen, abwechslungsreiche Balkon- und Erkergestaltung, dem Einfügen von Lisenen und Gesimsen usw. erreicht werden. Dadurch entsteht der Eindruck einzelner, aneinandergefügter Gebäude. Staffelgeschosse sind ebenfalls von der Fassade der Vollgeschosse abzusetzen.

Die Außenwandflächen von Nebenanlagen, die nicht in Glas oder Holz ausgeführt sind, sind ebenfalls entsprechend der Fassade der Hauptanlage zu gestalten. Dies ist erforderlich, um ein einheitliches qualitativ hochwertiges Wohngebiet sicherzustellen.

Reihenhausgruppen und Geschosswohnungsbauten (WA 1-13) und Gebäude innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sind mit Flachdächern, flach geneigten Dächern oder Pultdächern mit einer Dachneigung zwischen 0-20° auszuführen und zu begrünen.

Im Bereich der Bestandsbebauung an der Friedhofsallee (WA 14-18) ist keine einheitliche und damit harmonische Dachlandschaft erkennbar, so dass ein Nebeneinander von sehr unterschiedlichen Dachneigungen vertretbar ist. Für die baulichen Anlagen, die bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes bereits existierten, sind symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung zwischen 40° und 60° weiterhin zulässig. Mansarddächer im Teilgebiet WA 16 vorhanden und ebenfalls weiterhin zulässig. Neubauten können im Sinne einer umweltfreundlichen Entwicklung ausnahmsweise auch mit Gründächern als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer Dachneigung zwischen 0-20° ausgeführt werden.

Die Vorgaben zu Dachfarben und Dachneigungen mindern dominante Wirkungen von Einzelhäusern. Gründächer sind im Sinne einer umweltfreundlichen Entwicklung grundsätzlich zulässig. Um eine Blendwirkung von Dächern einzuschränken sind glänzende Dacheindeckungen sowie unbeschichtete Metalleindeckungen nicht zugelassen. Dachgauben werden in Lage und Größe begrenzt, damit sie das Erscheinungsbild der Gebäude nicht unmaßstäblich prägen.

Sockelhöhen

Im Bereich der Bestandsbebauung (WA 15-18) werden die im Bebauungsplan 24.04.00 festgesetzten Beschränkungen der Sockelhöhen von 0,55 m bei ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden und von 0,2 m bei Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzanlagen übernommen. Die Höhen beziehen sich auf die vorhandene Höhenlage der Straße Friedhofsallee im Bereich der Straßenachse.

Einfriedungen

Im Sinne eines ökologisch nachhaltigen Quartiers und einer attraktiven Begrünung sind Einfriedungen im Vorgartenbereich ausschließlich als Laubhecken zulässig. Um die Zweckbestimmung der Einfriedung trotzdem zu gewährleisten dürfen die Hecken durch grundstücksseitig zurückversetzte Einfriedungen in Form von durchsehbaren Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,2 m hinterstellt werden. Auf den Flächen für Gemeinbedarf wurde die Beschränkung auf max. 1,80 m Höhe festgelegt.

Im Bereich der Bestandsbebauung (WA 15-18) werden die im Bebauungsplan 24.04.00 festgesetzten Höhenbeschränkungen der baulichen Einfriedungen von maximal 0,8 m an den Verkehrsflächen, 1,35 m zu den öffentlichen Grünflächen und 0,9 m an den Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke untereinander übernommen.

Solaranlagen

Solaranlagen sind auf den Dachflächen von Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Carports oder auch an den Gebäudefassaden anzuordnen. Freistehende Solaranlagen sind unzulässig. Die Pflicht zur Dachbegrünung bleibt davon unberührt.

Werbeanlagen

Werbeanlagen mit wechselndem oder flimmerndem Licht sind generell unzulässig. Werbeanlagen die angestrahlt werden bzw. selbstleuchtend sind, sind hingegen zulässig. So soll eine Beeinträchtigung des Stadtbildes durch aggressive Werbung verhindert werden.

Im Bereich der Gewerbetreibenden an der Friedhofsallee (WA 15-18) sind freistehende Werbeanlagen bedingt durch die eingeschränkten Sichtverhältnisse durch die Alleebäume und den großen Abstand der Gebäude zur Fahrbahn weiterhin zulässig. Im neuen Wohnquartier (WA 1-14) sind Werbeanlagen jedoch nur an der Stätte der Leistung und nur an den straßenseitigen Außenwänden mit einer maximalen Größe von jeweils 1,0 m² zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind hier unzulässig. Damit soll eine Beeinträchtigung des Siedlungsbildes durch aggressive Werbung verhindert werden und möglicher „Schilderwald“ unterbunden werden. Dennoch werden Werbeanlagen nicht generell ausgeschlossen, da den ansässigen Gewerbetreibenden die Möglichkeit der wirkungsvollen Werbung in einem angemessenen Umfang ermöglicht werden soll.

Flächen für den Gemeinbedarf

Gebäudegestaltung und Fassadenmaterialien

Zur Gebäudegestaltung und zu Fassadenmaterialien der Hauptgebäude und der Nebenanlagen werden keine Vorgaben gemacht. Die Gebäude der Schule und der Kindertagesstätte dürfen als Sonderbauwerke für Kinder aus dem ansonsten gewünschten ruhigen Siedlungsbild hervortreten.

Dächer

Gebäude innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sind mit Flachdächern, flach geneigten Dächern oder Pultdächern mit einer Dachneigung zwischen 0-20° auszuführen und zu begrünen.

5.7 Nachrichtliche Übernahmen

Landschaftsschutzgebiet

Ein Teilbereich des Plangebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Fackenburger Landgraben und Tremser Teich" (Stadtverordnung vom 14.04.2000). Auf das Verfahren zur Entlassung von Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 24.08.00 aus dem Landschaftsschutzgebiet parallel zum Bebauungsplanverfahren wird verwiesen (siehe Kapitel 1.3).

Gesetzlich geschützte Biotope

Auf die nachrichtliche Übernahme der geschützten Biotope, wie Knicks, Allen und Feldhecken wurde verzichtet. Diese Grünstrukturen wurden als erhaltenswert festgesetzt. Hier gelten die Verbote des § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG.

Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich eine Teilfläche der Sachgesamtheit Vorwerker Friedhof mit sechs erkannten Kulturdenkmälern (siehe Kapitel 2.2).

5.8 Hinweise

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

6. Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt

Die Umweltprüfung nach dem Baugesetzbuch ist zugleich die Vorprüfung und Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), da für ein Städtebauprojekt im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB bei einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von mehr als 20.000 m² gemäß Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG die Verpflichtung zur allgemeinen UVP-Vorprüfung besteht und, wie die Ergebnisse der Umweltprüfung zeigen, die Umsetzung der Planung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die gemäß § 25 Abs. 2 UVPG bei der Zulassungsentscheidung, hier beim Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan, zu berücksichtigen wären.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Grundlage für die Umweltprüfung und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes 24.08.00.

Die folgenden Darlegungen des Umweltberichts basieren im Wesentlichen auf den in Kapitel 10.3 aufgeführten Fachgutachten bzw. umweltrelevanten Informationen. Zudem wird ein Verfahren zur Entlassung aus dem Landschaftsschutz durchgeführt (siehe Kapitel 1.3, 3.5).

6.1 Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Bebauungsplaninhalte

6.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.3.1 Flächenverbrauch

Ausgangssituation

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

6.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Ausgangssituation

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Eingriffsbilanz

Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen

6.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Ausgangssituation

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen

6.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

6.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere / Arten- und Lebensgemeinschaften

6.3.6 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

6.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Erholung

6.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und auf sonstige Sachgüter

6.3.9 Auswirkungen auf den Menschen / die menschliche Gesundheit

Ausgangssituation

Lärm

Störfallbetriebe

Voraussichtliche Veränderungen bei Durchführung der Planung

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Immissionen

6.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten zur Umsetzung des Vorhabens

6.5 Zusätzliche Angaben

6.5.1 Gutachten und sonstige Quellen umweltbezogener Informationen

6.5.2 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Bei der Umweltprüfung verwendete technische Verfahren

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

6.5.3 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

6.6 Zusammenfassung des Umweltberichtes

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung

Zusätzliche Wohneinheiten

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen ein Neubaupotenzial von insgesamt ca. 320 Wohneinheiten (WE), davon ca. 265 WE im Bereich des neuen Wohnquartieres und ca. 55 WE im Bereich der Nachverdichtung der rückwärtigen Grundstücksflächen an der Friedhofsallee, die sich wie folgt auf die nachfolgend genannten Wohnungstypen verteilen:

- ca. 20 WE in freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern,
- ca. 28 WE in Reihenhaushausgruppen,
- ca. 272 WE im Geschosswohnungsbau (bei 1 WE / 115m² Bruttogeschossfläche).

Dabei ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Errichtung von öffentlich geförderten Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau von insgesamt ca. 90 Wohneinheiten (ca. 33 %).

Zu erwartende Anzahl der Bewohner

Unter der Annahme einer durchschnittlichen Belegung von 2,3 Personen je Wohneinheit ist bei vollständiger Umsetzung der Planung für die Neubebauung mit insgesamt ca. 736 Bewohnern zu rechnen.

7.2 Wohnfolgebedarfe

Zusätzlicher Kitaplatzbedarf

Es wird ein Kitaplatzbedarf für ca. 90 Kinder erwartet, das entspricht einer 6-gruppige Kindertageseinrichtung. Damit wird auch der Bedarf für die umliegenden Wohngebiete gedeckt, der derzeit noch am Standort an der Paul-Gerhardt-Straße Nr. 2 bedient wird.

Zusätzlicher Grundschulplatzbedarf

Das Planungsgebiet ist dem Einzugsbereich der 3-zügigen Paul-Gerhardt-Schule zuzuordnen. Für die künftig im Plangebiet wohnenden Familien ist eine Beschulung der Grundschulkinder ohne weiteren Ausbau der Schule möglich. Aktuell nimmt die Paul-Gerhardt-Schule einige Schüler:innen aus den Zuständigkeitsbereichen von anderen Lübecker Schulen auf.

Grünflächenbedarf

Gemäß dem in 2019 beschlossenen Freiraumprogramm für öffentliche Grün- und Freiflächen (VO/2019/07070) sind für die Versorgung der Wohnbevölkerung mit wohnungs- und siedlungsnahe Grünflächen folgende Zielwerte anzustreben:

wohnungsnahe Grünflächen („Stadtoasen“) in einer Entfernung von 300–500 m:

4 m² je Einwohner,

siedlungsnahe Grünflächen („Stadtteil-Parks“) in einer Entfernung von max. 1.500 m:

10 m² je Einwohner.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 24.08.00 sind ca. 34 m² öffentliche Grünfläche pro neu dazukommenden Bewohner geplant. Außerdem liegt das Wohngebiet im Einzugsbereich des Grünzuges Fackenburg Landgraben. Damit ist die Versorgung ausreichend.

Spielplatzbedarf

Im Einzugsgebiet des neuen Wohnquartieres liegt der Spielplatz Flintenbreite. Der Schulhof der Paul-Gerhardt-Schule bietet zusätzliche Spielmöglichkeiten und Versteckmöglichkeiten in der „Bärenhöhle“ (dem kleinen Waldstück am hinteren Teil des Schulhofes). Der Grünzug Fackenburg Landgraben bietet die Möglichkeit für Naturerleben und naturnahes Spielen. In die Bewertung der Angebote floss die Schulumfeld „Mach deinen Stadtteil zukunftsfähig“ - Stadtteil Sankt Lorenz Nord (Friedhofsallee) aus dem Jahr 2021 ein.

Aufgrund der Größe und Ausdehnung des geplanten Wohngebietes ist ein eigener, zentraler, ca. 2.900 m² großer öffentlicher Spielplatz geplant, der über ein separat geführtes Fußwegenetz sicher zu erreichen ist. Zusätzlich können in den öffentlichen Grünflächen entlang des Geh- und Radweges G+R III (Grünspange) mehrere Spielstationen liegen, die verschiedene Spiel- und Bewegungsangebote für alle Altersgruppen schaffen. Die genaue Verortung und Flächengröße der Spielstationen sowie die gewünschten Zielgruppen für die einzelnen Bereiche werden im Zuge der Planrealisierung abgestimmt.

7.3 Sonstige Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen

Die Bedarfe der künftig im Plangebiet wohnenden Kinder und Jugendlichen hinsichtlich eines ausreichenden Angebots an sozialen Infrastruktureinrichtungen und Grünflächen einschließlich Spielplätzen sowie die Berücksichtigung der Bedarfe im Bebauungsplan werden im vorangehenden Kapitel dargelegt. Darüber hinaus hat der Bebauungsplan keine weiteren unmittelbaren Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen.

7.4 Verkehrliche Auswirkungen

Durch das neue Wohnquartier wird sich das Verkehrsaufkommen auf der Friedhofsallee je nach Tageszeit um 5 % bis 10 % erhöhen. Diese Mehrbelastung kann entsprechend den Ausführungen unter Kapitel 5.3.1 ohne Probleme in das bestehende Straßenverkehrssystem eingebunden werden.

7.5 Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur

Energie- und Trinkwasserversorgung

Anschlussleitungen für die Trinkwasser-, Gas und Stromversorgung sind in der angrenzenden Straße Friedhofsallee vorhanden, an die angeschlossen werden kann. Gleiches gilt für Telekommunikationsleitungen.

Löschwasserversorgung

Anlagen zur Löschwasserbereitstellungen, vorzugsweise in Form von Hydranten, sind im Bereich der Friedhofsallee vorhanden. Die erforderlichen Hydrantenabstände und die Bereitstellung von Löschwasser aus der zentralen Frischwasserversorgung mit der erforderlichen Leistung sind im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung nachzuweisen. Anzahl und Standorte notwendiger Hydranten für die Löschwasserversorgung im Bereich der geplanten Bauflächen sind mit der Feuerwehr abzustimmen. Eine Prüfung ggf. notwendiger Feuerwehrezufahrten erfolgt im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung, Notwasserwege

Das anfallende Schmutzwasser kann in das vorhandene, öffentliche Netz der Entsorgungsbetriebe in der Friedhofsallee unter der Voraussetzung einer hydraulischen Sanierung eingeleitet werden. Eventuell bedarf es noch einzelner Hebeanlagen in Bereich der Grundstücke in Richtung Landgraben.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob das auf den Grundstücken mit Bestandsbebauung anfallende Oberflächenwasser über die im Bestand vorhandene Hausanschlussleitungen in die öffentlichen Regenwasser-Kanäle eingeleitet werden kann.

Im Falle von Regenereignissen, deren Intensität die Bemessungsregenspende übersteigt und in denen das Niederschlagswasser von den Versickerungseinrichtungen nicht aufgenommen werden kann, kann dieses über konzipierte Notwasserwege in den Landgraben ablaufen (siehe Kapitel 5.3.6).

7.6 Auswirkungen auf die Umwelt

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird auf die diesbezüglichen Darlegungen des Umweltberichtes im vorangehenden Kapitel der Begründung verwiesen.

7.6.1 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

... ob die Umsetzung des B-Planes Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts verursachen und wie sich ggf. bestimmte Begrünungsmaßnahmen eingriffsmindern auswirken wird im weiteren Verfahren ergänzt

7.6.2 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

Bezüglich der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote wird auf die diesbezüglichen Darlegungen des Umweltberichtes im vorangehenden Kapitel der Begründung verwiesen. Im Ergebnis können artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden, sofern die vorgeschriebenen Schonzeiten und Fällfristen eingehalten und die festgesetzten und sonstigen geplanten Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen umgesetzt werden.

Aus der artenschutzrechtlichen Prüfung ergab sich 2016 die Notwendigkeit der Umsetzung von CEF-Maßnahmen für überwinternde Waldohreulen sowie Fledermäuse. Im Ergebnis des

Monitorings im Jahr 2023 musste festgestellt werden, dass die im Jahr 2017 angelegten Flächen im Vorwerker Friedhof den Verlust der ehemaligen Stadtgärtnerei nicht kompensieren können. Im Rahmen der Plausibilisierungsbegehung 2023 wurden zudem Rauchschwalben festgestellt, die ebenfalls vorgezogen ausgeglichen werden müssen. Für die Umsetzung der nötigen CEF-Maßnahmen wurde eine Planung mit Pflegekonzept für eine nordwestlich unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende Fläche im Vorwerker Friedhof erstellt. *Aussagen zur Umsetzung werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

Zudem können alte Eichen ein Habitat für den vom Aussterben bedrohten Heldbock darstellen. Die betreffenden Bäume wurden als erhaltenswert festgesetzt bzw. liegen außerhalb des Geltungsbereiches.

7.6.3 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Integrierte Lage

Das Plangebiet liegt am Ortsrand des Stadtteils St. Lorenz Nord von Lübeck und schließt an vorhandene Infrastrukturen an. Der Standort ist durch Buslinien gut an den ÖPNV angebunden. Durch die geplante Wohnbebauung werden Zusatzverkehre erzeugt, die durch die vorhandenen Verkehrsstrukturen problemlos bewältigt werden können.

Durch die geplante Wohnbebauung kommt es zu einer Versiegelung von potenziellen Friedhofserweiterungsflächen. Die restlichen Flächen liegen teilweise brach bzw. werden noch bis zur endgültigen Aufgabe als Kleingartenflächen oder Gärtnereiflächen genutzt oder sie liegen in rückwärtigen Grundstücken, die gewerblich oder als Hausgärten genutzt werden.

Im Fazit der klimaschutzbezogenen Bewertung ist der Standort Friedhofsallee / Ehemalige Stadtgärtnerei ist für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes gut bis sehr gut geeignet (siehe Kapitel 2.3).

Energetische Optimierung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen flach bis flach geneigte Dachformen der Gebäude zu, die eine hinreichende Nutzung von thermischen Solaranlagen oder Photovoltaik ermöglichen. In den Bereichen mit Geschosswohnungsbau stellt die festgesetzte geschlossene Bauweise ein kompaktes, kostengünstiges und energiesparendes Bauen sicher.

Versorgungstechnik

Um eine nachhaltige Bereitstellung einer umweltverträglichen und wirtschaftlichen Energieversorgung unter Berücksichtigung möglicher Energieeffizienzmaßnahmen zu erreichen, wurde im Rahmen eines Energiekonzeptes diverse mögliche Varianten einer zukünftigen Wärmeversorgung aufgezeigt. ... *die geplante Energieversorgung wird im weiteren Verfahren ergänzt*

Kleinklima

Die geplanten Dachbegrünungen beeinflussen das Kleinklima positiv. Schadstoffe und Staub können gebunden werden, die Luft befeuchtet und durch Wasserverdunstung gekühlt.

Durch die Sicherung des Gehölzbestandes im Plangebiet, der Schaffung von neuen öffentlichen Grünflächen und den gebotenen Anpflanzungen von Bäumen auf Privatgrundstücken bzw. entlang von Straßen und Wegen wird eine durchgrünte Wohnsiedlung geschaffen, die Schatten bietet und die Verdunstungskühlung angesichts klimawandelbedingter heißerer Sommer erhöht.

7.6.4 Berücksichtigung des Hochwasserschutzes

Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwasserrisiko-Gebieten. Um Überschwemmungen bei Starkregenereignissen zu vermeiden, sind Maßnahmen wie z. B. die Ausgestaltung der Straßenquerschnitte mit Versickerungseinrichtungen und die Anlage von Notwasserwegen vorgesehen (siehe Kapitel 5.3.6).

7.6.5 Sonstige Umweltauswirkungen

Durch die planinduzierten Verkehre kann es zu Erhöhungen der Verkehrslärmbelastung in der Umgebung des Plangebietes kommen. *Die Erhöhungen zwischen Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall und ihre Auswirkungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

7.7 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Im Bereich der Friedhofsflächen sind die ausgeübten Nutzungen weiterhin zulässig. Die für eine Friedhofserweiterung vorgesehenen Flächen werden nicht mehr benötigt und als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Standort der Stadtgärtnerei wurde aufgegeben. Einzelne denkmalgeschützte Gebäude auf dem Gelände des Friedhofes können weiterhin als Außenstelle für die Friedhofsgärtner genutzt werden.

Eine Reduzierung der Fläche der Kleingartenanlage ist aufgrund der schwindenden Mitgliederzahl notwendig. Die zur Bebauung bzw. zur Sukzession vorgesehenen Flächen der Kleingartenanlage sind bereits leergezogen bzw. werden bis zu einer Wohnbebauung leergezogen sein. Hier ist eine Neuverpachtung nicht mehr vorgesehen. Der restliche Teil der Anlage bleibt als Kleingartenfläche erhalten.

Die zulässigen Nutzungen im Bereich der Paul-Gerhardt-Schule bleiben erhalten. Das bestehende Baufenster wird vergrößert, so dass die geplante bauliche Erweiterung des Schulgebäudes genehmigungsfähig ist.

Die bestehenden gewerblichen Nutzungen an der Friedhofsallee haben Bestandsschutz bzw. sind weiterhin zulässig. Das hier angesiedelte friedhofsaffine Gewerbe ist jedoch vom Wandel der Bestattungskultur betroffen. Einige Gewerbetreibende haben bereits signalisiert, dass eine Wohnbebauung auf den rückwärtigen Flächen wünschenswert ist. Die im Bebauungsplan 24.04.00 festgesetzten Baufenster wurden im aktuellen B-Plan 24.08.00 der bestehenden Wohnbebauung angepasst und ein zusätzliches Baufenster in dritter Reihe festgesetzt. Die Festsetzung als allgemeine Wohngebiet ermöglicht eine städtebauliche Verdichtung mit Wohnbebauung und nichtstörenden Gewerbe. Entschädigungsrechtliche Auswirkungen werden nicht gesehen.

8. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

Bodenordnung

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

Zeitschiene

Die Erschließung und Bebauung im Geltungsbereich wird aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der Flächenverfügbarkeit voraussichtlich in folgenden Schritten erfolgen:

Neues Wohnquartier:

- 1) Die stadteigenen Flächen der ehemaligen Stadtgärtnerei, die potentiellen Friedhofserweiterungsflächen und die bereits freigezogenen Kleingärten sowie die von der Hansestadt Lübeck angekauften Flächen im Bereich der Planstraße A stehen bereits jetzt für die Realisierung der Planung zur Verfügung.
- 2) *Die Kleingärtenflächen zwischen der Planstraße G und der Paul-Gerhardt-Schule (WA 5) befinden sich zurzeit noch in Nutzung und können deshalb im ersten Bauabschnitt voraussichtlich noch nicht bebaut werden.*

Nachverdichtungsflächen:

- 3) In den Teilgebieten WA 12 bis WA 18 sind zwei Bauflächen für Mehrfamilienhäuser bzw. für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, die in Abhängigkeit von einer gesicherten Erschließung von den privaten Grundstückseigentümern umgesetzt werden können.
- 4) Außerdem befinden sich zwischen Paul-Gerhardt-Schule und Friedhofsallee (WA 18) Grundstücke, deren Erbbaurecht in den Jahren 2030, 2055 und 2058 ausläuft und die damit der Hansestadt Lübeck für eine Vermarktung zur Verfügung stehen.
 - a. Ab dem Jahr 2030 kann die geplante Verbindung zwischen dem Wohnweg D und der Friedhofsallee (G+R+S) ausgebaut werden, die als Durchfahrt der Müllfahrzeuge und gleichzeitig als attraktive Verbindung für Fußgänger und Radfahrer vom neuen Wohnquartier zur Bushaltestelle dienen soll. In diesem Zusammenhang können ca. drei Einzel- und Doppelhäuser in Anbindung an das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 3) gebaut werden.
 - b. Ab dem Jahr 2055 können auf den Flächen des auslaufenden Erbbaurechtes im Bereich des GFL 2 ca. zwei Einzel- und Doppelhäuser realisiert werden.
 - c. Ab dem Jahr 2058 können auf den Flächen des auslaufenden Erbbaurechtes im Bereich des GFL 2 ca. zwei weitere Einzelhäuser entstehen.

Vermarktung

Im Anhang 2 findet sich ein Übersichtsplan mit der Darstellung aller stadteigenen Flächen, die für eine Gesamtausschreibung für Erschließung und Bebauung des neuen Wohnquartieres zur Verfügung stehen. Mit der Ausschreibung kann frühestens nach Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 2 BauGB begonnen werden.

Städtebauliche Verträge

Zur Sicherung der mit dem Bebauungsplan 24.08.00 verfolgten Ziele sowie zwecks Sicherung der Erschließung und des naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs für die bebauungsplanbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft wird die Hansestadt Lübeck hinsichtlich der Durchführung der Maßnahmen und bezüglich der Kostenübernahme folgende städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB mit der Entwicklungsgesellschaft bzw. dem Vorhabenträger des neuen Wohnquartieres abschließen:

- a) Erschließungsvertrag (u. a. Herstellung der Verkehrsanlagen innerhalb des Plangebietes, Ausbau des Knotenpunktes Planstraße/Friedhofsallee, Herstellung der öffentlichen Grünflächen einschließlich der Spielplätze, Verpflichtung zur Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der zugehörigen Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen),
- b) Maßnahmenvertrag (u. a. Umsetzung öffentlich geförderten Wohnungsbau mit mindestens 30 % der Wohneinheiten des Geschosswohnungsbaus und des frei finanzierten Mietwohnungsbaus mit ca. 35 % der Wohneinheiten des Geschosswohnungsbaus, Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Bebauung der Grundstücke).

9. Finanzielle Auswirkungen

9.1 Ausgaben (Kosten und Finanzierung)

Unmittelbare Kosten

Für die Erstellung von Gutachten zu Altlasten, Kampfmittel, Bodengutachten, Entwässerung, Erschließung, Mobilität, Energieversorgung, Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet, Natur und Landschaft, Artenschutz, CEF-Maßnahmen und Vermessung sind Aufträge von ca. 280.000 Euro an die Fachplaner erteilt worden. Davon wurden rund 16.000 Euro als Zuwendung des Landes nach der Altlasten-Förderrichtlinie erstattet. *Die Kosten für ein Schallgutachten und die Verfahrenskosten, wie z. B. für Bekanntmachungen, werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

Mittelbare Kosten

Die Kosten für die Baureifmachung der Flächen (Roden, Abriss der ehemaligen Gartenlauben, Prospektion u. ä.), Erschließungskosten und die Kosten für die Herrichtung der öffentlichen Grünanlagen und die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen inklusive der Flächenbereitstellung werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Im weiteren Verfahren wird entschieden, ob das Koordinierungsbüro Wirtschaft Lübeck GmbH (KWL) mit der Erschließung des neuen Wohngebietes der KWL durch Geschäftsbesorgungsvertrag beauftragt wird.

Außerdem entstehen der Hansestadt Lübeck auf Dauer Kosten für die Unterhaltung der öffentlichen Erschließungsanlagen, Grünflächen und Spielplätze im Plangebiet. Weitere mittelbare Kosten betreffen u. a. technische, kulturelle und soziale Infrastrukturen.

Für den notwendigen kurzfristigen Neubau einer Kindertagesstätte sind im Plangebiet Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die Kosten für den Bau, die durch die Hansestadt Lübeck getragen werden, sind derzeit noch nicht bezifferbar.

9.2 Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe)

Bodenwertsteigerungen städtischer Flächen

Durch die Umwandlung der ungenutzten Flächen in Bauland wird eine Bodenwertsteigerung erwartet. *Eine Schätzung der Wertsteigerung anhand der Bodenrichtwerte wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

Verkäufe bzw. Verpachtung städtischer Flächen im Zuge der Umsetzung der Planung

Die Vermarktung erfolgt durch den Bereich Wirtschaft und Liegenschaften. Ein ggf. zu erwartender Gewinnüberschuss verbleibt bei der Hansestadt Lübeck.

10. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

10.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 07.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes 24.08.00 – Friedhofsallee / Ehemalige Stadtgärtnerei – beschlossen (Vorlage Nr. VO/2016/03341).

Zum Aufstellungsbeschluss hatten die städtischen Bereiche – mit Ausnahme der unteren Naturschutzbehörde (UNB) - keine grundlegenden Bedenken, vorgebracht. Aus Sicht der UNB ist eine Planung im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Fackenburger Landgraben und Tremser Teich“ und die damit verbundene Änderung der LSG-Stadtverordnung vorrangig zu vermeiden. Da jedoch aus übergeordneten Gründen eine Löschung unvermeidbar erscheint, wies die UNB darauf hin, dass sie der Planung zustimmen würde, wenn das Schutzgebiet an anderer Stelle erweitert oder an anderer Stelle eine Aufwertung vorgenommen wird.

Die weiteren Hinweise der beteiligten Bereiche sind in die Begründung eingearbeitet worden und/oder im weiteren Verfahren aufzugreifen und zu berücksichtigen.

Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

Da der Bebauungsplan 24.08.00 zu großen Teilen nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes für Teilbereiche erforderlich. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die Einleitung des Verfahrens zur 126. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich Friedhofsallee / Ehemalige Stadtgärtnerei wurde am 07.03.2016 durch den Bauausschuss der Hansestadt Lübeck gefasst (Vorlage Nr. VO/2016/03341).

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 04.07.2016 bis einschließlich 15.07.2016 durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung sowie in einer am 06.07.2016 in der Paul-Gerhardt-Schule vor Ort durchgeführten Erörterungsveranstaltung über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangszeit sowie in der Erörterungsveranstaltung bestand zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

In der Erörterungsveranstaltung sowie in zwei eingegangenen Stellungnahmen wurden keine grundlegenden Bedenken gegenüber der Planung vorgebracht. Anregungen wurden insbesondere zu verkehrlichen Auswirkungen und dem Stellplatzbedarf, zur Anbindung des Schulgeländes an das Neubaugebiet, zur Notwendigkeit von weiteren Spielmöglichkeiten, zur Auslastung der Ganztagschule und der Kitas im Umfeld, zur Niederschlagsbeseitigung, zum Wohnungsangebot und zur Erhaltung des Grünbestandes vorgebracht. Die Anregungen wurden geprüft und sind in die weitere Ausarbeitung des Planwerks eingeflossen.

Von einer Anwohnerin wurde Kritik an dem zukünftig gestörten Blick in die freie Landschaft geäußert. Die Anregungen und Bedenken eines Anwohners zur seinerzeit geplanten zweiten Zuwegung zum Baugebiet sind insofern nicht mehr von Belang, als dass es sich nunmehr um die einzige Zufahrt zum neuen Wohnquartier handelt. Die betreffenden Flächen wurden bereits im Bebauungsplan 24.04.00 als Zufahrt zu einer Stellplatzanlage für die damals geplante Friedhofserweiterung von Bebauung freigehalten und sind zwischenzeitlich von der Hansestadt Lübeck angekauft worden. Eine Verlegung aus Sicht des Verkehrsflusses ist nicht notwendig, da die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Planstraße A / Friedhofsallee für die verkehrlichen Spitzenzeiten als sehr gut beurteilt wurde. Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs wurde ein Bestandsplan der Biotop- und Nutzungstypen einschließlich Baumkartierung erstellt, aus dem die Erhaltungsmöglichkeiten der aus verschiedenen Gründen bedeutsamen Grünstrukturen im Plangebiet abgeleitet wurden.

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 für ein Wohngebiet zu berücksichtigenden Belange von Kindern- und Jugendlichen frühzeitig ermittelt und durch die Festsetzung einer Fläche für einen Gemeinschaftsspielplatz in die Planung eingestellt worden sind (siehe hierzu auch Kapitel 7.2). Darüber hinaus war im Hinblick auf die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen zu berücksichtigen, dass es sich bei der Bebauungsplanung gemäß Baugesetzbuch um eine rein flächenbezogene Planung mit Nutzungszuweisungen für gegeneinander abzugrenzende Flächen handelt. Die konkrete gestalterische Ausformung von Spielplätzen beispielsweise, die Gegenstand der Beteiligung von Kindern und Jugendlichen sein könnte, wird im Detail nicht in der Bebauungsplanung geregelt. Die Objektplanung erfolgt durch die Fachbehörde (Bereich Stadtgrün und Verkehr in Zusammenarbeit mit der/dem Beauftragten für Kinder- und Jugendbeteiligung) bzw. durch den Investor in Abstimmung mit oder Stadt.

Planungsanzeige gemäß § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz

Der Abteilung Landesplanung des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein wird die Planung im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung angezeigt.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

... wird im weiteren Verfahren ergänzt

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

... wird im weiteren Verfahren ergänzt

Satzungsbeschluss

... wird im weiteren Verfahren ergänzt

10.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 05. Juli 2024
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I Nr. 2240)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVObI. S. 301), letzte berücksichtigte Änderung: Ressortbezeichnungen ersetzt (Art. 64 LVO v. 27.10.2023, GVObI. S. 512)

10.3 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt bzw. umweltbezogene Informationen ausgewertet:

- Historische Erkundung (Phase 1) Bebauungsplan 24.08.00 Friedhofsallee 61-83 / ehem. Stadtgärtnerei, Bürogemeinschaft Kowalski - Dr. Preuß, Lübeck, Stand 13.10.2016
- Orientierende Untersuchungen Friedhofsallee 61-83 in 23554 Lübeck, Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Bad Schwartau, Stand 16.02.2017
- Orientierende Untersuchungen zwischen Flintenbreite und Friedhofsallee 61-83, Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Bad Schwartau, Stand 06.02.2018
- Erstbewertung Friedhofsallee 57, Hanseatisches Umwelt-Kontor GmbH, Lübeck, Stand 20.10.2023
- Erstbewertung Friedhofsallee 59a, Hanseatisches Umwelt-Kontor GmbH, Lübeck, Stand 20.10.2023
- Orientierende Untersuchung Kleingartenanlage Flintenbreite, Hanseatisches Umwelt-Kontor GmbH, Lübeck, Stand 20.10.2023
- Orientierende Untersuchung Altstandort Friedhofsallee 59a, Hanseatisches Umwelt-Kontor GmbH, Lübeck, Stand 22.11.2024
- Bewertung der Versickerungsfähigkeit, Baugrunderkundung und geotechnischer Kurzbericht, Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Bad Schwartau, Stand 25.01.2023
- Kampfmitteluntersuchung, 17.04.2024
- Energiekonzept – Vorabzug, MNP Ingenieure GmbH, Lübeck, Stand 27.02.2025
- Mobilitäts- und Verkehrskonzept, VTT Planungsbüro GmbH, Hamburg, Stand 13.02.2025
- Wasserwirtschaftlicher Begleitplan, IBK Ingenieurbüro, Lübeck, Stand 13.02.2025
- Floristische und faunistische Datenplausibilisierung – Bestand, BBS-Umwelt GmbH, Kiel, Stand 17.01.2024
- Umsetzung der CEF-Maßnahmen für Waldohreulen und Fledermäuse / Initiale Flächenvorbereitung 2017 / Monitoring und Ausblick 2023/24, BBS Büro Greuner-Pönicke, Kiel, Stand 18.01.2024
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, 08.03.2018 / ergänzt 05.09.2022 einschließlich Bestandsplan Biotop- und Nutzungstypen, Andresen Landschaftsarchitekten, Lübeck, 09.06.2023
- Landschaftsschutzgebiet LSG „Fackenburger Landgraben und Tremser Teich“, Entlassung einer Teilfläche im Zuge der 126. Änderung des Flächennutzungsplanes und des B-Planes 24.08.00 – Friedhofsallee / Ehemalige Stadtgärtnerei, Andresen Landschaftsarchitekten, Lübeck, Stand 31.01.2024
- Schallimmissionsuntersuchung *wird im laufenden Verfahren ergänzt*

Lübeck, 16.06.2025

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

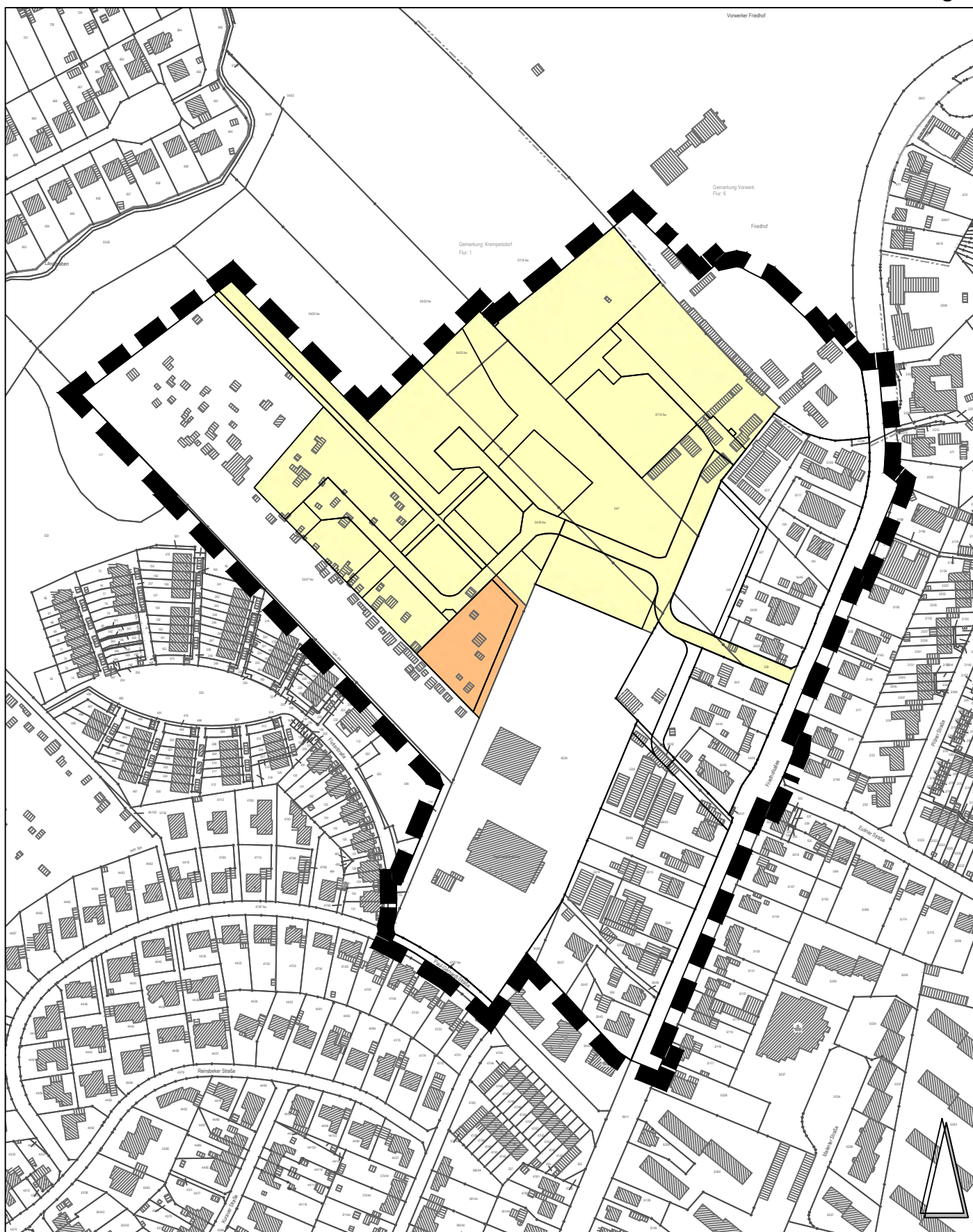
5.610.4 / En



STÄDTEBAULICHER ENTWURF


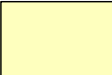

B-Plan 24.08.00 - Friedhofsallee / Ehemalige Stadtgärtnerei -

HANSESTADT LÜBECK - FACHBEREICH PLANEN UND BAUEN - BEREICH STADTPLANUNG UND BAUORDNUNG



ÜBERSICHTSPLAN VERMARKTUNG

BEBAUUNGSPLAN 24.08.00 - FRIEDHOFSALLEE / EHEM. STADTGÄRTNEREI -

- | | | | | | |
|---|------------------------|---|--|---|--|
|  | Geltungsbereich B-Plan |  | Gesamtausschreibung
Erschließung / Bebauung |  | Ausschreibung
Bebauung nach Leerung
Kleingartenflächen |
|---|------------------------|---|--|---|--|