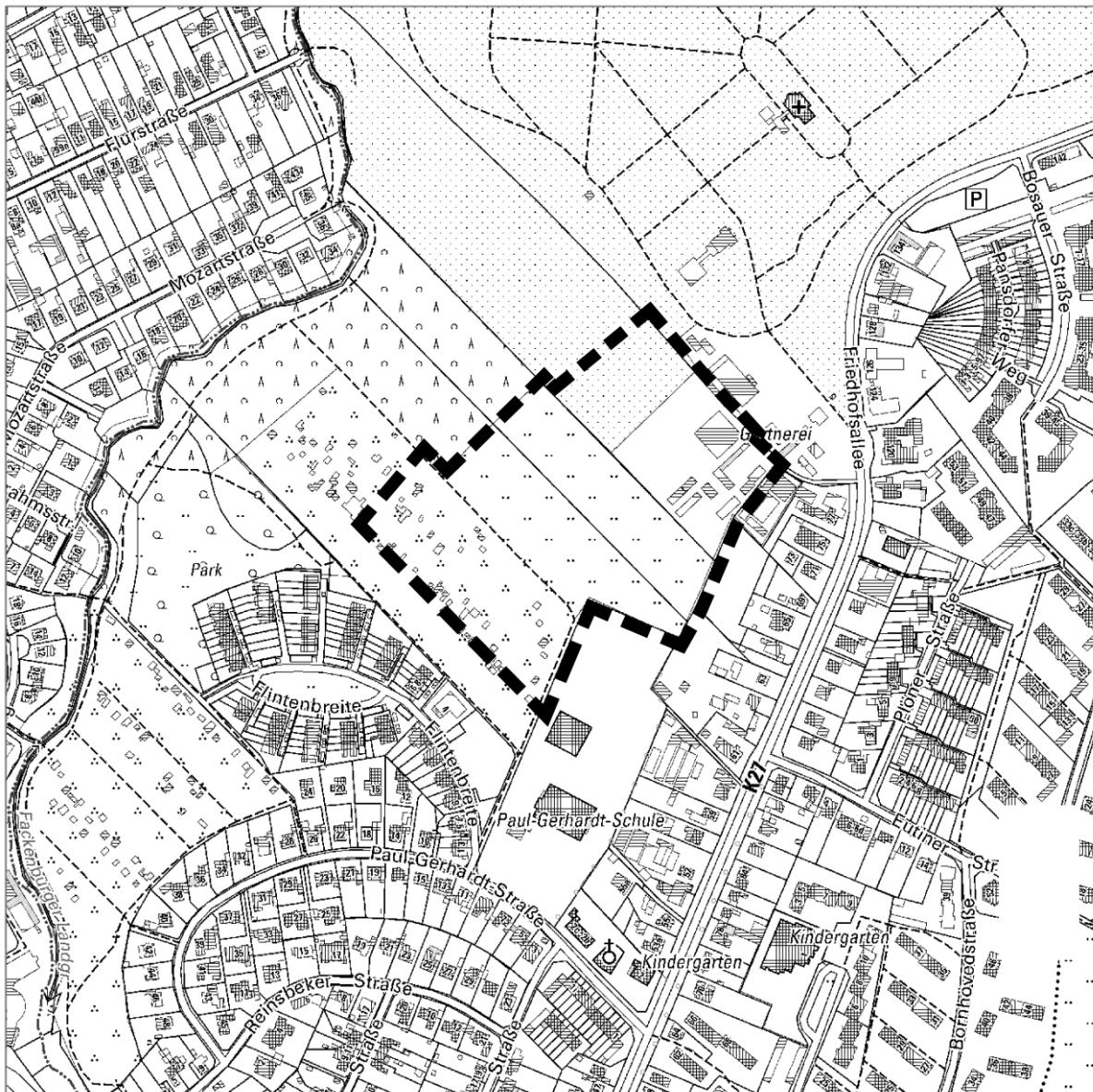


BEGRÜNDUNG
zur
**126. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich
„Friedhofsallee / Ehemalige Stadtgärtnerei“**

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	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	5
2.	Ausgangssituation	5
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	5
2.2	Natur und Umwelt	6
2.3	Eigentumsverhältnisse	10
2.4	Bisheriges Planungsrecht	10
3.	Übergeordnete Planungen	10
3.1	Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB	10
3.2	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	11
3.3	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	11
3.4	Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“	12
3.5	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	12
3.6	Freiraumprogramm für öffentliche Grün- und Freiflächen 2019	12
3.7	Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030	12
3.8	Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2024	12
3.9	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck	13
4.	Ziele und Zwecke der Planung	13
5.	Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	14
5.1	Flächenbilanz	14
5.2	Art der baulichen Nutzung	14
5.3	Erschließung	14
5.3.1	Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen, ÖPNV	14
5.3.2	Ver- und Entsorgung	15
5.4	Grün, Natur und Landschaft	15
6.	Umweltbericht <i>wird im weiteren Verfahren ergänzt</i>	15
6.1	Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Bebauungsplaninhalte	16
6.2	Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung	16
6.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
6.3.1	Flächenverbrauch	16
6.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	16
6.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	17
6.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt	18
6.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere / Arten- und Lebensgemeinschaften	18
6.3.6	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft	18

6.3.7 Auswirkungen auf das Schutzwert Landschaft und Erholung	18
6.3.8 Auswirkungen auf das Schutzwert Kultur und auf sonstige Sachgüter	18
6.3.9 Auswirkungen auf den Menschen / die menschliche Gesundheit	18
6.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten zur Umsetzung des Vorhabens	18
6.5 Zusätzliche Angaben	18
6.5.1 Gutachten und sonstige Quellen umweltbezogener Informationen	18
6.5.2 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	18
6.5.3 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	18
6.6 Zusammenfassung des Umweltberichtes	18
7. Wesentliche Auswirkungen der Planung	18
7.1 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung	18
7.2 Wohnfolgebedarfe	18
7.3 Verkehrliche Auswirkungen	19
7.4 Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur	19
7.5 Auswirkungen auf die Umwelt	19
7.5.1 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft	19
7.5.2 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	19
7.5.3 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	20
7.5.4 Berücksichtigung des Hochwasserschutzes	20
7.5.5 Sonstige Umweltauswirkungen	20
7.6 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	20
8. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	21
8.1 Verfahrensübersicht	21
8.2 Rechtsgrundlagen	22
8.3 Fachgutachten	22

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das rund 5,1 ha große Plangebiet der 126. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) liegt im Nordwesten des Stadtteils St. Lorenz Nord, Stadtbezirk Dornbreite/Krempelsdorf im Westen des Stadtgebietes. Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch den Vorwerker Friedhof,
- im Osten durch die Bebauung an der Friedhofsallee,
- im Süden durch das Grundstück der Paul-Gerhardt-Schule,
- im Südwesten durch die die Flächen des Kleingärtnervereins Holstentor-Nord e. V. (Kleingartenanlage Flintenbreite) und
- im Nordwesten durch das Landschaftsschutzgebiet „Fackenburger Landgraben und Tremser Teich“ und den Vorwerker Friedhof.

Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan 24.08.00 - Friedhofsallee / Ehemalige Stadtgärtnerei – aufgestellt. Der Änderungsbereich der 126. Änderung des FNP bleibt hinter der Abgrenzung dieses Bebauungsplanes zurück. Er umfasst nicht die Grünflächen des Friedhofes, die Wohnbauflächen an der Friedhofsallee, die Gemeinbedarfsflächen der Schule und einen Teil der Grünflächen der Kleingartenanlage. Eine Einbeziehung der vorstehend genannten Flächen in den Umgriff der FNP-Änderung ist nicht erforderlich, da die bestehenden Darstellungen des FNP bereits den angestrebten Planungszielen entsprechen.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Änderung des FNP ist auf den brachliegenden bzw. ungenutzten stadtlichen Flächen der ehemaligen Stadtgärtnerei, den Erweiterungsflächen des Vorwerker Friedhofes und den nicht mehr genutzten Flächen der Kleingartenanlage Flintenbreite eine Wohnbebauung zu realisieren. In dem neuen Wohnquartier sollen Reihenhausgruppen und Geschosswohnungsbauten entstehen (insgesamt ca. 320 Wohneinheiten). Damit soll der ermittelte Wohnungsbedarf aus dem Wohnungsmarktbericht 2024 (siehe Kapitel 3.8) 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 Teileflächen, 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 3.4).

Die Änderung des FNP ist erforderlich, da die geplante Wohnbebauung nicht aus den bisherigen FNP-Darstellungen (Grünflächen) entwickelt werden kann. Ein Teil des Plangebietes liegt außerdem planungsrechtlich im Außenbereich, sodass die angestrebte städtebauliche Entwicklung nur auf der Grundlage einer entsprechenden Bauleitplanung erfolgen kann.

Mit der 126. Änderung des FNP und der Aufstellung des Bebauungsplanes 24.08.00 im Parallelverfahren wird dem Bürgerschaftsbeschluss vom Januar 2015 (VO/2015/02327) gefolgt

neue Bebauungspläne vorzulegen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine notwendige Erschließung weiterer Wohnungsbaugebiete, u. a. für die ehemalige Stadtgärtnerei am Vorwerker Friedhof, zu schaffen.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

FNP-Änderungsverfahren

Die 126. Änderung des FNP soll in einem normalen Aufstellungsverfahren, d. h. mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritte der zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und mit einer Umweltprüfung durchgeführt werden.

Aufstellung des Bebauungsplanes 24.08.00 im Parallelverfahren

Der Bebauungsplan 24.08.00 – Ehemalige Stadtgärtnerei / Friedhofsallee – soll im Parallelverfahren aufgestellt werden.

Ausgliederung aus dem LSG im Parallelverfahren

Der nordwestliche Teilbereich des Plangebietes befindet sich noch im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Fackenburger Landgraben und Tremser Teich". Die Flächen, 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 3.4) parallel zu dem Bauleitplanverfahren durchzuführen.

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 Betriebshof des Bereiches Stadtgrün und Verkehr genutzt werden. 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 wird 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 Grund-

stücken. Die rückwärtigen Grundstücksflächen werden nur noch teilweise durch die im Plangebiet vorhandenen Gärtnereien genutzt. 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 Possehlsiedlung (Paul-Gerhardt-Straße) befindet sich jeweils ein kombinierter Geräte- und Ballspielplatz (Bolzplatz).

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) gesichert.

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.

Durch die Bushaltestellen „Eutiner Straße“ und „Vorwerker Friedhof Eingang 1“ in der Friedhofsallee ist das Plangebiet sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

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.

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 Fackenburger Landgraben - ein ca. 4 km langer Bachlauf, der die Großgemeinde Stockelsdorf und die Hansestadt Lübeck trennt. Der Fackenburger Landgraben ist sowohl auf Stockelsdorfer als auch auf Lübecker Gebiet ein anerkannter Naturerlebnisraum und Teil des Landschaftsschutzgebiets „Fackenburger Landgraben und Tremser Teich“.

Boden, Wasser

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 Deckenschicht 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 worden. 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 Bestandplan 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.

Natur- und Artenschutz

Natura2000-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, 3.4).

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 Plangebiet 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 für das Plangebiet keine Hinweise auf (ehemalige) altlastenrelevante Nutzungen vor.

Für die Flächen im Bereich der Kleingartenanlage Flintenbreite wurde ein genereller Altlastenverdacht durch die untere Bodenschutzbehörde der Hansestadt Lübeck festgestellt. Zur Bestätigung oder Entkräftigung 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 Oberbodenbeprobungen 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.

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.

Immissionsschutz

Verkehrslärm wirkt auf das Plangebiet von der im Osten direkt angrenzenden Hautverkehrsstraße Friedhofsallee ein. *Dazu wird im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet.*

Im Plangebiet ist auf den Flächen der Kleingartenanlage und auf den potentiellen Friedhofsweiterungsflächen das sogenannte ruhige Gebiet „Fackenburger Landgraben“ der Katego-

reie ruhige Achse festgelegt. Ruhige Achsen sind Verbindungswege zwischen Stadtoasen abseits der Hauptverkehrswege oder schnelle und effiziente Geh- und Radwegeverbindungen in einer attraktiven naturnahen Umgebung.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die für eine Wohngebietsentwicklung vorgesehenen ehemaligen Kleingartenflächen, potenziellen Friedhofserweiterungsflächen, Flächen der ehemaligen Stadtgärtnerei, befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck.

2.4 Bisheriges Planungsrecht

Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 24.04.00

Die die Kleingartenflächen sowie Teile der Friedhofserweiterungsflächen sind durch den Bebauungsplan 24.04.00 – Flintenbreite – (1975) überplant. 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 übrigen Flächen im Geltungsbereich (ehemalige Stadtgärtnerei) sind als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzustufen.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) in der bisher geltenden Fassung

Der FNP für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Plangebiet insgesamt als Grünfläche dar, davon das Grundstück der ehemaligen Stadtgärtnerei mit der Zweckbestimmung Friedhof.

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 Bau- leitplanung 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 größtent- teils 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 Umwelt- schutzes 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 Bundesnaturschutzgesetztes sind nicht betroffen, da die genannten Schutzgebiete durch die Planung nicht berührt werden.

Klimaschutzklausel (Abs. 5)

Mit dem Bebauungsplan im Parallelverfahren werden Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, sowie Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, ermöglicht und festgelegt. Dazu gehören u. a. Festsetzungen zur Begrünung von Boden- und Dachflächen, Festsetzungen zum Umgang mit Starkregenereignissen und der Ausschluss vom Einsatz fossiler Brennstoffe zur Wärme- und Warmwasserversorgung.

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 Siedlungssachsen (Grundrichtung Fehmarn – Hamburg), entlang deren 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 Infrastrukturflächen) aus landschaftlichen und stadtwirtschaftlichen Gründen (z. B. Auslastung der vorhandenen Infrastruktur) Vorrang vor der Außenentwicklung, sofern Überlastungstendenzen vermieden und ausreichende Freiräume erhalten bleiben. Dabei sollen neue Bauflächen in Zuordnung zu den vorhandenen Siedlungskernen (städtische Abrundungen) ausgewiesen werden.

3.3 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Der Gesamtlandschaftsplan (GLP 2008) stellt in seinem Plan „Entwicklungskonzept“ den Fackenburger 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 dargestellt.

Gemäß dem landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept (LEK 2010) sind der Vorwerker Friedhof sowie die Kleingärten Bestandteil des Grünzuges Fackenburger Landgraben. Für den Friedhof sowie parallel zum Landgraben sind verschiedene Fuß- und Radwanderwege dargestellt.

3.4 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 und die Kleingartenanlage im Südwesten 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 3.8) soll die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes angepasst werden. Das Verfahren zur Entlassung der betreffenden Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet soll parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführt werden (siehe Kapitel 1.3).

3.5 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.

3.6 Freiraumprogramm für öffentliche Grün- und Freiflächen 2019

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

3.7 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030

In dem 2015 von der Hansestadt Lübeck erarbeiteten Stadtentwicklungskonzept „Zukunftsori-entierte 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 Stan-dorteignung und Realisierbarkeit aufgeführt.

3.8 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 Gebietskulisse für Städte mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB aufgenommen.

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. 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 trägt zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfes bei und ist bereits teilweise in die Gesamtkalkulation der künftigen Wohneinheiten der Hansestadt Lübeck eingegangen.

3.9 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 FNP sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes auf den nicht mehr benötigten brachfallenden bzw. baulich ungenutzten Flächen geschaffen werden.

Mit den Bauleitplanverfahren werden im Plangebiet 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,
- Integration einer Kindertagesstätte, um den bereits vorhandenen sowie den zusätzlichen Bedarf aus dem Gebiet abdecken zu können,

- landschaftliche Einbindung des neuen Wohngebietes unter Berücksichtigung der Bedeutung des Vorwerker Friedhofes 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.

5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

5.1 Flächenbilanz

FNP-Plangebiet insgesamt		ca. 5,1 ha
davon ca.:	vorher	nachher
Wohnbauflächen	ca. 0,0 ha	ca. 5,1 ha
Grünflächen	ca. 5,1 ha	ca. 0,0 ha

5.2 Art der baulichen Nutzung

Bisherige Darstellungen des FNP:

- Grünflächen
- Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof
- nachrichtlich: Landschaftsschutzgebiet

Zukünftige Darstellungen des FNP:

- Wohnbauflächen
- nachrichtlich: geänderte Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes

Die für die geplante Wohngebietsentwicklung erforderlichen Flächen sollen zukünftig als Wohnbauflächen dargestellt werden.

5.3 Erschließung

5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen, ÖPNV

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 Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung wurde die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Planstraße A / Friedhofsallee für die verkehrlichen Spitzenzeiten als sehr gut (Verkehrsqualität A) beurteilt.

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

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

5.3.2 Ver- und Entsorgung

Energie- und Trinkwasserversorgung, Telekommunikation

Anschlussleitungen für die Strom- und Trinkwasserversorgung sind in der Straße Friedhofsallee vorhanden. Gleiches gilt für Telekommunikationsleitungen.

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.

Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird möglichst insgesamt in das vorhandene, öffentliche Netz der Entsorgungsbetriebe in der Friedhofsallee eingeleitet. Zurzeit wird davon ausgegangen, dass eine hydraulische Sanierung der in der Friedhofsallee vorhandenen Schmutzwasserleitung im Zuge der Erschließung notwendig wird.

Regenwasserbehandlung

Das auf den privaten Grundstücken bzw. öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken verbleiben und in geeigneten Versickerungsanlagen versickert. Das anfallende Oberflächenwasser im Falle von Starkregenereignissen soll in den Fackenburger 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.

5.4 Grün, Natur und Landschaft

Eine Planung der Grün- und Erholungsflächen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Wichtige Elemente des Freiraumkonzeptes des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes 24.08.00 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 Fackenburger 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.

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.

Für den Geltungsbereich der 126. FNP-Änderung wird parallel der Bebauungsplan 24.08.00 aufgestellt. Der vorliegende Umweltbericht entspricht in seinem Detaillierungsgrad daher der FNP-Ebene, die lediglich die Bodennutzung in ihren Grundzügen darstellt. Eine Detaillierung des Umweltberichts erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplanverfahren.

Zeitgleich zum Bebauungsplanverfahren wird ein Verfahren zur Entlassung aus dem Landschaftsschutz durchgeführt.

Die folgenden Darlegungen des Umweltberichts basieren im Wesentlichen auf den unter Kapitel 8.3 aufgeführten Fachgutachten bzw. umweltrelevanten Informationen.

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 Schutzwert 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 Schutzbau Wasser

Ausgangssituation

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen

6.3.4 Auswirkungen auf das Schutzwert Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt**6.3.5 Auswirkungen auf das Schutzwert Tiere / Arten- und Lebensgemeinschaften****6.3.6 Auswirkungen auf die Schutzwerte Klima und Luft****6.3.7 Auswirkungen auf das Schutzwert Landschaft und Erholung****6.3.8 Auswirkungen auf das Schutzwert 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**

Die Darstellung der Wohnbauflächen ist die Vorbereitung zur Festsetzung von Wohngebieten im parallel geführten Bebauungsplanverfahren und dient damit der Schaffung von zusätzlichem dringend benötigtem Wohnraum.

7.2 Wohnfolgebedarfe

Es entsteht ein zusätzlicher Kitaplatzbedarf, der im Plangebiet abgedeckt werden kann.

Das Planungsgebiet ist dem Einzugsbereich der 3-zügigen Paul-Gerhardt-Schule zuzuordnen. Für die künftig im Plangebiet wohnenden Familien ist eine Beschoolung der Grundschulkinder ohne weiteren Ausbau der Schule möglich.

Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen ist durch die Lage des Plangebietes am Grünzug Fackenburger Landgraben gesichert. Aufgrund der Größe und Ausdehnung des geplanten Wohngebietes ist ein zentraler öffentlicher Spielplatz geplant.

7.3 Verkehrliche Auswirkungen

Die Mehrbelastung durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann ohne negative Auswirkungen in die Straße Friedhofsallee eingebunden werden.

7.4 Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur

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

Das anfallende Schmutzwasser kann in das vorhandene, öffentliche Netz der Entsorgungsbetriebe in der Friedhofsallee unter der Voraussetzung einer hydraulischen Sanierung eingeleitet werden.

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.

7.5 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.

7.5.1 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

... ob die Umsetzung des Wohngebietes Eingriff im Sinne des Naturschutzrechts verursachen und wie sich ggf. bestimmte Begrünungsmaßnahmen eingriffsmindern auswirken wird im weiteren Verfahren ergänzt

7.5.2 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

Artenschutzrechtliche Konflikte können 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.

7.5.3 Berücksichtigung von Klimaschutzbefangen

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 genutzt.

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.

Kleinklima

Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete werden durch die begrenzte Ausdehnung des Vorhabens nicht beeinflusst.

7.5.4 Berücksichtigung des Hochwasserschutzes

Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwasserrisiko-Gebieten. Um Überschwemmungen bei Starkregenereignissen zu vermeiden, sind im Rahmen der Ausarbeitung der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen wie die Anlage von Notwasserwegen vorzusehen.

7.5.5 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.*

7.6 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Die für eine Friedhofserweiterung vorgesehenen Flächen werden nicht mehr benötigt. Der Standort der Stadtgärtnerei wurde aufgegeben. Eine Reduzierung der Fläche der Kleingartenanlage ist aufgrund der schwindenden Mitgliederzahl notwendig. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen der Kleingartenanlage sind bereits leergezogen bzw. werden bis zu einer Wohnbebauung leergezogen sein. Hier ist eine Neuverpachtung nicht mehr vorgesehen.

8. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

8.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Die Beschlüsse für die Aufstellung des Bebauungsplanes 24.08.00 – Friedhofsallee / Ehemalige Stadtgärtnerei – und der zugehörigen 126. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren wurden 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. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine für die Flächennutzungsplanung relevanten Anregungen und Bedenken vorgebracht.

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 von mehreren Spielplätzen in die Planung eingestellt worden sind. 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, die Gegenstand der Beteiligung von Kindern und Jugendlichen sein könnte, entzieht sich hingegen der Bebauungsplanung und ist nachfolgenden Planungen vorbehalten

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

Abschließender Beschluss

... wird im weiteren Verfahren ergänzt

8.2 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)
- 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 (GVOBl. S. 301), letzte berücksichtigte Änderung: Ressortbezeichnungen ersetzt (Art. 64 LVO v. 27.10.2023, GVOBl. S. 512)

8.3 Fachgutachten

Zur 126. Änderung des Flächennutzungsplans 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
- Orientierende Untersuchung Kleingartenanlage Flintenbreite, Hanseatisches Umwelt-Kontor GmbH, Lübeck, Stand 20.10.2023
- Bewertung der Versickerungsfähigkeit, Baugrundkundung 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 Waldochreulen und Fledermäuse / Initiale Flächenvorbereitung 2017 / Monitoring und Ausblick 2023/24, BBS Büro Greuner-Pöncke, 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