

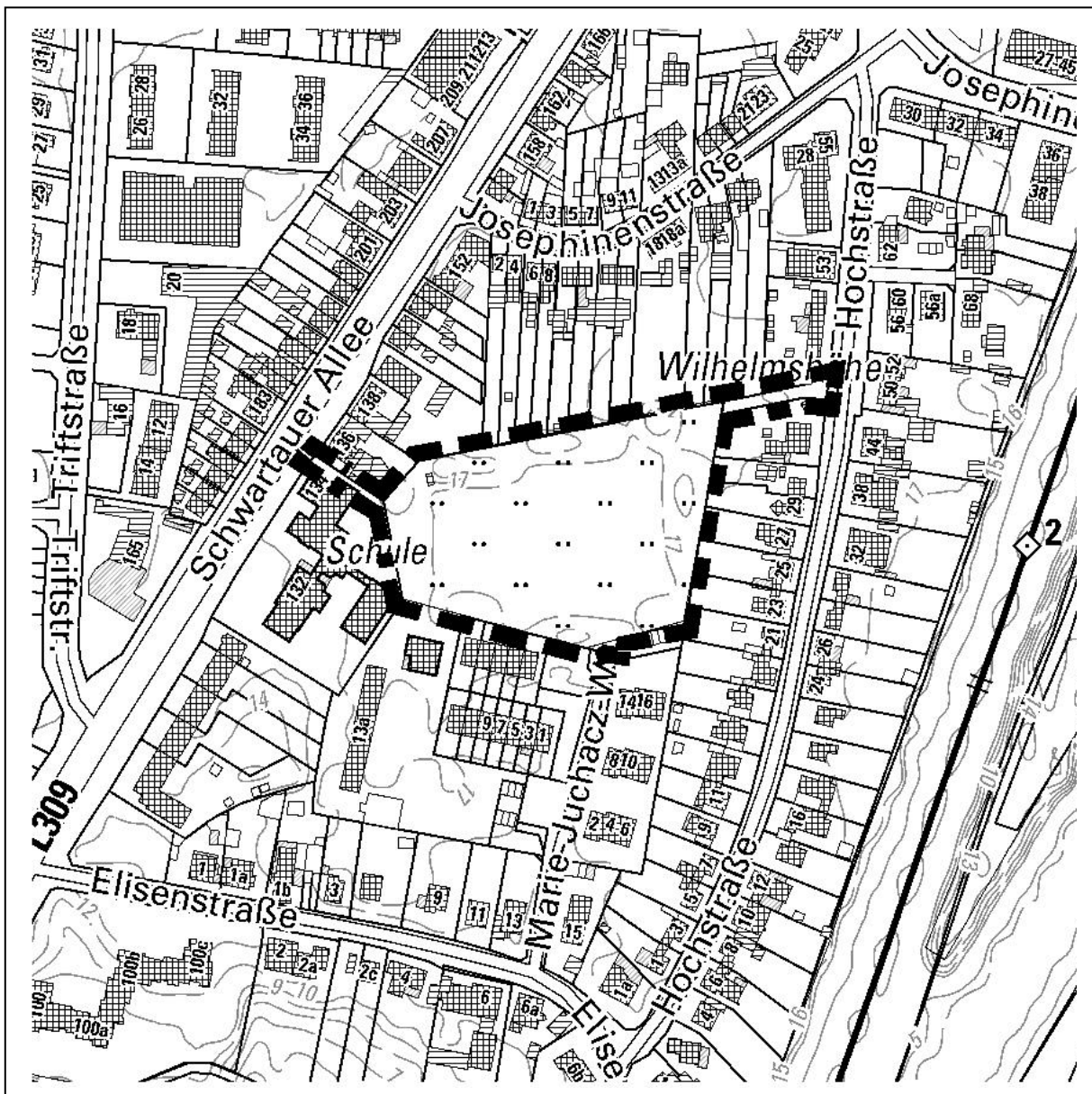
BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan 05.49.00 - Marie-Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) -

Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 09.04.2024



Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	5
2.	Ausgangssituation	6
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	6
2.2	Natur und Umwelt	7
2.3	Standorteignung nach Klimaschutzkriterien	8
2.4	Eigentumsverhältnisse	10
2.5	Bisheriges Planungsrecht	11
3.	Übergeordnete Planungen	12
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	12
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP)	13
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	13
3.4	Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030	14
3.5	Wohnungsmarktbericht 2022	14
3.6	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck	14
3.7	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	14
3.8	Teillandschaftsplan (TLP) „St. Lorenz Nord / Vorwerk“ der Hansestadt Lübeck	14
4.	Ziele und Zwecke der Planung	15
5.	Städtebauliches Konzept	15
6.	Inhalt der Planung	16
6.1	Flächenbilanz	16
6.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	16
6.2.1	Art der baulichen Nutzung	16
6.2.2	Flächen für den Gemeinbedarf	17
6.2.3	Maß der baulichen Nutzung	17
6.2.4	Überbaubare Grundstücksflächen	19
6.2.5	Bauweise	19
6.3	Erschließung	19
6.3.1	Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	19
6.3.2	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	20
6.3.3	Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen	20
6.4	Grün, Natur und Landschaft	20
6.4.1	Grünflächen	20
6.4.2	Pflanz- und Erhaltungsbindung	22
6.4.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25

6.4.4	Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets	27
6.5	Ver- und Entsorgung	27
6.6	Örtliche Bauvorschrift (Baugestalterische Festsetzungen)	29
6.7	Hinweise	30
7.	Wesentliche Auswirkungen der Planungen	31
7.1	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung	31
7.2	Wohnfolgebefehle	31
7.3	Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen	31
7.4	Verkehrliche Auswirkungen	31
7.5	Folgebefehle im Bereich der technischen Infrastruktur	32
7.6	Auswirkungen auf die Umwelt	32
7.6.1	Schutzgut Mensch	32
7.6.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	33
7.6.3	Schutzgut Boden	34
7.6.4	Schutzgut Wasser	34
7.6.5	Schutzgut Luft und Klima	34
7.7	Schutzgut Landschaft mit Landschaftsbild	35
7.8	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	35
8.	Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	35
9.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	36
10.	Finanzielle Auswirkungen	36
10.1	Ausgaben (Kosten und Finanzierung)	36
10.2	Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe)	37
11.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	37
11.1	Verfahrensübersicht	37
11.2	Rechtsgrundlagen	39
11.3	Fachgutachten	39

Anhang:

Anhang 1: Berichtigung des Flächennutzungsplans

Anhang 2: Städtebaulicher Entwurf

Anhang 3: Lage- und Höhenplan

Anhang 4: Entwässerungskonzept / Notwasserwege

1. Einleitung

Mit dem Bebauungsplan 05.49.00 – Marie-Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) – wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen sowohl für die Errichtung einer viergruppigen Kita als auch einen Erweiterungsbau für die Schule „Wilhelmshöhe“ zu schaffen. Darüber hinaus wird mit dem Bebauungsplan die Errichtung von neuem Wohnraum ermöglicht. Planungsrechtlich gesichert wird im Übrigen eine öffentlich zugängliche Grün- und Freifläche (hier: Spielplatz) mit einer Erschließung über mehrere Zuwegungen.

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil St. Lorenz Nord, Stadtbezirk Falkenfeld/Vorwerk. Es umfasst räumlich die nördlich des Marie-Juchacz-Weges anschließende Freifläche mit jeweils einer Anbindung an die Schwartauer Allee und Hochstraße.

Hinweis: Der Bereich der Anbindung der Freifläche an die Schwartauer Allee wurde im Nachgang zum beschlossenen Aufstellungsbeschluss in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Im Wesentlichen begrenzt wird das 10.670 m² umfassende Plangebiet

- im Norden durch die Wohngrundstücke der Josephinenstraße 2 bis 24, den Grundstücken Schwartauer Allee 136, 140 - 142 sowie den Flurstücken 775 und 781.
- im Osten durch die Wohngrundstücke der Hochstraße 21 bis 39,
- im Süden durch die Wohngrundstücke des Marie-Juchacz-Weges 25-33, den Flurstücken 40/62 und 40/63 sowie einem Teil des Schulgrundstücks der Schule „Wilhelmshöhe“ und
- im Westen durch das Schulgrundstück der Schule Wilhelmshöhe an der Schwartauer Allee 132-134.

Der Geltungsbereich umfasst im Einzelnen die folgenden Flurstücke: Teile der Flurstücke 40/76 und 39/17 sowie das Flurstück 609/40 aus der Flur 22 der Gemarkung St. Lorenz. Die konkrete Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem Übersichtplan auf dem Deckblatt zur Begründung zu entnehmen.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung ist die dringende Notwendigkeit einer viergruppigen Kindertageseinrichtung (KITA) im Stadtteil St. Lorenz Nord. Mit der Neuerrichtung der Kita soll zum einen die vom Deutschen Kinderschutzbund betriebene zweigruppige Kitaeinrichtung an der Josephinenstraße 36, deren Raumangebot nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht, verlegt werden. Zum anderen sollen zusätzlich neue Kita-Plätze geschaffen werden, um der bestehenden und erwarteten Nachfrage nach Kita-Plätzen auch zukünftig gerecht zu werden. Bereits gegenwärtig besteht im Stadtteil St. Lorenz Nord ein hoher Nachfragedruck, der insbesondere vor dem Hintergrund kürzlich umgesetzter Wohnungsbauprojekte (z. B. Triftstraße) weiter zunehmen wird.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung und Aufwertung von öffentlich zugänglichen Freiflächen, geplant sind attraktive Aufenthaltsbereiche mit Spielangeboten für insbesondere die stadtteilansässigen Anwohner:innen, kann ein Beitrag dazu geleistet werden, den Anforderungen nach dringend benötigten (qualifizierten) öffentlichen Grün- und Erholungsflächen im Stadtbezirk St. Lorenz Nord nachzukommen. Gemäß Teillandschaftsplan „St Lorenz Nord / Vorwerk“ besteht in dem dicht bebauten Stadtbezirk ein flächenhaftes Defizit an öffentlichen Parkanlagen von ca. 15 ha.

Darüber hinaus kann mit dem Bebauungsplan dem Erfordernis gerecht werden, eine bauliche Erweiterungsmöglichkeit für die bestehende und etablierte Schule „Wilhelmshöhe“ zu schaffen. Die Schuleinrichtung verzeichnet steigende Schüler:innenzahlen und daraus resultierende – über den Bestand hinausgehende – neue Raumbedarfe.

Zuletzt kann mit Umsetzung des Bebauungsplanes dem übergeordneten Ziel nach einer zusätzlichen Wohnraumschaffung nachgekommen werden. In Lübeck besteht gemäß Wohnungsmarktbericht 2022 ein Bedarf an zusätzlichen 6.500 Wohnungen bis zum Jahr 2040.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die geplanten Nutzungen auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts nicht genehmigungsfähig sind. Die derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne 05.31.03 – Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe – und 05-31-00 – Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe – setzen für den Bereich des Plangebiets eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Rasenspielfläche/Bolzplatz“ sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ fest. Dieser neu aufzustellende Bebauungsplan mit der Bezeichnung 05.49.00 - Marie Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) - wird für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen der hier bisher geltenden Bebauungspläne vollständig ersetzen.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bauausschuss hat am 03.06.2019 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes 05.49.00 - Marie Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) - beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a (1) BauGB sind erfüllt:

- Es handelt sich um eine sog. „Andere Maßnahme der Innenentwicklung“, womit alle Maßnahmen der Innenentwicklung gemeint sind, die nicht als Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung zu beurteilen sind. Vorliegend handelt es sich um die gezielte Schaffung von neuem Baurecht innerhalb des Siedlungsbereiches.
- Die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung wird insgesamt weniger als 20.000 m² betragen.
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen. Zudem gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf

Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck, der für den Bereich des Plangebiets derzeit eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ darstellt, wird gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Das Plangebiet mit der Hauptcharakteristik einer zusammenhängenden Grün- und Freifläche liegt inselartig in einem gewachsenen Wohnquartier. Sowohl nördlich, östlich als auch südlich des Plangebiets respektive der Freifläche schließen vorwiegend Wohnnutzungen an. Westlich der Freifläche befindet sich die Schule „Wilhelmshöhe“, eine offene Ganztagschule mit dem Förderschwerpunkt „Geistige Entwicklung“.



Abb. 1 | Luftbild

Die gesamte Freifläche war originär der Schule „Wilhelmshöhe“ zugeordnet. 2011 hat die Schule den überwiegenden Teil dieser Fläche an den Bereich Liegenschaften der Stadt Lübeck zurückgegeben. Etwa ein Viertel der Freifläche, die direkt an das bebaute Schulgelände grenzt, wurde der Schule als potenzielle Erweiterungsfläche zugeschlagen. Diese Fläche wird derzeit durch die Schule als bespielter Außenraum (u. a. Bolzplatz) genutzt und ist räumlich durch einen Zaun von der übrigen Freifläche getrennt.

Die übrige Freifläche möchte die Stadt der Bebauung mit einer Kita, Wohnungen sowie öffentlich zugänglichen Grün- und Erholungsflächen mit Spielangeboten zuführen.

Verkehrliche Erschließung (MIV und NMIV)

Die Freifläche ist gegenwärtig ausschließlich über den Marie-Juchacz-Weg, der von der Elisenstraße nach Norden abbiegt, erschlossen. Bei dem Marie-Juchacz-Weg handelt es sich um einen verkehrsberuhigten Bereich. Hiervon ausgenommen ist der ca. 50 m Länge umfassende südliche Abschnitt, der direkt von der Elisenstraße abzweigt. In diesem Abschnitt gilt Tempo 30.

Eine weitere (fußläufige) Erschließung kann im Nordosten über die etwa 5 m breite städtische Liegenschaft, die als vorhandene Wegeparzelle direkt von der Freifläche zur Hochstraße führt, geschaffen werden. Diese potenzielle Erschließungsfläche ist gegenwärtig eingezäunt.

Eine direkte Anbindung der Freifläche an die Schwartauer Allee besteht derzeit ebenfalls nicht, da das zwischen der Schwartauer Allee und Freifläche liegende Schulgelände eingezäunt und somit nicht passierbar ist. Im Zuge der Planung wird eine fußläufige Anbindung an die Schwartauer Allee berücksichtigt (vgl. Kap. 6.4.1).

ÖPNV-Anbindung

In räumlicher Nähe zum Plangebiet befindet sich an der Schwartauer Allee und in etwa 60 m Luftlinienentfernung zur überplanenden Freifläche die Bushaltestelle „Josephienstraße“, die von den Buslinien 1 und 500 angefahren wird. Während die Luftlinienentfernung mit 60 m zur Freifläche gering ausfällt, beträgt die kürzeste fußläufige Wegeverbindung derzeit über 550 m. Diese Distanz entspricht nicht den Mindesterschließungsvorgaben des 4. Regionalen Nachverkehrsplans (RNVP) der Hansestadt Lübeck 2019-2023. Mit der geplanten Umsetzung der vorgenannten Anbindung der Freifläche bzw. Kita an die Schwartauer Allee kann dieses Defizit aufgehoben werden. (vgl. Kap. 6.3.2).

Ebenfalls in räumlicher Nähe (ca. 200 m Luftlinie) besteht in der Triftstraße zudem die Bushaltestelle „Georg-Kerschensteiner-Straße“, die von den Buslinien 3, 8 und 10 angefahren wird.

Die Taktung der Buslinien an den Bushaltestellen ist mit teilweise unter 20 Minuten (Buslinie 1) sehr gut.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Das Plangebiet ist bis auf die Böschungsbereiche im nördlichen, östlichen und südlichen Randbereich der Freifläche weitgehend eben. Die Geländehöhe beträgt ca. 17 m ü. NHN. Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten der Trave, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht wesentlich tangiert werden.

Bodenversiegelung

Die Plangebietsfläche charakterisiert sich durch unversiegelte Flächen. Lediglich im Nordwesten der Freifläche, auf dem durch die Schule genutzten Außenbereich, sind geringflächige Bodenversiegelungen vorhanden.

Vegetationsbestand

Im westlichen Bereich der Freifläche, der durch die Schulnutzung beansprucht wird, besteht Trittrasen, der sich durch eine geringe Pflege und einer hohen Trittbelastung kennzeichnet. Im

östlichen Bereich der Freifläche besteht eine Rasenfläche, die gegenwärtig wenig intensiv genutzt und gepflegt wird.

In den nördlichen, östlichen sowie südlichen Randbereichen der Freifläche spiegeln sich im Übrigen Böschungsstrukturen mit teilweise dichten Gehölzbeständen (insbesondere Sträucher) wider. Vereinzelt befinden sich innerhalb der Gehölzstrukturen bzw. in Randlage zu denen Einzelbäume (u. a. Stieleichen, Walnuss, Spitzahorn) wider.

Boden / Grundwasser

Gemäß orientierender Untergrunderkundung (Stand: Januar 2023), es wurden insgesamt sieben Bohrsondierungen sowie drei schwere Rammsondierungen vorgenommen, besteht der gewachsene Boden aus mitteldicht gelagerten Feinsanden mit variierendem Anteil an Mittelsand und Schluff. Zur Tiefe hin folgt unterhalb der Sande ab etwa 7,0 m u. GOK ein steifplastischer Geschiebemergel. Grundwasser wurde mit einem Flurabstand von 6-7 m ermittelt. Eine Versickerung von Regenwasser ist auf dem Grundstück aufgrund der überwiegend sandigen Bodenschichten sowie des großen Flurabstandes möglich

Altlasten

Gemäß orientierender Untergrunderkundung bestehen keine relevanten Altlasten, die bei Umsetzung der Planung eine Gefährdung des Schutzgutes „Mensch“ bedeuten würden. Der gewachsene Boden (Feinsande und Geschiebemergel) wies keine organoleptischen Auffälligkeiten oder Hinweise auf schädliche Bodenveränderung auf. Lediglich in den oberflächennahen Auffüllungen ergaben sich Hinweise auf eine anthropogene Verunreinigung. Es wurden Ziegel-, Beton- und Schlackreste gefunden. Die abfallrechtliche Einstufung ergab jeweils auf Grund von verschiedenen Schwermetallparametern eine Zuordnung zur Einbauklasse Z1 der LAGA.

Kampfmittelbelastung

Gemäß Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein handelt es sich bei der Plangebietsfläche um keine Kampfmittelverdachtsfläche (Stand: Januar 2022). Somit besteht für die durchzuführenden Arbeiten gemäß Kampfmittelräumdienst kein weiterer Handlungsbedarf.

Natur- und Artenschutz

Gemäß *Artenschutzgutachten – Potenzialanalyse Fauna und Bestand Biotoptypen* (Stand: August 2023) bestehen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG.

Auch kann im Betrachtungsraum aufgrund stattgefundener Untersuchungen das Vorkommen von Haselmäusen ausgeschlossen werden.

Bzgl. der europäischen Vogelarten bietet der Betrachtungsraum einer Vielzahl von heimischen Brutvögeln Lebens- und Fortpflanzungsstätten. Potenziell vorkommende Brutvogelarten und tatsächlich beobachtete Vogelarten sind in dem Artenschutzgutachten zusammengefasst. Eine weitergehende Berücksichtigung der Brutvögel im Rahmen der Umsetzung der Planung ist erforderlich. Hierzu dienen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Kap. 8).

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 Klimschutzkriterien unter Verwendung einer fünfstufigen Bewertungsskala.

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

Die klimaschutzbezogene Bewertung der Eignung des Standortes am Marie-Juchacz-Weg ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Klimaschutzkriterium	Eignung	Erläuterung
Flächenrecycling / -aufwertung <i>Je geringer der Eingriff in ökologisch / landwirtschaftlich wertvolle Flächen, desto besser die Standorteignung</i>	+	Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Von der Planung sind nur in geringem Maße ökologisch wertvolle Flächen/Strukturen betroffen. Wald und gesetzlich geschützte Biotop bestehen nicht. Zudem unterliegen die Flächen keiner landwirtschaftlichen Nutzung.
Verkehrsvermeidende Lage <i>Je mehr Infrastruktur in der Nähe (z. B. Nahversorgung, Schule, Kita, Naherholung), desto besser die Standorteignung</i>	o	Das Plangebiet befindet sich eingebettet in einem bestehenden Siedlungskörper (St. Lorenz Nord). Nördlich des Plangebiets in ca. 550 m Luftlinie Entfernung befindet sich ein Stadtteilzentrum mit dem Schwerpunkt der Nahversorgung. Ebenfalls in räumlicher Nähe (ca. 350 – 380 m Luftlinie) befinden sich die Grundschule Falkenfeld sowie die Emil-Possehl-Schule (Sekundarschule) und Friedrich-List-Schule (Berufsschule). Im Umfeld bestehen darüber hinaus Kitaangebote, die jedoch nicht den aktuellen Bedarfen gerecht werden können. Hinsichtlich der Naherholung bestehen erhebliche Defizite in dem Stadtteil St. Lorenz Nord. In räumlicher Nähe zum Plangebiet befinden sich keine (umfassenden) Grün- und Freiflächen.
Verkehrsreduzierende Lage <i>Je besser die Anbindung an den Umweltverbund (z. B. ÖPNV, Fuß- und</i>	+	In räumlicher Nähe zum Plangebiet befinden sich die Bushaltestellen „Josephinenstraße“ und „Georg-Kerscheneiner-Straße“, die in Summe

<i>Radwegenetz), desto besser die Standorteignung</i>		von insgesamt fünf Buslinien angefahren werden. Es besteht damit insbesondere eine gute Anbindung an die Lübecker Innenstadt sowie dem ZOB. Eine Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz ist gegeben, jedoch nicht zwingend separiert vom MIV (vgl. z. B. Schwartauer Allee). Ein Defizit besteht darin, dass die Plangebietsfläche derzeit nur über den Marie-Juchacz-Weg erschlossen wird.
Gefährdung gegenüber Starkregen <i>Je geeigneter die Fläche für die Pufferung von Starkregenereignissen (insb. hinsichtlich Versickerung), desto besser die Standorteignung</i>	++	Gemäß orientierender Untergrunderkundung (Stand: Januar 2023) bestehen im Plangebiet versickerungsfähige Böden.
Stadtklimatische Verhältnisse <i>Je weniger bedeutsam die Fläche für das (lokale) Stadtklima, desto besser die Standorteignung</i>	+	Gemäß Klimaanalyse für das Gebiet der Hansestadt Lübeck wird der Grün- und Freifläche eine geringe bioklimatische Bedeutung zugesprochen. Es wird eine geringe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung konstatiert.
Wärmeversorgungspotenziale <i>Je größer die Potenziale für den Einsatz erneuerbarer Energien (z. B. Wärmenetze, Geothermie), desto besser die Standorteignung</i>	+	Ein Anschluss an ein Fernwärmenetz besteht nicht, wenngleich bereits in naher Umgebung (z. B. Baugebiet Triftstraße) Fernwärme angeboten wird. Der mögliche Einsatz von Geothermie ist zu prüfen. Der Einsatz von Solaranlagen und Luft-Wärmepumpen ist möglich.
Besitzverhältnisse <i>Je besser der Zugriff auf die Flächen durch die Stadt, desto besser die Standorteignung</i>	++	Sämtliche Flächen des Plangebiets befinden sich im städtischen Eigentum.

Fazit: Der Standort am Marie-Juchacz-Weg ist insbesondere aufgrund der Lage in einem gewachsenen städtischen Gefüge für die Entwicklung geplanter Nutzung geeignet. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Flächen des Plangebiets befinden sich im städtischen Eigentum.

2.5 Bisheriges Planungsrecht

Der überwiegende Teil des Plangebiets befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 05.31.03 - Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe -, der am 11.03.1998 in Kraft trat. Zudem liegt ein geringfügiger Teilbereich des Plangebietes, der Bereich der Anbindung der Freifläche an die Schwartauer Allee, innerhalb des Bebauungsplanes 05-31-00 – Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe –, der am 29.07.1967 in Kraft trat.

Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 05.31.03 – Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe –

Die folgende Abbildung zeigt die Planzeichnung zum o. g. Bebauungsplan.

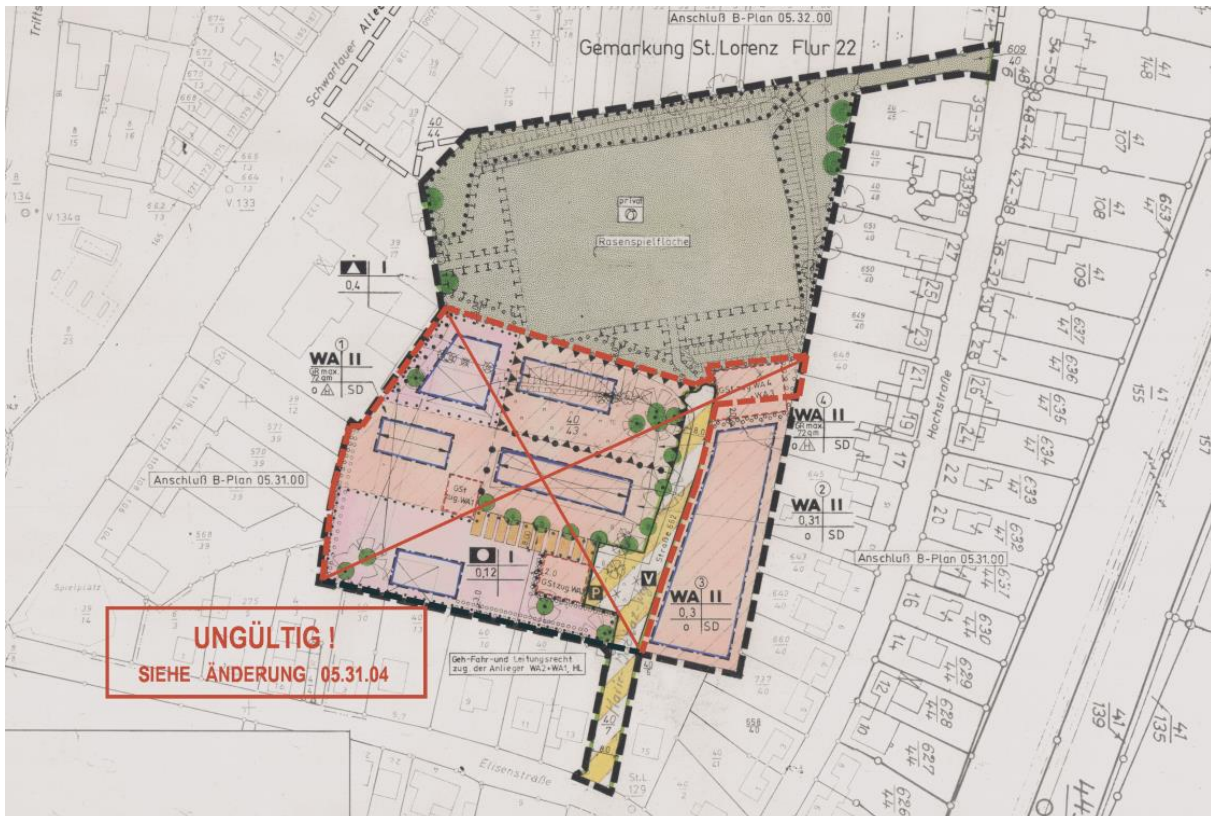


Abb. 2 | Bebauungsplan 05.31.03 - Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe -

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebiets eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Rasenspielfläche/Bolzplatz“ fest. Überlagernd erfolgen in den Randbereichen des Bebauungsplanes flächenhafte Festsetzungen über Pflanzbindungen (Flächen, umrandet von schwarzen Punkten), Anpflanzgebote (Flächen, umrandet mit nicht ausgefüllten Punkten) und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Flächen, umrandet mit „T-Linie“). Die festgesetzten Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind gemäß textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan der Sukzession zu überlassen und so zu pflegen, dass sich eine artenreiche Vegetation entwickeln kann. Es handelt sich hierbei um Ausgleichsflächen für den Eingriff der südlich geplanten Wohnbebauung. Bezüglich der flächenhaften Pflanzgebote sind gemäß Bebauungsplan standortgerechte, einheimische Straucharten zu pflanzen. Neben flächenhaften Pflanzgeboten werden mit dem Bebauungsplan sowohl im Westen als auch im Osten der Freifläche ebenfalls standortgenaue Pflanzgebote für insgesamt fünf klein-bis mittelkronige Laubbäume festgesetzt.

Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 05.31.00 - Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe -

Die folgende Abbildung zeigt die Planzeichnung zum o. g. Bebauungsplan für den Bereich des Plangebiets und näherer Umgebung.

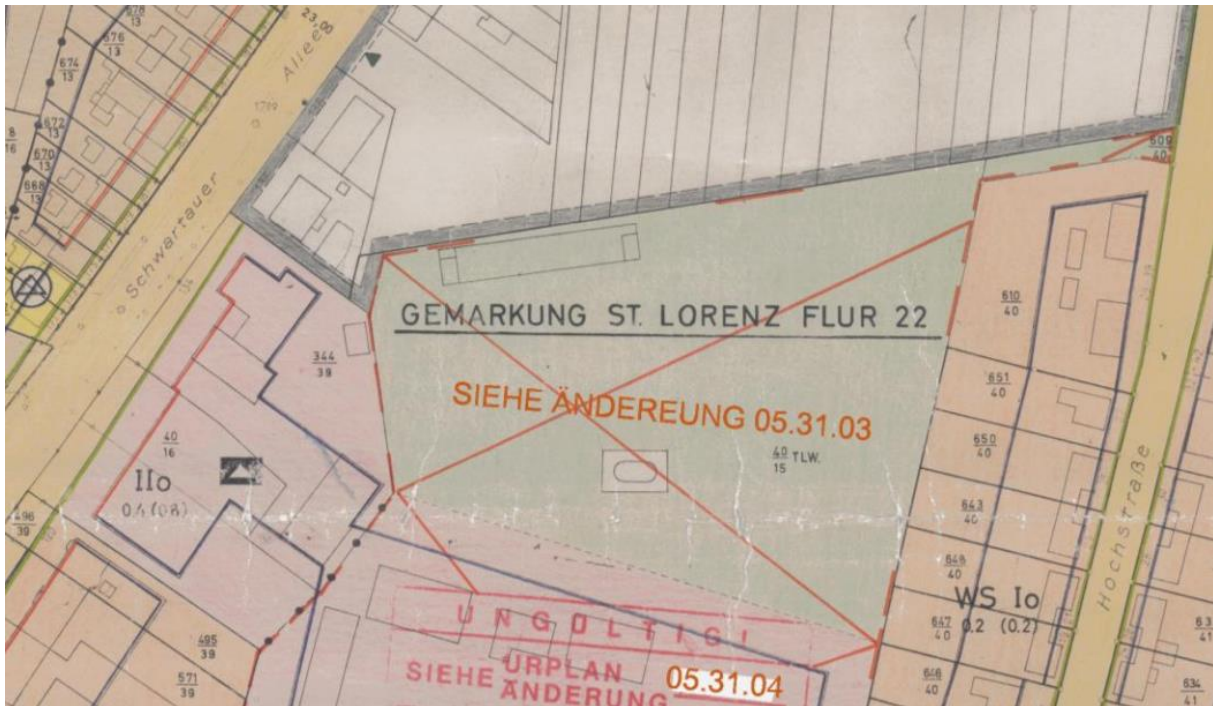


Abb. 3 | Bebauungsplan 05.31.00 - Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe -

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebiets eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule fest.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021

Mit dem derzeit aktuellen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein in der Fassung der Fortschreibung aus dem Jahr 2021 werden in Plan- und Textform übergeordnete Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des Landes Schleswig-Holstein formuliert.

Gemäß Planzeichnung des Landesentwicklungsplans liegt das Plangebiet im Verdichtungsraum des Oberzentrums Lübeck.

Mit der geplanten Errichtung einer Kita in einem bereits baulich vorgeprägten Siedlungsbereich, der Planung von öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie der Schaffung von neuem Wohnraum wird den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes entsprochen.

Mit der Planung wird dem Ziel der Innen- vor Außenentwicklung nachgekommen (vgl. LEP 3.9, 4 Z), zugleich erfolgt eine angemessene Verdichtung der bestehenden Strukturen mit besonderer Berücksichtigung sozialer Belange (vgl. LEP 3.9, 5 G).

Darüber hinaus kann mit der Planung dem Grundsatz nach einer ökologisch orientierten Innenentwicklung Rechnung getragen werden, da mit der Planung die Sicherung von Grünflächen sowie der Erhalt und die Verbesserung von Freiflächen in ihrer Funktion als wohnungsnaher Erholungsräume berücksichtigt wird (vgl. LEP 3.9, 5 G).

Im Übrigen wird mit der Planung dem Grundsatz gefolgt, nach dem im Oberzentrum Lübeck ein bedarfsgerechtes Angebot an Plätzen in Kindertageseinrichtungen zur Verfügung stehen soll (vgl. LEP 5.2, 1 G).

Regionalplan (RP) 2004 für den Planungsraum II - Schleswig-Holstein Ost

Der Regionalplan (RP) „Schleswig-Holstein Ost“ formuliert konkretisiert für die Hansestadt Lübeck sowie dem Kreis Ostholstein in Plan- und Textform Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung genannter Gebietseinheiten.

Gemäß Planzeichnung befindet sich das Plangebiet innerhalb des Oberzentrums Lübeck sowie zusätzlich in einem Achsenraum, in dem schwerpunktmäßig die Siedlungsentwicklung zu vollziehen ist (vgl. RP G4.1, Z. 3).

Mit der geplanten Errichtung einer Kita in einem bereits baulich vorgeprägten Siedlungsbereich, der Planung von öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie der Schaffung von neuem Wohnraum wird den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans entsprochen.

Mit der Planung einer gegenwärtig und auch zukünftig dringend erforderlichen Kita wird dem Ziel gerecht, eine auf zukünftige Entwicklungen angepasste Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen vorzunehmen (vgl. RP 6.1 Z. 3).

Im Weiteren wird vollumfänglich dem Grundsatz gefolgt, Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (hier: Kita) wohnortnah vorzuhalten (vgl. RP G7.8, Z. 1).

Auch wird mit der Planung dem Grundsatz gefolgt, die bauliche Entwicklung auf jene Siedlungsräume zu konzentrieren, die durch den ÖPNV gut erschlossen sind (vgl. RP 6.4, G. 4).

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck stellt in der derzeit geltenden Fassung das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar.

Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Nutzungen (Flächen für den Gemeinbedarf, Wohnbauflächen) ist der Bebauungsplan nicht gemäß Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird vor diesem Hintergrund im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) Z. 2 BauGB angepasst (vgl. Anhang 1).

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Mit dem integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Lübeck aus dem Jahr 2010 wird eine Gesamtstrategie für die zukünftige Entwicklung Lübecks formuliert. Damit dient es der Stadt als Orientierungsrahmen und Entscheidungshilfe für zukünftige Planungen.

Die Planung steht den Ausführungen des ISEK's nicht entgegen, vielmehr wird den Inhalten entsprochen. Es kann den auf der Betrachtungsebene der Statteile (hier: St. Lorenz Nord) herauskristallisierten Bedarfen nach einer Aufwertung des öffentlichen Raums, der Entwicklung identitätsstiftender Treffpunkte sowie der Schaffung von Betreuungsangeboten für Kinder und Jugendliche nachgekommen werden.

3.4 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030

Das Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030, mit dem Suchräume auf Standorteignung und Realisierbarkeit für eine Wohnbauentwicklung und/oder Gewerbebauentwicklung untersucht wurden, trifft keine Aussagen zu den Flächen des Plangebiets. Die Planung steht den Aussagen des Konzeptes zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030 nicht entgegen.

3.5 Wohnungsmarktbericht 2022

Gemäß Wohnungsmarktbericht 2022, der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der letzten Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen fortschreibt, weist Lübeck bis zum Jahr 2040 einen voraussichtlichen zusätzlichen Bedarf von ca. 6.500 Wohneinheiten auf.

Es wurden bereits ausreichend Bauflächen identifiziert bzw. Bauleitplanverfahren eingeleitet, um diesen Bedarf zu decken. Hierunter fällt auch das Plangebiet „Marie-Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe)“.

3.6 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck

In ca. 550 m Luftlinienentfernung zum Plangebiet befindet sich an der Schwartauer Landstraße ein gemäß Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck definiertes Stadtteilzentrum. In Stadtteilzentren soll gemäß Zentrenkonzept die Nahversorgung im Vordergrund stehen.

3.7 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Im Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck, beschlossen im Jahr 2008, werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes dargestellt. Konkret bezogen auf die Plangebietsfläche trifft der Landschaftsplan sowohl zeichnerisch als auch textlich keine Aussagen.

Im Textteil zum Landschaftsplan wird jedoch im Rahmen der Grundlagenermittlung auf ein allgemeines Defizit an öffentlichen Parkanlagen in dem dichtbesiedelten Wohngebiet St. Lorenz Nord hingewiesen. Im Band III, Anhang 1 „Entwicklungskonzept – Ziele und Maßnahmen“ wird vor diesem Hintergrund als Entwicklungsmaßnahme formuliert, dass im verdichteten Stadtbezirk Vorwerk, die Anlage neuer öffentlicher Parkanlagen vorzunehmen ist.

Die Ziele des Bebauungsplanes, und hier die Schaffung einer qualifizierten öffentlich gut zugänglichen Grün- und Freifläche, stehen den Aussagen des Landschaftsplanes nicht entgegen.

3.8 Teillandschaftsplan (TLP) „St. Lorenz Nord / Vorwerk“ der Hansestadt Lübeck

Der Teillandschaftsplan „St Lorenz Nord / Vorwerk“ mit Stand vom April 2004 konstatiert für den Planungsraum „St. Lorenz Nord / Vorwerk“ eine extreme Unterversorgung an öffentlichen Parkanlagen, der mit einem Fehlbedarf von ca. 15 ha beziffert wird. Insbesondere vor dem Hintergrund einer hohen Siedlungsdichte in diesen Stadtbezirken bestehe ein hohes Bedürfnis an freiraumbezogenen Erholungsmöglichkeiten. Die Planzeichnung zum Teillandschaftsplan sieht für den Bereich des Vorhabengebiets den Erhalt der Grünfläche vor. Die Fläche ist als Grün- und Sportfläche dargestellt. Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung einer öffentlichen Grünfläche an diesem Standort.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan 05.49.00 – Marie-Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) – werden im Kern folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer vier-gruppigen Kindertageseinrichtung für ca. 60 Kinder
- Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines den Bestand ergänzenden Neubaus für die Schule „Wilhelmshöhe“
- Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zusätz-lichem Wohnraum
- Planungsrechtliche Sicherung einer öffentlich zugänglichen Grün- und Freifläche mit der intendierten Schaffung von hochwertigen Aufenthaltsbereichen mit Spielangebo-ten (Spielplatz)
- Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine direkte fußläufige An-bindung der geplanten Nutzungen an die Hochstraße und Schwartauer Allee
- Planungsrechtliche Sicherung schützenswerter Gehölzstrukturen (Pflanzerhalt)
- Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wendemöglichkeit ei-nes dreiachsigen Müllsammelfahrzeuges
- Planungsrechtliche Sicherung einer Feuerwehrezufahrt zum Grundstück der Schule „Wilhelmshöhe“
- Planungsrechtliche Sicherung einer möglichst den natürlichen Wasserhaushalt schützenden Entwässerung

Zweck der Planung ist eine Entlastung der bestehenden sozialen Infrastruktur im Stadtteil St. Lorenz Nord sowie ein Nachkommen des dringenden Bedarfs nach hochwertigen Frei- und Grünräumen. Zudem leistet die Planung mit der Schaffung von neuem Wohnraum einen Bei-trag zur weiteren Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes.

5. Städtebauliches Konzept

Das der Bebauungsplanung zugrundeliegende städtebauliche Konzept ist dem Anhang der Begründung beigelegt (vgl. Anhang 2).

Im Süden des Plangebiets ist die Nutzung der Kita vorgesehen. Die Kita soll Platz für etwa 60 Kinder sowie ca. zwölf Mitarbeitenden und vier Bundesfreiwilligendienstleitenden bieten. Das Grundstück der Kita grenzt direkt an das westlich gelegene Schulgrundstück, sodass die Ge-meinbedarfsnutzungen gebündelt sind. Im Osten des Plangebiets ist die Wohnnutzung vorge-sehen. Sowohl die Kita als auch die Wohnnutzungen werden in der Hauptsache über den Marie-Juchacz-Weg erschlossen. In Verlängerung des Marie-Juchacz-Weges wird hierzu ein Wendehammer geplant, der in seiner Dimensionierung das Wenden eines dreiachsigen Müll-fahrzeuges zulässt. Der Erweiterungsbau der Schule im Westen des Plangebietes wird über die Schwartauer-Allee erschlossen. Für die Feuerwehr ergibt sich zudem das Erfordernis einer Zufahrt zum rückwärtigen Schulgrundstück über den Marie-Juchacz-Weg und weitergehend dem geplanten Kitagrundstück (Feuerwehrezufahrt). Diese Zufahrt soll ebenfalls durch Ret-tungsfahrzeuge und bei Bedarf durch Fahrzeuge für Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen, betreffend das rückwärtige Schulgrundstück, genutzt werden.

Sowohl das Wohngebäude als auch der Erweiterungsbau der Schule sollen dreigeschossig errichtet werden können. Die Kita ist im direkten gegenüber zu der zweigeschossigen Wohn-bebauung ebenfalls nur zweigeschossig vorgesehen. Sämtliche Gebäude sind mit einem

Flach- oder flach geneigten Dach mitsamt Begrünung (mind. 12 cm Substratschicht) und Solaranlagen auszustatten.

Bezüglich des Freiraumkonzepts ist in Verlängerung des Marie-Juchacz-Weges eine öffentliche Grünfläche mit attraktiven Spielangeboten geplant (Spielplatz). Für eine gute Erreichbarkeit der qualifizierten öffentlichen Grün- und Freifläche sowie sonstigen Nutzungen sind ergänzend zur Wegeverbindung vom Marie-Juchacz-Weg zwei fußläufige Wegeverbindungen, eine von der Schwartauer Allee und eine von der Hochstraße, vorgesehen. Mit der Qualifizierung des Fußwegenetzes und der guten Erreichbarkeit der geplanten Nutzungen wird dem Leitbild „Stadt der kurzen Wege“ gerecht. Bestehende Gehölzstrukturen in dem Randbereich zum Plangebiet bleiben soweit möglich erhalten.

6. Inhalt der Planung

6.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca. 10.670 m²
davon:	
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	ca. 2.367 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita“	ca. 2.166 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“	ca. 1.347 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 4.328 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 462 m ²

6.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Osten der Plangebietsfläche wird auf einer Fläche von ca. 2.370 m² ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Über diese Festsetzung wird das Ziel der Schaffung von neuem Wohnraum planungsrechtlich gesichert.

Ausgeschlossen werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1,4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“. Diese Nutzungen stehen im Konflikt zu dem geplanten Nutzungskonzept sowie der Sicherung einer möglichst von störenden Einflüssen befreiten Grün- und Freifläche. Zudem können aus genannten Nutzungen gebietsunverträgliche Verkehre resultieren, die zu einer Mehrbelastung des Marie-Juchacz-Weges führen. Dies würde zulasten der Qualität des festgesetzten verkehrsberuhigten Bereichs fallen.

Zudem erfolgt ein Ausschluss von Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO. Hintergrund ist das Ziel der Schaffung von neuem Wohnraum im Stadtteil St. Lorenz Nord. Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen würde in einer Konkurrenz zum angestrebten Wohnraum stehen.

Mindestens 30 % der Wohneinheiten sollen als geförderte Wohnungen im vsl. ersten Förderweg oder alternativ für eine Wohngruppe nach § 34 SGB VIII errichtet werden. Die konkrete

Nutzungsform ist spätestens im Zuge der Vergabe des Grundstücks, z. B. über eine sog. Konzeptvergabe, zu ermitteln und im Nachgang vertraglich zu sichern.

6.2.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Sowohl das geplante Grundstück der Kita als auch ein Großteil der bereits durch die Schule genutzten Flächen werden als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Zugeordnet zum jeweiligen Grundstück erfolgen die Zweckbestimmungen „Schule“ und „Kita“. Mit der Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf wird sowohl die bestehende Nutzung der Schule als auch die angestrebte Nutzung der Kita planungsrechtlich gesichert.

6.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Es erfolgen sowohl für die Flächen für den Gemeinbedarf als auch für das allgemeine Wohngebiet Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung.

Allgemeines Wohngebiet

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Die Festsetzung einer moderaten GRZ von 0,25 dient neben dem Schutz des Grundes und Bodens ebenfalls der Sicherstellung von ausreichend Flächenreserven für eine geregelte Grundstücksentwässerung auf dem eigenen Grundstück (vgl. Kap. 6.4.3).

Eine Erweiterung der Grundfläche des Hauptbaukörpers durch Vordächer, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone um bis zu 10 % der festgesetzten Grundfläche ist dabei allgemein zulässig.

Zudem darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 durch Vordächer, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone sowie durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von insgesamt 0,5 überschritten werden (GRZ II). Mit der zulässigen Überschreitung der GRZ bis zu 0,5 ist insbesondere sichergestellt, dass der erforderliche Stellplatzbedarf, resultierend aus der angestrebten Wohnnutzung, auf dem Grundstück nachgewiesen werden kann. Die verbleibenden 50 % des Grundstückes sind zu begrünen, tlw. in Kombination mit entwässerungstechnischen Maßnahmen (z. B. Kies-Rohrrigole).

In Bezug auf die Höhenentwicklung der baulichen Anlage erfolgt sowohl eine Festsetzung über die maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen (max. III) als auch eine Festsetzung über die maximale Höhe der baulichen Anlage über NHN (max. 27,10 m). Mit der planungsrechtlichen Zulassung von bis zu drei Vollgeschossen wird das Ziel verfolgt, in noch kompakter Bauweise eine möglichst hohe Anzahl an Wohnungen bzw. Wohnraumfläche zu ermöglichen. Mit der zusätzlichen Höhenbeschränkung der baulichen Anlage wird planungsrechtlich gesichert, dass keine unmaßstäblichen Gebäudehöhen entstehen. Die Errichtung eines zusätzlichen Staffelgeschosses ist aufgrund der Höhenfestsetzungen nicht möglich.

Die Gebäudehöhe wird über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt wird die Oberkante (OK) Gebäude definiert. Die Oberkante Gebäude wird bei einem Satteldach durch den First (hier: Schnittkante der gegenläufigen Dachflächen), bei einem Flachdach durch die Oberkante der Attika des obersten Geschosses und bei einem Pultdach durch den First (hier: Schnittkante zwischen der Außenfläche des am höchsten aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut) definiert.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Geländehöhe von etwa 17,10 m ü. NHN (vgl. Anhang 3) können die Gebäude mit einer Höhe von etwa 10 m geplant werden. Dies ist vereinbar mit

der festgesetzten Dreigeschossigkeit in Kombination mit einem Flach- bzw. flach geneigten Dach.

Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden (Oberkante Gebäude) darf durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie zum Beispiel Be- und Entlüftungsanlagen und Aufzugsmaschinenhäuser, um maximal 1,50 m auf bis zu 15 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses überschritten werden. Damit wird der häufigen Notwendigkeit von technischen Aufbauten gerecht. Für solare Energiegewinnungsanlagen darf die maximal zulässige Höhe von Gebäuden um maximal 1,50 m auf bis zu 100 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses überschritten werden. Mit dieser Festsetzung wird insbesondere der Einsatz von erneuerbaren Energien (vgl. Kap. 6.5) erleichtert.

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita“

Es wird eine Grundfläche (GR) von 500 m² festgesetzt. Zudem erfolgt eine Festsetzung über die maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen (max. II) sowie eine Festsetzung über die maximale Höhe der baulichen Anlage über NHN (max. 24,00 m). In Kombination der Grundfläche mit der maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschossen ergibt sich eine Bruttogeschossfläche von 1000 m² (Nutzfläche: ca. 750 m²). Der für eine viergruppige Kita mindestens erforderliche Raumbedarf von etwa 530 m² Nutzfläche ist damit zugunsten der Angebotsqualität für die Kinder übererfüllt.

Die festgesetzte Grundfläche darf analog zum allgemeinen Wohngebiet durch die Grundflächen von Vordächern, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkonen um bis zu 10 % überschritten werden. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch vorgenannte Anlagen sowie durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von 1.200 m² überschritten werden darf. Mit der Überschreitungsmöglichkeit wird sichergestellt, dass erforderliche Stellplatzbedarfe auf dem Grundstück abgebildet werden können. Darüber hinaus wird eine hohe Flexibilität in der Außenraumgestaltung der Kita gesichert. Die Feuerwehzufahrt ist in die sog. GRZ II mit einzurechnen.

Mit der maximal zweigeschossigen Bauweise wird der Lage der Kita im direkten Gegenüber zu einer ebenfalls zweigeschossigen Reihenhauseszeile gerecht. Unter Berücksichtigung der gegebenen Geländehöhe von ca. 16,98 m ü. NHN (vgl. Anhang 3) ist ein Gebäude mit einer Höhe von etwa 7 m möglich. Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Höhe gelten analog zum Wohnungsbau im allgemeinen Wohngebiet.

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“

Es wird eine Grundfläche (GR) von 350 m² festgesetzt. Zudem erfolgt eine Festsetzung über die maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen (max. III) sowie eine Festsetzung über die maximale Höhe der baulichen Anlage über NHN (max. 27,30 m). In Kombination der Grundfläche mit der maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschossen ergibt sich eine mögliche Bruttogeschossfläche von 1050 m². Die genannte Bruttogeschossfläche ermöglicht die Neuschaffung von ca. 6 Klassenräumen. Die Möglichkeit zur Errichtung von sechs neuen Klassenräumen ist vor dem Hintergrund der derzeit steigenden Schüler:innenzahlen erforderlich. Zudem kann mit einem Neubau optimal auf die konkreten Bedarfe der Schüler:innen eingegangen werden. Es bestehen keine Restriktionen wie im Bestand.

Die festgesetzte Grundfläche darf analog zum allgemeinen Wohngebiet und zur Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita“ durch die Grundflächen von Vordächern, Ter-

rassen, Terrassenüberdachungen und Balkonen um bis zu 10 % überschritten werden. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch vorgenannte Anlagen sowie durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von 700 m² überschritten werden darf. Mit der Überschreitungsmöglichkeit wird eine Flexibilität in der Außenraumgestaltung gesichert. Die Feuerwehrezufahrt bzw. -aufstellfläche ist in die sog. GRZ II mit einzurechnen.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung ist unter Berücksichtigung der gegebenen Geländehöhe von ca. 17,33 m ü. NHN (vgl. Anhang 3) ein Gebäude mit einer Höhe von etwa 10 m möglich. Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Höhe gelten analog zum Wohnungsbau im allgemeinen Wohngebiet.

6.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Es werden ausschließlich Baugrenzen festgesetzt. Hinsichtlich der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf werden großzügige Baufenster gewählt, um eine Flexibilität in der Wahl des Standortes der baulichen Hauptanlage zu gewährleisten. In Bezug auf das Schulgrundstück wird bei der Festsetzung des Baufensters die Feuerwehrezufahrt berücksichtigt. Dadurch, dass im Süden des festgesetzten Schulgrundstückes keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden, bleibt gesichert, dass die Feuerwehr sowohl zum Erweiterungsbau als auch den rückwärtigen Gebäudeteil des bestehenden Schulgebäudes gelangen kann.

Hinsichtlich des allgemeinen Wohngebietes wird mittels Baufenster festgesetzt, dass sich Gebäude im Süden des Grundstückes anordnen müssen. Damit kann eine vitale Stieleiche im Norden des Grundstückes erhalten bleiben (vgl. Kap. 6.4.2). Auch wird mit der Festsetzung des Baufensters auf die Baumbestände im östlichen Gehölzstreifen Rücksicht genommen. Entsprechend wird im Süden u. a. mittels Baugrenze ein Mindestabstand von 4 m zum Gehölzstreifen festgesetzt, sodass mit Bebauung des Wohngrundstückes nicht in die Kronenbereiche sowie zusätzlichen Schutzraum (1,5 m) der Bäume eingegriffen wird.

Im allgemeinen Wohngebiet dürfen die festgesetzten Baugrenzen unter Beachtung der festgesetzten GRZ durch Vordächer, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone in einer Tiefe bis zu 3 m, gemessen ab der Baugrenze, überschritten werden. Dies ermöglicht eine höhere Flexibilität in der Gebäudeplanung zugunsten einer höheren Wohnqualität. Die Überschreitung der Baugrenzen darf dabei nicht zulasten der verpflichtenden Anpflanzung von Hecken an der Grundstücksgrenze führen (vgl. Kap. 6.4.2).

6.2.5 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Hauptanlagen sind somit mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten.

6.3 Erschließung

6.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Haupteerschließung des Plangebiets erfolgt über den Marie-Juchacz-Weg. Im Anschluss an den bestehenden Marie-Juchacz-Weg ist ein Wendehammer geplant. Dieser wird mit dem Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Es wird damit an die Festsetzungen der Bebauungspläne 05.31.04 und 05.31.03 angeknüpft, mit denen der Marie-Juchacz-Weg ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt wird.

Der geplante Wendehammer dient insbesondere der Erschließung der Kita sowie der Wohnungen. Die Dimensionierung des Wendehammers richtet sich nach der RAST 06 und berücksichtigt die erforderliche Wendemöglichkeit eines dreiachsigen Müllfahrzeuges. Ein Dauerparken innerhalb der Wendenanlage ist zur Sicherstellung der Wendemöglichkeit im Rahmen der Ausführungsplanung zu prüfen und ggf. auszuschließen.

Darüber hinaus erfüllt der Wendehammer Erschließungsfunktionen für das Schulgrundstück (hier: Feuerwehrzufahrt) sowie der Erreichbarkeit der geplanten öffentlichen Grünfläche mit Spielangeboten.

Neben der geplanten Wendenanlage ist im Westen des Plangebietes eine fußläufige Anbindung an die Schwartauer Allee und im Osten an die Hochstraße vorgesehen (vgl. Kap. 6.4.1). Die Schaffung der fußläufigen Anbindungen an genannte Straßen trägt im Sinne des Leitbildes „Stadt der kurzen Wege“ zu einer besseren Vernetzung im Stadtteil bei.

6.3.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

Mit Umsetzung der Planung und hier insbesondere der Schaffung der fußläufigen Wegeanbindung an die Schwartauer Allee wird den Standards des *4. Regionalen Nachverkehrsplans (RNVP) der Hansestadt Lübeck 2019-2023* entsprochen. Sowohl zur Bushaltestelle Josephinenstraße als auch zur Bushaltestelle „Georg-Kerschensteiner-Straße“ beträgt die fußläufige Distanz weniger als 480 m (Mindesterschließungsvorgabe gemäß RNVP). Durch die gute Anbindung an den ÖPNV wird eine emissionsarme Mobilität gefördert.

6.3.3 Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen

Es wird zugunsten einer hohen Flexibilität in der Grundstücksgestaltung festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, sofern sie eine Höhe von max. 2,5 m nicht überschreiten. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu festgesetzten Geh-, Fahr- und Leistungsrechten müssen die Nebenanlagen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

Hinsichtlich der Stellplätze gilt, dass der Stellplatznachweis auf den jeweiligen Grundstücken zu führen ist. Die Vorschriften der Landesbauordnung bzw. die einer Stellplatzsatzung, sofern vorhanden, sind anzuwenden.

Hinsichtlich des allgemeinen Wohngebiets wird darüber hinaus eine Fläche für Stellplätze festgesetzt, die direkt an den Wendehammer anknüpft. Es erfolgt damit eine Bündelung des ruhenden Verkehrs direkt an der Grundstückseinfahrt. Verkehrswege über das Grundstück, die ggf. zu einer Beeinträchtigung der benachbarten Grünfläche mit Spielangeboten führt, werden damit vermieden. Vor dem Hintergrund eines Anpflanzgebotes auf den Stellplatzflächen (vgl. Kap. 6.4.2) sowie dem u. a. damit einhergehenden Ziel der Auflockerung des Ortsbildes sind Garagen als raumwirksame geschlossene bauliche Anlagen unzulässig. Standflächen für Abfallbehälter sind innerhalb der Flächen zulässig.

6.4 Grün, Natur und Landschaft

6.4.1 Grünflächen

Im Zentrum des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz/Notwassersammelfläche“ festgesetzt.

Spielplatz

Die Qualifizierung der derzeit brachliegenden Grünfläche zu einer Grün- und Freifläche mit Spielangeboten (Spielplatz) dient insbesondere der Steigerung der Wohnqualität der stadtteilansässigen Bewohner:innen. Das Angebot soll auf alle Altersgruppen ausgerichtet sein. Im Hinblick auf die Gestaltung der Spielangebote ist gemäß Beschluss der Bürgerschaft vom 30.09.2021 auf eine nachhaltige und hochwertige Bauausführung zu achten. Natürliche Baustoffe, darunter fällt insbesondere Holz, sollen zum Einsatz kommen. Neben ihrer Hauptfunktion als Spielplatz erfüllt die öffentliche Grün- und Freifläche untergeordnete Funktionen der Naherholung. Zudem dient die Grün- und Freifläche einer besseren fußläufigen Vernetzung im Stadtteil.

In Bezug auf die bessere fußläufige Vernetzung wird mit der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche sowohl ein Anschluss an die Schwartauer Allee als auch an die Hochstraße gesichert. Zudem kann die Grün- und Freifläche über den Marie-Juchacz-Weg erschlossen werden. Bei den fußläufigen Anbindungen an die Schwartauer Allee und Hochstraße werden weitgehend Mindestbreiten von 2,5 m gewährleistet. Eine Engstelle mit 2,02 m Breite befindet sich an der Anbindung an die Schwartauer Allee auf Höhe des Nebengebäudes der Schule. Da es sich hierbei jedoch lediglich um eine punktuelle Engstelle handelt, ist diese vertretbar.

Wegeflächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind im Sinne einer wassersensiblen Stadtentwicklung im luft- und wasserdurchlässigen Aufbau als wassergebundene Decke herzustellen. Neben der Förderung der Versickerung und Verdunstung wirken wassergebundene Decken aufgrund ihrer Oberflächenbeschaffenheit naturnah und betten sich damit harmonisch in Grünstrukturen ein. Ausnahmsweise darf die Wegefläche im direkten Anschluss an die Schwartauer Allee auf einer Länge von 35 m mit Schotterrasen oder Rasenpflaster mit einer Fuge von mind. 1,5 cm, Fuganteil mind. 10 %, hergestellt werden.

Hinsichtlich der Gestaltung der Grünfläche mit Spielangeboten werden bis auf ein Anpflanzgebot (vgl. Kap. 6.4.2) keine vertiefenden Festsetzungen (zum Beispiel konkrete Wegeführungen, Orte für Spielplatzgeräte) getroffen. Hiermit wird eine Flexibilität in der Ausgestaltung Grünfläche mit Spielplatz gesichert, um konkret auf die Bedarfe der stadtteilansässigen Anwohner:innen reagieren zu können. Auch die Berücksichtigung einer inklusiven Gestaltung kann dabei verfolgt werden.

Notwassersammelfläche

Neben der Hauptfunktion eines Spielplatzes dient die öffentliche Grünfläche als Notwassersammelfläche. Bei Überlastung der entwässerungstechnischen Anlagen auf den privaten Baugrundstücken (allgemeines Wohngebiet, Flächen für den Gemeinbedarf) sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die bereits mind. ein 30-jährliches Regenereignis auffangen müssen (vgl. Kap. 6.4.3), soll das überschüssige Niederschlagswasser im Hinblick auf den Hochwasserschutz in die öffentliche Grünfläche geleitet und von dieser aufgenommen werden. Bei der Modellierung der Grundstücke sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind entsprechende Notwasserwege Richtung öffentlicher Grünfläche zu berücksichtigen (siehe Anhang 4). Die Grünfläche selbst ist in Abgrenzung zu den privaten Grundstücken respektive der Verkehrsfläche und dem nördlichen Gehölzstreifen mit einer flachen Böschungsneigung um bis zu 0,15 m zu vertiefen. Dies dient der Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers. Die Funktion der öffentlichen Grünfläche als Notwassersammelfläche liegt weit über dem Bemessungsregen einer Regelentwässerung.

6.4.2 Pflanz- und Erhaltungsbindung

Es erfolgen Festsetzungen über Pflanzgebote und -bindungen.

Pflanzgebot – Bäume

Es wird sowohl zeichnerisch als auch ergänzend textlich festgesetzt, dass innerhalb der geplanten Wendeanlage ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist. Dieser dient der Begrünung und Auflockerung der ansonsten versiegelten Fläche. Zugleich leistet der Baum einen Beitrag zur Stärkung des Mikroklimas. Zur Sicherung angemessener Standortbedingungen ist der Baum in einer offenen Baumscheibe mit mind. 16 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 24 m³ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheibe ist mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Im Hinblick auf die Qualitätssicherung des zu pflanzenden Baums werden zudem Anzuchtform sowie Mindestqualitäten festgesetzt: Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm (gemessen in 1 m Höhe), dreimal verschult (3 x v.), mit Ballen. Von der Festsetzung konkreter Laubbaumarten mittels Pflanzliste wird abgesehen. Dies dient der Wahrung einer Flexibilität bei der Baumauswahl in der Ausführungsplanung. Der Straßenbaum soll zum einen den Folgen des Klimawandels gerecht werden (z. B. Hitzestress, Starkregen) und zum anderen die Biodiversität im Gebiet fördern. Zudem ist in der konkreten Pflanzauswahl im Hinblick auf die Betriebsphase der Wenderadius für ein dreiachsiges Müllfahrzeug zu beachten.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mindestens acht standortgerechte Laubbäume/Obstbäume zu pflanzen sind. Neben der Stärkung des Mikroklimas können die Bäume schattenspendende Funktionen innerhalb der Grün- und Freifläche mit Spielangeboten erfüllen. Hinsichtlich der Baumauswahl gilt gleiches wie beim zu pflanzenden Baum innerhalb der Wendeanlage.

Ebenfalls ergeht ein Anpflanzgebot für oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als fünf Stellplätzen. Je angefangene fünf Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mit dem Pflanzgebot innerhalb der Stellplatzanlage wird eine ästhetische Gliederung der ansonsten versiegelten Fläche gewährleistet. Hinsichtlich der Anzuchtform und Mindestqualität gilt: Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, dreimal verschult, mit Ballen. Grundsätzlich sind die Bäume innerhalb der Stellplatzanlagen in 12 m² umfassenden Baumscheiben mit einem Substratvolumen von 18 m³ anzupflanzen. In begründeten Einzelfällen, zum Beispiel bei ungenügendem Platz, darf die Baumscheibe ausnahmsweise bis auf eine Flächengröße von 10 m² und das Substratvolumen bis auf ein Volumen von 15 m³ reduziert werden.

Pflanzgebot – Hecken

Zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind die Baugrundstücke, mit Ausnahme von Zufahrten und Zugängen, mit geschnittenen oder frei wachsenden 0,8 m bis 1,5 m hohen Laubholzhecken einzufrieden. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Heckenpflanzung dient der ästhetischen Abgrenzung der privaten Grundstücke gegenüber öffentlich zugänglichen Flächen. Mit einer Pflanzliste wird gesichert, dass standortgerechte heimische Laubholzhecken gepflanzt werden.

Darüber hinaus sind zur Sicherung eines ansprechenden Ortsbildes sowohl oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen als auch Standflächen für Abfallbehälter ab einer Grundfläche von 2 m² an mindestens drei Außenseiten durch Hecken einzufrieden. Sofern die Stellplatzanlage oder Standfläche für Abfallbehälter an festgesetzte Pflanzbindungsgebote grenzen, kann von einer Heckenpflanzung an den betreffenden Bereichen abgesehen werden.

Pflanzbindung – Bäume und Sträucher

Planzeichnerisch erfolgt die Festsetzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Es handelt sich dabei um bestehende Gehölzstrukturen im Norden, Osten und Süden des Plangebiets, die bereits gemäß originären B-Plan 05.31.03 entweder als Pflanzgebot oder -bindung festgesetzt worden waren. Der vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern innerhalb der festgesetzten Flächen ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgängigkeit von Gehölzen sind diese gleichwertig entsprechend ihres Gehölztyps (Baum oder Strauch) zu ersetzen. Die Pflanzbindung dient dem Schutz der bestehenden Biotopstrukturen. Zudem dienen die bestehenden Gehölzstrukturen der (visuellen) Abgrenzung der geplanten Nutzungen Kita, Grünfläche und Wohnungen gegenüber den benachbarten Wohngrundstücken.

Darüber hinaus erfolgt planzeichnerisch ein punktuelles Erhaltungsgebot für eine vitale Stieleiche innerhalb des allgemeinen Wohngebietes.

Pflanzgebot – Dachbegrünung

Sowohl für Hauptanlagen als auch Nebenanlagen inklusive Carports wird eine verpflichtende Dachbegrünung festgesetzt. Die verpflichtende Dachbegrünung trägt maßgeblich zur Wahrung des natürlichen Wasserhaushaltes bei. Das anfallende Niederschlagswasser kann in Teilen auf den Dachflächen zwischengespeichert und der Verdunstung zugeführt werden anstelle, wie üblich, direkt abgeleitet zu werden. Die Verdunstung dient der Kühlung (Verdunstungskühle) sowie Luftbefeuchtung. Darüber hinaus kann mittels Dachbegrünung Staub aus der Luft gefiltert und ein Betrag zur Stärkung des Mikroklimas geleistet werden.

Auf den Hauptanlagen muss die Substratschicht mind. 12 cm dick und mit standortgerechten heimischen Arten (Gräser und Kräuter) begrünt sein. Je nach Intensität der Sonneneinstrahlung auf die Dachflächen ist vor dem Hintergrund der Sicherung einer möglichst nachhaltigen und robusten Dachbegrünung der jeweilige Anteil der Gräser und Kräuter zu variieren. Während für sonnenexponierte Dachflächen ein Anteil von ca. $\frac{3}{4}$ für Kräuter und $\frac{1}{4}$ für Gräser festgesetzt wird, wird für halbschattige Dächer ein Anteil von ca. $\frac{2}{3}$ für Kräuter und $\frac{1}{3}$ für Gräser festgesetzt. Halbschattige Dachflächen kennzeichnen sich insbesondere dadurch, dass diese einer direkten Sonneneinstrahlung um die vier bis sechs Stunden unterliegen und ansonsten beschattet sind.

Mindestens 80 % der Dachfläche sind zu begrünen. Damit wird u. a. dem Belang Rechnung getragen, dass auch technische Aufbauten oder Ähnliches, die nicht begrünt werden können/sollten, möglich bleiben. Dachfläche bedeutet die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches. Bei Staffelgeschossen umfasst die Dachfläche sowohl die Dachfläche des Staffelgeschosses als auch die Dachfläche des darunterliegenden Geschosses.

Auf den Nebengebäuden, Nebenanlagen und Carports wird eine Substratschichtdicke von mind. 10 cm festgesetzt. Die etwas geringere Substratschichtdicke gegenüber den Hauptanlagen begründet sich aus dem häufig weniger belastbaren Tragwerk der Anlagen (z. B. Carports) und einer damit ggf. einhergehenden ökonomischen Unverhältnismäßigkeit, wenn auf diesen Anlagen höhere Substratdicken umgesetzt werden müssen.

Folgende Pflanzempfehlungen werden für sonnenexponierte Dachflächen gegeben (ca. $\frac{3}{4}$ Kräuter, $\frac{1}{4}$ Gräser):

Saatgutmischung 1 für sonnenexponierte Dachflächen							
Kräuteranteil: 75%, Gräseranteil: 25%, Ansaatstärke 1,5 g/m ² + 25 g/m ² Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung							
*Blatt: sg = sommergrün, wg = wintergrün, ig = immergrün							
Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (cm)	Blatt*	Blütenfarbe	Blütezeit (Monat)	Lebensdauer	Saatmenge %
Kräuter +Sukkulenten							
<i>Arenaria serpyllifolia</i>	Quendelblättriges Sandkraut	10-30	wg	weiß	5-9	ein- bis zwei-jährig	1,2
<i>Armeria maritima ssp elongata</i>	Strand-Grasnelke	15-25	wg/ig	rosa	5-6	mehrfährig	11,0
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume	10-30	sg	blau	5-7	mehrfährig	2,7
<i>Cerastium arvense</i>	Acker-Hornkraut	10-30	sg	weiß	6-8	mehrfährig	1,0
<i>Cerastium semidecandrum</i>	Fünfmänniges-Hornkraut	1-20	sg	weiß	3-6	ein- bis zwei-jährig	3,0
<i>Clinopodium vulgare</i>	Wirbeldost	20-60	sg	rosa	7-8	mehrfährig	7,0
<i>Dianthus deltoides</i>	Heideneiwe	5-15	wg	rosa	6-8	mehrfährig	9,0
<i>Erodium cicutarium</i>	Gewöhnlicher Reiherschnabel	5-20	wg	rosa-weiß	6-9	ein- bis zwei-jährig	5,5
<i>Fragaria vesca</i>	Walderdbeere	20-25	wg	weiß	4-6	mehrfährig	1,5
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut	15-20	wg	gelb	5-7	mehrfährig	2,0
<i>Papaver argemone</i>	Sandmohn	15-30	wg	rot	5-7	einjährig	7,5
<i>Pimpinella saxifraga</i>	Kleine Bibernelle	20-50	sg	weiß/rosa	6-9	mehrfährig	8,9
<i>Potentilla argentea</i>	Silber-Fingerkraut	20-30	sg	gelb	6-7	zwei- bis mehrjährig	4,5
<i>Rumex acetosella</i>	Kleiner Sauerampfer	10-30	sg	rot-braun	5-7	mehrfährig	3,5
<i>Saxifraga granulata</i>	Knöllchensteinbrech	15-40	sg	weiß	5-7	mehrfährig	-
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer	5-10	wg	gelb	6-7	mehrfährig	0,7
<i>Thymus pulegioides</i>	Gewöhnlicher Thymian	15-30	ig	rosa-violett	5-8	mehrfährig	6,0
<i>Jasione montana</i>	Berg-Sandglöckchen						-
<i>Potentilla erecta</i>	Blutwurz						-
<i>Draba verna</i>	Frühlings-Hungerblümchen						-
<i>Veronica officinalis</i>	Echter Ehrenpreis						-
Gräser							
<i>Briza media</i>	Gewöhnliches Zittergras	20-40	wg	braun-rot	5-8	mehrfährig	8,0
<i>Corynephorus canescens</i>	Silbergras	15-30	wg	silbergrau	6-7	zwei- mehr-jährig	2,0
<i>Festuca ovina</i>	Schafschwingel	30-35	wg	grün	7-8	mehrfährig	15,0

Folgende Pflanzempfehlungen werden für halbschattige Dachflächen gegeben (ca. $\frac{2}{3}$ Kräuter, $\frac{1}{3}$ Gräser)

Saatgutmischung 2 für halbschattige Dachflächen							
Kräuteranteil: 2/3, Gräseranteil: 1/3, Ansaatstärke 1,5g/m ² +25g/m ² Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung							
*Blatt: sg = sommergrün, wg = wintergrün, ig = immergrün							
Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (cm)	Blatt*	Blütenfarbe	Blütezeit (Monat)	Lebensdauer	Saatmenge %
Kräuter +Sukkulenten							
Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe	40-50	wg	weiß	6-10	mehrjährig	3,3
Armeria maritima	Strand-Grasnelke	15-25	wg/ig	rosa	5-6	mehrjährig	6,7
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume	10-30	sg	blau	5-7	mehrjährig	1,3
Clinopodium vulgare	Wirbeldost	20-60	sg	rosa	7-8	mehrjährig	4,3
Dianthus deltoides	Heidenelke	5-15	wg	rosa	6-8	mehrjährig	5,3
Erodium cicutarium	Gewöhnlicher Reiherschnabel	5-20	wg	rosa-weiß	6-9	ein- bis zwei-jährig	6,7
Fragaria vesca	Walderdbeere	5-20	wg/ig	weiß	4-6	mehrjährig	2,0
Geranium robertianum	Stinkender Storchschnabel	15-40	wg	rosa	6-9	ein- bis zwei-jährig	6,0
Hieracium murorum	Wald-Habichtskraut	20-60	wg	gelb	5-8	mehrjährig	2,7
Origanum vulgare	Gewöhnlicher Dost, Wildmajoran	30-50	wg	rosa-violett	7-9	mehrjährig	2,0
Papaver rhoeas	Klatschmohn	30-60	wg	rot	7-10	einjährig	2,0
Prunella vulgaris	Kleine Braunelle	10-20	sg	violett	6-8	mehrjährig	5,3
Rumex acetosella	Kleiner Sauerampfer	10-30	sg	rot-braun	5-7	mehrjährig	2,0
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer	3-15	wg	gelb	6-7	mehrjährig	0,3
Silene dioica	Rote Lichtnelke	20-60	wg	rosarot	6-8	mehrjährig	2,0
Silene vulgaris	Gewöhnliches Leimkraut	10-40	wg	weiß	6-7	mehrjährig	6,0
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian	15-30	ig	rosa-violett	5-8	mehrjährig	2,7
Gräser							
Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras	15-40	wg	braun	5-6	mehrjährig	6,7
Brachypodium sylvaticum	Waldzwenke	12-40	sg	hellgrün	7-8	mehrjährig	4,7
Briza media	Gewöhnliches Zittergras	20-40	wg	braun-rot	5-8	mehrjährig	6,7
Festuca ovina	Schafschwingel	30-35	wg	grün	7-8	mehrjährig	15,3

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

Entwässerungstechnische Anlagen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass das durch Versiegelung und Überbauung dem örtlichen Wasserkreislauf entnommene Niederschlagswasser am Ort des Anfalls, d. h. auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der öffentlichen Grünfläche, unter Berücksichtigung eines mind. 30-jährlichen Regenerereignisses, durch Kies-Rohrriolen oder andere geeignete Maßnahmen zurückzuhalten und in den Wasserkreislauf durch Versickerung und Evapotranspiration zurückzuführen ist.

Die Festsetzung entspricht dem Leitgedanken einer wassersensiblen Stadt, in der das anfallende Niederschlagswasser nicht – wie in der Vergangenheit oftmals gehandhabt – direkt abgeleitet, sondern stattdessen an Ort und Stelle des Anfalls bewirtschaftet wird. Nachteilige Veränderungen des natürlichen Wasserkreislaufes können damit möglichst geringgehalten werden. Dies entspricht den Zielsetzungen des Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen

zum Umgang mit Niederschlagswasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW1“ des Landes Schleswig-Holstein.

Die bereits bestehende und überlastete Mischwasserkanalisation wird aufgrund der Festsetzung nicht weiter durch die Aufnahme von Niederschlagswasser belastet. Dadurch können die Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“, bedingt durch erhöhte Mischwasserabschläge im Starregenfall in die Vorflut (hier: Trave), verringert werden.

Mit der Festsetzung, dass durch geeignete Maßnahmen mind. das 30-jährliche Regenereignis abgedeckt wird, ist darüber hinaus gesichert, dass eine Überflutung der Grundstücke bis zu einem 30-jährigen Regenereignis auf dem Grundstück schadlos zurückgehalten werden kann (Überflutungsnachweis). Damit wird zudem der erhöhten Schutzbedürftigkeit der Nutzungen der Kita und Schule gerecht.

Hinsichtlich der Wahl der entwässerungstechnischen Maßnahmen sind Kies-Rohrriolen oder andere geeignete Maßnahmen umzusetzen. Mit dem wasserwirtschaftlichen Begleitplan wird der Nachweis der Vollzugsfähigkeit über die Wahl von Kies-Rohrriolen sowohl auf den Baugrundstücken als auch der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung geliefert (bis hin zum 100-jährlichen Regenereignis). Andere entwässerungstechnische Maßnahmen sind vor dem Hintergrund der guten Versickerungsbedingungen innerhalb des Plangebiets denkbar. Hinsichtlich der ökonomischen Auswirkungen ist die Errichtung der im wasserwirtschaftlichen Begleitplan berechneten Kies-Rohrriolen für das zu berücksichtigende 30-jährliche Regenereignis und sogar das 100-jährlichen Regenereignisses nur geringfügig höher als für ein häufig als Bemessungsgrundlage dienendes 5- bzw. 10-jährliches Regenereignis. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, im Rahmen der Ausführungsplanung zu prüfen, ob im Sinne einer wassersensiblen Stadtentwicklung ebenfalls eine Kies-Rohr-Rigole Anwendung finden kann, dessen Bemessungsgrundlage ein 100-jährliches Regenereignis darstellt (vgl. Anhang 4). Der gesamte wasserwirtschaftliche Begleitplan kann beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung der Hansestadt Lübeck (Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 12 in 23552 Lübeck, stadtplanung@luebeck.de) auf Nachfrage eingesehen bzw. per E-Mail angefragt werden.

Die Umsetzung der entwässerungstechnischen Anlagen ist bei Vergabe der städtischen Grundstücke durch Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrag zu sichern. Damit wird die Durchführbarkeit des Entwässerungskonzeptes gesichert.

Notwassersammelfläche

Die festgesetzte Grünfläche dient neben der (Haupt)Funktion als Spielplatz ebenfalls als Notwassersammelfläche. Die Funktion der öffentlichen Grünfläche als Notwassersammelfläche liegt weit über dem Bemessungsregen einer Regelentwässerung. Damit der Rückhaltefunktion gerecht wird, wird festgesetzt, dass die Grünfläche in Abgrenzung zu den festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf, der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, dem allgemeinen Wohngebiet sowie der nördlichen Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern mit einer sehr flachen Neigung um bis zu 0,15 m gegenüber vorgenannten Flächen zu vertiefen ist. Die Festsetzung resultiert aus den Ergebnissen des wasserwirtschaftlichen Begleitplans.

Anforderungen an Oberflächenbelag von Wegen und Stellplätzen

Im Sinne einer wassersensiblen Stadtentwicklung und zur Stärkung des natürlichen Wasserhaushaltes sind offene Stellplatzanlagen und Wegeflächen auf dem privaten Grundstück im

luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Sickersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen oder Rasenpflaster mit einer Fuge von mind. 1,5 cm, Fugenanteil mind. 10 %) herzustellen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind die Wegeflächen als wassergebundene Wegegedecken herzustellen. Ausnahmsweise darf die Wegefläche im direkten Anschluss an die Schwartauer Allee auf einer Länge von 35 m mit Schotterrasen oder Rasenpflaster mit einer Fuge von mind. 1,5 cm, Fugenanteil mind. 10 %, hergestellt werden. Dies dient insbesondere der erleichterten Regelung des Wasserabflusses in dem durch das Schulgebäude und benachbarten Grundstück beengtem Raum (ca. 2,5 m).

Artenschutz - Ausgleichsmaßnahme

Hinsichtlich des Artenschutzes sind aufgrund des geplanten Eingriffes in bestehende Gehölzstrukturen respektive Lebensräume von Vögeln Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der faunistischen Potenzialanalyse wird festgesetzt, dass als Ausgleich für den Verlust von Nistplätzen insgesamt sieben Ersatzquartiere (Vogelkästen) für höhlenbrütende und nischenbrütende Vogelarten verteilt an den Neubauten (Kita und Wohngebäude) anzubringen oder als Niststeine zu integrieren sind. Im allgemeinen Wohngebiet respektive dem entstehenden Wohngebäude sind zwei Nistkästen für Höhlenbrüter (Meisen) und zwei Nistkästen für Nischenbrüter (Halbhöhlen) anzubringen. Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf respektive dem Kitagebäude sind zwei Nistkästen für Höhlenbrüter (Meisen) und ein Nistkasten für Nischenbrüter (Halbhöhlen) anzubringen. Zeitlich ist es aufgrund der Tatsache, dass es sich um ungefährdete Arten handelt, ausreichend, wenn die Kästen erst nach Fertigstellung der Gebäude angebracht werden.

6.4.4 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

In Ergänzung zu den Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ergeben sich hinsichtlich der bestehenden Biotopstrukturen und des Artenschutzes weitere Ausgleichsbedarfe, die nicht an Ort und Stelle, sondern außerhalb des Plangebiets nachgewiesen werden. Hierbei wird auf die Ökopoolfläche „Grinau“ in Lübeck, Flurstück 47 der Flur 5 sowie Flurstück 79 der Flur 4, Gemarkung Niendorf-Moorgarten, zurückgegriffen. Verwiesen wird im Weiteren auf Kapitel 8.

6.5 Ver- und Entsorgung

Der Bebauungsplan setzt keine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen fest. Nebenanlagen zur Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser sowie zur Abwasserentsorgung können gemäß § 14 (2) BauNVO in den Baugebieten ausnahmsweise zugelassen werden.

Energie- und Trinkwasserversorgung

Anschlussleitungen für die Trinkwasser- und Stromversorgung sind im bestehenden Marie-Juchacz-Weg vorhanden. Gleiches gilt für Telekommunikationsleitungen. Darüber hinaus bestehen entsprechende Leitungen, ggf. betreffend den Schulerweiterungsbau, in der Schwartauer Allee.

Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung der Grundstücke im Plangebiet (insb. Wohn- und Kitagrundstück) soll über den Marie-Juchacz-Weg erfolgen. Hinsichtlich des Schulerweiterungsbaus ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen, ob alternativ an das Trennsystem in der Schwartauer Allee angeschlossen werden kann.

Regenwasserbehandlung

Das anfallende Niederschlagswasser ist am Ort des Anfalls zu bewirtschaften. Ein Regenwasseranschluss der Grundstücke an die Kanalisation ist nicht vorgesehen. Verwiesen wird im Übrigen auf Kap. 6.4.1 „Notwassersammelfläche“ und Kap. 6.4.3 „Entwässerungstechnische Anlagen“.

Löschwasserversorgung

Für die geplante Bebauung ist von einem Löschwasserbedarf von mind. 48 m³/ h für zwei Stunden als Grundschutz auszugehen. Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb bestehender Bebauungsstrukturen sowie der „Kleinmaßstäblichkeit“ des Projektes ist grundsätzlich von einer ausreichenden Löschwasserversorgung auszugehen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im südlichen Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita“ wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, das die geplante Wendeanlage mit der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ verknüpft. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zugunsten der Schule (Anlieger), der Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge zu belasten.

Mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge wird die Erschließung des rückwärtigen Schulgebäudes gesichert. Mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Schule wird über das Leitungsrecht gesichert, dass im Bedarfsfall Anschlüsse (z. B. Schmutzwasser) an den Marie-Juchacz-Weg erfolgen können. Das Geh- und Fahrrecht zugunsten der Schule ist ausschließlich für den Zweck von Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen (z. B. Errichtung des Schulerweiterungsbaus, Sanierung des Schulgebäudes) und zur Unterhaltung von entwässerungstechnischen Maßnahmen vorgesehen. Entsprechende Regelungen sind privatrechtlich oder über Erbbaurechtsvertrag zu treffen.

Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie als erforderlicher Beitrag zum globalen Klimaschutz und möglichst CO₂-neutralen Betrieb von Gebäuden wird festgesetzt, dass die Dachflächen der Hauptanlagen zu mindestens 60 % mit Photovoltaik- und/oder Solarthermiemodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie ausgestattet werden müssen. Vorrangig sollten Photovoltaikmodule zur Stromerzeugung installiert werden. Der verpflichtende Einsatz von Solarmodulen erfüllt eine Vorbildwirkung. Mit Beschluss der Bürgerschaft vom 30.11.2023 wurde das Ziel einer Klimaneutralität von Lübeck bis zum Jahr 2035 beschlossen. Im Masterplan Klimaschutz der Hansestadt Lübeck ist zur Erreichung des Ziels die Aktivität „Solarpflicht für Wohngebäude in zukünftigen Baugebieten festsetzen“ verankert.

Die Solarmodule sind in Kombination mit der Dachbegrünung auszuführen. Mit dem Mindestmaß, dass 60 % der Dachfläche mit Solaranlagen auszustatten sind, wird u. a. gleichzeitig gesichert, dass ebenfalls technische Aufbauten oder Ähnliches, die nicht mit Solaranlagen belegt werden können, möglich bleiben. Dachfläche bedeutet die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches. Bei Staffelgeschossen umfasst die Dachfläche sowohl die Dachfläche des Staffelgeschosses als auch die Dachfläche des darunterliegenden Geschosses. Aufgrund der festgesetzten Flachdachbauweise bzw. der festgesetzten nur geringfügigen Dachneigung sind nahezu 100 % der Dachflächen zur Nutzung solarer Einstrahlungsenergie geeignet.

Im Sinne des Klimaschutzes wird angestrebt, dass die Gebäude nur Heizsysteme verwenden, die keine fossilen Energieträger (wie Gas, Öl oder Kohle) oder feste Biomasse (wie Holz oder Holzpellets) nutzen. Dies ist spätestens bei der Vergabe der Grundstücke zu prüfen und ggf. vertraglich zu sichern. Zudem besteht bereits in räumlicher Nähe ein Fernwärmenetz. Die Möglichkeit des Anschlusses an das bestehende Netz ist denkbar bzw. wäre zu prüfen.

6.6 Örtliche Bauvorschrift (Baugestalterische Festsetzungen)

Es wird eine örtliche Bauvorschrift, gemäß § 86 Abs. 1 LBO SH i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassen. Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Es erfolgen darüber Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung, zu Werbeanlagen, Abstellanlagen für Fahrräder sowie Einfriedungen.

Fassadengestaltung

Für den Schulerweiterungsbau wird über örtlicher Bauvorschrift festgesetzt, dass die Außenwandflächen der Hauptanlagen mit rot- bis rotbraunem Sicht-/Verblendmauerwerk oder in Holz auszuführen sind. Putzfassaden werden ausgeschlossen. Mit der Gestaltungsvorgabe über die Fassadengestaltung wird der sensiblen Lage des geplanten Baukörpers auf dem Schulgrundstück mit Denkmalbestand (u. a. Schulgebäude Wilhelmshöhe) gerecht.

Dachgestaltung

In der Dachgestaltung sollen die baulichen Anlagen baugestalterisch den Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimafolgeanpassung Rechnung tragen. Es werden in dem Zusammenhang Flach- bzw. flach geneigte Dächer festgesetzt. Genannte Dachformen stehen im Einklang mit der festgesetzten Dachbegrünung sowie einem effizienten Einsatz von Solaranlagen.

Auch den Belangen der Denkmalpflege wird mit der Festsetzung eines Flachdaches für den Schulerweiterungsbau Rechnung getragen. Der Schulerweiterungsbau grenzt sich damit gegenüber dem Hauptbaukörper der Schule Wilhelmshöhe ab und tritt nicht Konkurrenz zu diesem.

Werbeanlagen

Zum Schutz des Ortsbildes sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur an den straßenseitigen Außenwänden zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Größe der Werbeanlagen respektive -tafeln darf jeweils 1,0 m² nicht überschreiten. Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind sowohl zum Schutz des Ortsbildes als auch zur Vermeidung von Lichtemissionen unzulässig.

Abstellanlagen für Fahrräder

Es erfolgen quantitative und qualitative Festsetzungen zu Abstellanlagen von Fahrrädern. Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 30 m² Wohnfläche eine Abstellanlage für Fahrräder nachzuweisen. Davon sind 20 % zugänglich für Besucher:innen zu errichten. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita“ ist je 15 Kinder eine Abstellanlage für Fahrräder nachzuweisen. Mit den quantitativen Festsetzungen soll der tatsächliche Bedarf abgebildet werden und gesichert sein, dass nicht zu wenige Fahrradabstellanlagen auf den jeweiligen Grundstücken vorgehalten werden.

Mit Festsetzungen über die Qualität der Fahrradabstellanlagen wird gesichert, dass diese auch komfortabel genutzt werden können. In diesem Zusammenhang wird u. a. festgesetzt, dass

die Abstellanlagen ausreichend beleuchtet und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig, über ausreichend große Aufzüge oder alternativ über Rampen mit ausreichender Breite, erreichbar sind.

Einfriedungen

Ergänzend zu dem Anpflanzgebot von Hecken (vgl. Kap. 6.4.2) wird festgesetzt, dass an den straßenseitigen und sonstigen Grundstücksgrenzen, zusätzliche bauliche Einfriedungen nur in Form von durchsehbaren Holz-, Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig sind. Die Einfriedungen sind zum Schutz eines ansprechenden Ortsbildes grundstücksseitig, also hinter den Hecken, anzuordnen. Für das Schulgrundstück ist zum besseren Schutz der Kinder eine Höhe bis zu 1,60 m zulässig.

6.7 Hinweise

Kampfmittelräumdienst

Gemäß Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein handelt es sich bei der Plangebietsfläche um keine Kampfmittelverdachtsfläche (Stand: 19.01.2022). Somit besteht für die durchzuführenden Arbeiten aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes kein weiterer Handlungsbedarf. Die Gültigkeit der Auskunft ist auf einen Zeitraum von fünf Jahren, bis zum 19.01.2027, befristet. Nach Fristablauf ist bei Bauplanungen zur Errichtung einer baulichen Anlage oder erdeingreifenden Maßnahmen eine erneute Auskunftseinholung zur Kampfmittelbelastung erforderlich.

Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

Das Vorkommen von archäologischen Boden- oder Kulturdenkmalen im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Bodeneingriffen (auch bei im Vorfeld notwendigen Erschließungsmaßnahmen) ist daher die Obere Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie, frühzeitig – mindestens zwei Wochen vorher – über den Baubeginn zu informieren. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 15 Denkmalschutzgesetz. Demnach sind bei der Auffindung von frühgeschichtlichen Funden oder sonstigen Kulturdenkmalen die Erdarbeiten einzustellen und die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Vermeidungsmaßnahme Artenschutz

Im Textteil zum Bebauungsplan ergeht hinsichtlich des Eingriffes in den Artenschutz ein Hinweis zu einer Vermeidungsmaßnahme (vgl. Kap. 8).

Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen

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

Denkmalschutz Schule „Wilhelmshöhe“

Die Schule Wilhelmshöhe (Schwartauer Allee 132-134) steht unter Denkmalschutz. Der Schutzzumfang bezieht sich auf das gesamte Schulgebäude sowie das Aborthäuschen, die Turnhalle und den umgebenden Schulhof. Der Anbau von 1982 im Süden ist nicht Bestandteil des Denkmals.

Erschließungsbeiträge

Zur Deckung des Aufwandes für die Erschließungsanlagen (hier: Wendeanlage) erhebt die Hansestadt Lübeck Erschließungsbeiträge. Für die öffentliche Grünfläche können Erschließungsbeiträge erhoben werden. Die Ermittlung der konkreten Höhe und Verteilung der Erschließungsbeiträge ist dem Bebauungsplanverfahren nachgestellt.

7. Wesentliche Auswirkungen der Planungen

7.1 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung

Der Bebauungsplan beinhaltet ein Neubaupotenzial von insgesamt ca. 15 bis 20 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau. Durch die Schaffung von Planungsrecht für bis zu 20 Wohneinheiten trägt der Bebauungsplan zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs in der Hansestadt Lübeck bei (vgl. Kap. 3.5).

7.2 Wohnfolgebedarfe

Unter der Annahme einer durchschnittlichen Belegung von 2,5 Personen je Wohneinheit im Geschosswohnungsbau ist bei vollständiger Umsetzung der Planung für das neue Wohngebiet mit insgesamt 38 – 50 neuen Bewohner:innen zu rechnen.

Aufgrund der Kleinmaßstäblichkeit des Projektes respektive der zusätzlichen Wohnraumschaffung ergeben sich keine signifikanten Zusatzbedarfe hinsichtlich Kita und Schule.

7.3 Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen

Es ist eine öffentliche Grün- und Freifläche mit Spielplatzangeboten geplant. Damit wird das Spielplatzangebot im Stadtteil positiv gestärkt. Im Rahmen der Planung der Grünfläche mit Spielangeboten werden Kinder und Jugendliche beteiligt.

7.4 Verkehrliche Auswirkungen

Aufgrund geplanter Nutzungen werden die Verkehrswege im Marie-Juchacz-Weg zunehmen. Die Gesamtverkehrsbelastung wird unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen, der bestehenden Nutzungen und der noch potenziell möglichen Nutzungen aufgrund des Bebauungsplanes 05.31.04 mit vsl. weniger als 400 Fahrten am Tag sehr gering sein.

Hingewiesen wird jedoch darauf, dass die Ausbaubreite der Fahrbahn an der Anschlussstelle an die Elisenstraße auf einer geringen Streckenlänge von etwa 50 m sehr schmal ist, wodurch Begegnungsverkehre erschwert werden. Grundsätzlich können die Begegnungsverkehre jedoch, wie bereits gegenwärtig gehandhabt, erfolgen. In dem Fall, dass auf dem genannten Streckenabschnitt ein Begegnungsverkehr im Fahrbahnbereich nicht möglich sein sollte, kann im Einzelfall auf die westliche fahrbahnbegleitende Rinne bzw. den Gehweg ausgewichen werden. Hier besteht kein Hochbord.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass über die Bebauungspläne 05.31.03 und 05.31.04 für den gesamten Marie-Juchacz-Weg ein verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt ist. Dieser Planfestsetzung wird im nördlichen Bereich des Marie-Juchacz-Weges mit Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs mit Zeichen 325.1 Rechnung getragen, nicht jedoch im

südlichen Bereich, der an die Elisenstraße anschließt. Mit Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs für den gesamten Marie-Juchacz-Weg kann im Bedarfsfall die Sicherheit im Straßenraum weiter erhöht werden. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob der südliche Straßenabschnitt des Marie-Juchacz-Weges zu einer Mischverkehrsfläche umgestaltet werden kann. Im Bebauungsplan 05.31.03 wird mittels eines Straßenprofils dargestellt, dass die Nutzungen Fußweg, Radweg und Fahrbahn auf einer Mischfläche und ohne Differenzierung des Belags (so wie in einem verkehrsberuhigten Bereich üblich) auf einer Gesamtbreite von 6,0 m vorzusehen sind.

7.5 Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur

Es ergeben sich Erweiterungsbedarfe der bestehenden Infrastruktur (z. B. hinsichtlich Schmutzwasser und Telekommunikation), die im Zuge der Errichtung des Wendehammers zu berücksichtigen sind. Ein Regenwasseranschluss der Grundstücke an die örtliche Kanalisation ist vor dem Hintergrund der Ergebnisse des wasserwirtschaftlichen Begleitplans und daraus resultierenden Festsetzungen (vgl. Kap. 6.4.1 u. 6.4.3) nicht erforderlich.

7.6 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Demnach kann von einer umfassenden Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht abgesehen werden. Zudem gelten in den Fällen des § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Folgenden werden kategorisiert nach den einzelnen Schutzgütern die Auswirkungen der Planung dargelegt.

7.6.1 Schutzgut Mensch

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten. Potenzielle Lärmquellen, die auf das Plangebiet einwirken sind sowohl die westlich liegende Verkehrsstraße „Schwartauer Allee“ als auch die östlich des Plangebiets in Nord-Süd-Richtung verlaufende Schienenverkehrsstraße.

Gemäß Lärmkartierung aus dem Jahr 2022 besteht hinsichtlich des Straßenverkehrslärms (hier: Schwartauer Allee) gemäß Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (L_{DEN}) in dem überwiegenden Teil des Plangebiets eine Lärmbelastung von unter 55 dB(A). Lediglich vereinzelt (geringfügiger Teil des Schulgrundstückes sowie nördlicher Gehölzstreifen betreffend) bestehen Lärmbelastungen zwischen 55 und 60 dB(A). Nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr, L_{Night}) beträgt die Lärmbelastung flächendeckend unter 45 dB(A).¹

Bezogen auf den Schienenverkehrslärm besteht gemäß Umgebungslärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes in Bezugnahme auf den Tag-Abend-Nacht-Lärmindex eine Lärmbelastung von unter 55 dB(A) und nachts unter 45 dB(A).²

¹ GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG (Hrsg.) (2022): Geoportal Umgebungslärm. URL: <https://danord.gdi-sh.de/viewer/re-sources/apps/umgebungs-laer-atlas-geoportal/index.html?lang=de#/>.

² Dienstleistungszentrum des Bundes für Geoinformation und Geodäsie, Eisenbahn-Bundesamt (Hrsg.) (o. J.): Geoportal. EBA. URL: <https://geoportal.eisenbahn-bundesamt.de>.

Aus den o. g. Werten lässt sich ableiten, dass aufgrund des einwirkenden Lärms – bezogen auf das Schutzgut Mensch – mit keiner allgemeinen Lärmbelastigung sowie keiner Beeinträchtigung des Schlafes zu rechnen ist. In einem hilfsweise durchgeführten Abgleich der Lärmeinwirkungen mit der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' und dem Einordnen der Kita und Schulanlage in die Gebietskategorie eines „Allgemeinen Wohngebietes“ zeigt sich, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Nur in einem geringen Teilbereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“, jedoch nicht das Baufeld betreffend, werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 geringfügig durch den Straßenverkehrslärm überschritten (tagsüber). Aus der geringfügigen Überschreitung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind eingehalten.

Weitere erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Darauf hingewiesen wird, dass gemäß § 22 (1a) BImSchG Kindergartenlärm und Geräusche, die von Spielplätzen und ähnlichen Einrichtungen ausgehen, i. d. R. keine schädliche Umweltwirkung darstellen und sowohl in einem allgemeinen als auch reinem Wohngebiet zulässig sind. Unabhängig davon ist der Standort der Kita so gewählt, dass möglichst wenige Lärmeinwirkungen auf hintere Gartenbereiche (vgl. Bebauung Hochstraße und Josephinenstraße) einwirken.

7.6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten (Potenzialanalyse Fauna und Bestand Biotoptypen) mit Stand vom August 2023 erarbeitet.

Hinsichtlich des Schutzgutes „Pflanzen“ liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend siedlungsgeprägte Biotope allgemeiner Bedeutung vor. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG sind nicht vorhanden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen ergeben sich insbesondere durch Eingriffe in bestehende Gehölzstrukturen im Übergangsbereich zur Hochstraße, im Süden und Osten des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sowie im Bereich der geplanten Wendeanlage. Ein Großteil dieser Biotope ist über den B-Plan 05.31.03 mit Pflanzgebot und -bindungen festgesetzt. Zudem erfolgt ein Eingriff in bisher festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen. Mit der Planung wird der Eingriff in die bisher festgesetzten und nunmehr überplanten Pflanzgebote und -bindungen sowie Ausgleichsflächen ausgeglichen (vgl. Kap. 8).

Hinsichtlich des Schutzgutes „Tiere“ wurde in Bezug auf die Säugetiere im Zuge der Begehung des Plangebiets festgestellt, dass kein Vorkommen der europaweit streng geschützten Haselmaus vorliegt. Für die weiteren Anhang IV-Säugetierarten können Vorkommen aufgrund ihres Verbreitungsgebietes (Birkenmaus, Biber etc.) und des Habitats (Fischotter) ausgeschlossen werden.

Bezogen auf die europäischen Vogelarten wurde gutachterlich festgestellt, dass direkte und indirekte Tötungen von Brutvögeln bei Arbeiten zur Baufeldfreimachung und Umgestaltung (Baumfällungen und sonstige Vegetationsbeseitigungen) möglich sind, wenn diese während der Brutperiode stattfinden. Entsprechend sind Vermeidungsmaßnahmen zu beachten (vgl. Kap. 8).

Im Weiteren führt die Überplanung einiger Gehölze und der Wiese zu Verlusten an Lebensraum (Fortpflanzungs-, Ruhestätten, Nahrungsflächen) von Gehölzbrüterarten und Bodenbrütern. Dieser Verlust ist beachtlich. Entsprechend sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich und Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes (vgl. Kap. 6.4.3 u. 8).

7.6.3 Schutzgut Boden

Im Plangebiet liegen keine natürlichen bzw. naturnahen besonders schutzwürdigen Böden vor. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuversiegelung bisher un bebauter Flächen geschaffen. In den Bereichen, in denen es zu einer Neuversiegelung kommt, kann der Boden seine Funktion für den Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Durch Festsetzungen zur GRZ bzw. Grundfläche wird der Eingriff in den Boden begrenzt. Darüber hinaus wird vor dem Hintergrund der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) sowie dem verpflichtenden Schutz von Mutterboden (§ 202 BauGB) empfohlen, den Oberboden in der zukünftigen öffentlichen Grünfläche zu schützen und Bodenbewegungen möglichst zu vermeiden. Relevante Altlasten liegen nicht vor. Verwiesen wird auf Kapitel 2.2.

7.6.4 Schutzgut Wasser

Aufgrund der Planung wird sich der lokale Wasserhaushalt ändern. Gemäß wasserwirtschaftlichen Begleitplan wird mit der Planung der Fall 2 gemäß A-RW 1 erreicht. Dies entspricht einer deutlichen Schädigung des Wasserhaushaltes. Mit der Planung wird vom naturnahen Wasserhaushalt (65 % verdunstungswirksame Fläche, 30,8 % versickerungswirksame Fläche, 4,2 % Fläche) um -7,5 Prozentpunkte hinsichtlich der verdunstungswirksamen Fläche, um +8,34 Prozentpunkte hinsichtlich der versickerungswirksamen Fläche und um -0,84 Prozentpunkte hinsichtlich der ableitungswirksamen Fläche abgewichen. Ein ergänzender Nachweis zur Einhaltung des bordvollen Abflusses und der Vermeidung von Erosion ist nicht erforderlich, da in keine Vorflut eingeleitet wird. Hinsichtlich des Nachweises der Vermeidung der Grundwassererhöhung ist darauf hinzuweisen, dass die angeschlossenen Flächen relativ gering sind und der Abstand zum Grundwasser für norddeutsche Verhältnisse bereits relativ hoch ist. Der Nachweis ist Grundlage zur Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis und im Erlaubnisverfahren abschließend zu führen.

Ein wesentlicher Beitrag zur Stärkung des natürlichen Wasserhaushaltes wird darüber geleistet, dass gemäß Festsetzungen zum Bebauungsplan sämtliches anfallendes Oberflächenwasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zur Versickerung und Verdunstung zu bringen ist. Eine Einleitung von Oberflächenwasser in den Kanal ist nicht vorgesehen.

Auch eine dauerhafte Drainage von Gebäuden und Abführung des Wassers in das Kanalnetz ist nicht genehmigungsfähig. Sollten Gebäude durch Keller, Tiefgaragen etc. tiefer in den Boden eingebunden werden, müssen entsprechend notwendige Bauanpassungen für feuchte Böden bzw. Bauen in der gesättigten Zone vorgenommen werden, z. B. Bauen mit weißer Wanne.

Hinsichtlich des Schmutzwassers erfolgt ein Anschluss der geplanten Nutzungen an den Kanal. Negative Auswirkungen mit der Einleitung des zusätzlich anfallenden Schmutzwassers in den Mischwasserkanal sind aufgrund von Beschleunigungsmaßnahmen zur Entlastung der Kanalisation an anderer Stelle nicht zu erwarten.

7.6.5 Schutzgut Luft und Klima

Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima erwartet. Die das Mikroklima stärkenden Gehölzstrukturen bleiben in weiten Teilen erhalten. Die festgesetzten Anpflanzgebote von Bäumen sowie Dachbegrünungen wirken sich positiv auf das Mikroklima aus.

7.7 Schutzgut Landschaft mit Landschaftsbild

Es werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Zwar erfolgen in Teilen Eingriffe in die gebietsumrahmenden Gehölzstrukturen, jedoch nicht in der Art, dass diese keine Abgrenzung mehr gegenüber benachbarten Grundstücken darstellen. Zudem erfolgen Anpflanz- und Pflanzbindungsgebote.

7.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ zu erwarten. Gemäß den durchgeführten bodenkundlichen Untersuchungen liegen Auffüllungen von teilweise mehr als einem Meter vor. Vor diesem Hintergrund ist nicht mit archäologischen Funden oder Befunden zu rechnen. Es ergeht ein Hinweis auf eine ggf. erforderliche Baubegleitung sowie ein Verweis auf § 15 DSchG.

8. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Maßnahmen zur Baufeldfreimachung (Gehölzrodung, Abräumung der Wiese und Ruderalflächen, Abgrabung von Boden) dürfen nur außerhalb der Brutperiode, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar, stattfinden und die Errichtung von Neubauten muss rechtzeitig vor der Brutperiode einsetzen, also vor dem 01. März, damit sich Brutvögel innerhalb des definierten Wirkraums an die Störeinflüsse anpassen können.

Alternativ können die Abriss- oder Sanierungsarbeiten nach der Hauptbrutperiode (ab ca. 01. September), nach einem durch eine ökologische Baubegleitung erbrachten Negativnachweis, beginnen. (AV1 bis AV5, gemäß Artenschutzrechtliche Prüfung BBS, 2023).

- Umsetzung von Maßnahmen zur Durchgrünung und Eingrünung sowie festgesetzte Pflanzbindungen
- Erhalt einer zusammenhängenden Grünfläche (Spielplatz) mit naturnaher Gestaltung bzw. Bepflanzung aus heimischen, Frucht tragenden Gehölzen

Ausgleichsmaßnahme Artenschutz: Aufhängen von Vogelnistkästen

Vgl. Kap. 6.4.3

Ausgleichsmaßnahme Artenschutz und Biotop: Ausgleichspflanzungen

Sowohl für den Verlust bzw. die Beeinträchtigung von Lebensräumen für Brutvögel der Gehölze sowie für die Nachtigall als auch für den Eingriff in festgesetzte Pflanzgebot-, Pflanzbindungs- und Ausgleichsflächen ist ein Ausgleich erforderlich.

Hinsichtlich des Artenschutzes sind für entfallene Gehölze als Ausgleich für den allgemeinen Lebensraumverlust gleichwertige Biotop im Verhältnis 1:1 herzustellen. Der Ausgleichsbedarf bemisst sich auf die Neuschaffung von flächigen Gehölzbestand in einer Flächengröße von 2.250 m².

Die Bemessung der Ausgleichsmaßnahmen der Biotope orientiert sich am rechtlichen Bestand. Auszugleichen sind die Eingriffe in die mit dem Bebauungsplan 05.31.03 festgesetzten Anpflanzgebote, Pflanzbindungsgebote sowie Ausgleichsmaßnahmen. Der Ausgleich ist im Verhältnis 1:1 zu erbringen. Für den Eingriff in die festgesetzten Ausgleichsflächen, die bisher nicht umgesetzt wurden, ist zusätzlich ein Time-Lag-Aufschlag von 3 % pro Jahr (1998 bis 2023) zu beachten. Für den Eingriff in die bestehenden Biotope respektive originär festgesetzten Ausgleichsflächen ergibt sich in Summe ein Ausgleichsbedarf von 3.667,50 m².

Der Ausgleich für den Artenschutz und Biotope kann multifunktional erfolgen. Es ist eine Ausgleichsfläche von 3.667,50 m² erforderlich, dabei muss auf einer Teilfläche von 2.250 m² Gehölz entwickelt werden.

Zur Erbringung des Ausgleichs wird auf das Ökokonto „Grinaw“ der Hansestadt Lübeck zurückgegriffen. Die artenschutzrechtlich erforderlichen Funktionen von Gehölzen, Übergangsstadien und Freiflächen können dort abgebildet werden.

Darüber, dass die städtischen Flächen zur Verfügung gestellt und der Ausgleich umgesetzt werden, ist ein Vertrag zwischen dem Bereich Wirtschaft und Liegenschaften der Hansestadt Lübeck sowie den Eingreifer:innen bzw. eingreifenden Bereich zu schließen.

9. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

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

Die Erschließungsanlagen (hier: Wendeanlage) und die öffentliche Grünfläche mit Spielplatz sollen durch die Hansestadt Lübeck hergerichtet werden. Zur Deckung des Aufwandes für die Erschließungsanlagen wird die Hansestadt Lübeck Erschließungsbeiträge erheben.

10. Finanzielle Auswirkungen

Es handelt sich um eine städtische Planung. Nachfolgend erfolgt eine überschlägige Betrachtung der Ausgaben sowie erwartbaren Einnahmen.

10.1 Ausgaben (Kosten und Finanzierung)

Für die Stadt entstehen durch die Umsetzung der Planung mittelbar Kosten für die Planung, Herrichtung und Unterhaltung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen.

Die konkreten Kosten für die Planung und Herrichtung der Wendeanlage sowie der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz/Notwassersammelfläche“ werden zum späteren Zeitpunkt für die Projektfreigabe ermittelt.

Ferner fallen Folgekosten für die Unterhaltung und Pflege der Erschließungsanlagen inklusive öffentlicher Grünfläche an.

Im Weiteren fallen mittelbar Kosten für die Planung und den Bau des Erweiterungsbaus der Schule an. Die konkreten Kosten sind spätestens mit Aufnahme der Planung und unter Berücksichtigung des dann beabsichtigten Gebäudevolumens zu ermitteln.

Zudem fallen Kosten für den Ausgleich des Eingriffs an (vgl. Kap. 8). Diese sind noch abschließend zu beziffern. Die Kosten für den Ausgleich sind durch den Eingreifenden bzw. eingreifenden Bereich zu zahlen.

10.2 Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe)

a) Bodenwertsteigerungen städtischer Flächen

Aufgrund der Qualifizierung der festgesetzten privaten Grünfläche (unbebaute Sportplatzfläche) zu tlw. Bauland erfolgt eine Bodenwertsteigerung städtischer Flächen. Der Ausgangsbodenwert kann auf rund 12 EUR/m² beziffert werden. Der Bodenwert für baureifes Land eines Mehrfamilienhauses beträgt gemäß Bodenrichtwertkarte 250 EUR/m² (Stichtag des Bodenrichtwertes: 01.01.2022).

b) Vergabe städtischer Flächen im Zuge der Umsetzung der Planung

Sowohl das Kitagrundstück als auch das Wohnbaugrundstück sollen im Erbbaurecht vergeben werden. Der schuldenrechtlich ermäßigte Erbbauzins für das Kitagrundstück wird vsf. rund 3.800 EUR pro Jahr betragen. Der Erbbauzins für das Mehrfamilienhausgrundstück wird vsf. zwischen 11.000 EUR und 13.000 EUR pro Jahr liegen.

11. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

11.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 03.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes 05.49.00 – Marie-Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) – beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Berichtigung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 28.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022 durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Gleichzeitig wurden die Unterlagen auf der Website der Hansestadt Lübeck ins Internet eingestellt. Während der Zeit des Aushangs bestand die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen insbesondere Anregungen und Hinweise zur geplanten öffentlichen Grünfläche und zum geplanten Kitagrundstück ein.

Im Ergebnis der Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind die Inhalte des Bebauungsplanes in der Form modifiziert worden, dass die geplante Feuerwehrezufahrt und der südliche Gehölzstreifen dem Kitagrundstück zugeordnet wurden.

Kinder- und Jugendlichenbeteiligung

Kinder und Jugendliche haben/hatten im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Äußerungen hierzu vorzubringen.

Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 Landesplanungsgesetz

Es handelt sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB. Der Landesplanungsbehörde wurde die Planung mit Schreiben vom 04.04.2022 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angezeigt. In der landesplanerischen Stellungnahme vom 09.05.2022 werden keine Bedenken gegenüber der Planung vorgebracht.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 04.04.2022 bis zum 06.05.2022.

Im Ergebnis der Prüfung und Abwägung wurden die wesentlichen vorgebrachten Anregungen, Bedenken und bebauungsplanrelevanten Hinweise wie folgt behandelt:

- In die Bebauungsplanung fließt neben der Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kita, eines Schulerweiterungsbaus sowie einer öffentlichen Grünfläche mit Spielangeboten (Spielplatz) ebenfalls die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnraum mit ein. Dies geht zulasten einer potenziell größeren Grün- und Freifläche. Mit der Schaffung von Wohnraum kann ein Beitrag zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes geleistet werden. Das Ziel der Schaffung einer öffentlichen Grünfläche bleibt unberührt und wird beachtet. Die Fläche der Grün- und Freifläche mit Spielangeboten hat gegenüber der Fläche des Wohnraums nach wie vor ein höheres Gewicht und erlaubt mit geplanter Größe die Schaffung einer hohen Angebotsqualität
- Geforderte Gutachten/Untersuchungen zum Artenschutz, Biotopschutz, Boden, Entwässerung und Eingriffsregelung wurden erarbeitet
- Von der Einleitung anfallenden Oberflächenwassers in die Kanalisation wird abgesehen
- An der geplanten Fußwegeverbindung an die Schwartauer Allee wird trotz Bedenken des Bereichs Schule und Sport (Fluchtweg aus Schulgebäude führt auf eine dann öffentliche Wegeverbindung und Schulgrundstück wird zusätzlich verkleinert) festgehalten. Die Schaffung einer öffentlichen Wegeverbindung von der Schwartauer Allee zu den geplanten Nutzungen (Kita, Grün- und Spielbereich, Wohnungen) sowie weitergehend zur Hochstraße und dem Marie-Juchacz-Weg ist vom hohen öffentlichen Interesse. Mit den neu geschaffenen Wegebeziehungen wird die (fußläufige) Vernetzung innerhalb des Stadtteils im Sinne des erstrebenswerten Leitbildes „Stadt der kurzen Wege“ deutlich aufgewertet. Für eine gute Erreichbarkeit der öffentlich wirksamen Nutzungen Spielplatz und Kita kann nicht auf die geplante Wegeverbindung von der Schwartauer Allee verzichtet werden. Eine Entfluchtung auf die öffentliche Wegeverbindung ist dennoch möglich. Alternativ können mit Durchführung entsprechender baulicher Maßnahmen andere Konzepte der Entfluchtung greifen, indem zum Beispiel der Fluchtwegausgang nicht Richtung dann öffentlicher Wegeverbindung, sondern Schulhof geführt wird. Trotz der Verkleinerung der Schulhoffläche verbleibt im Vergleich zu aktuellen Empfehlungen ein überdurchschnittlich hoher Pausenraum je Schüler:in.
- An der geplanten Erschließung mit Wendehammer wird trotz Bedenken des Bereichs Stadtgrün und Verkehr festgehalten. Die Planung stelle vor dem Hintergrund der höheren Frequentierung sowie der schmalen Ausbaubreiten, insbesondere im südlichen Bereich des Marie-Juchacz-Weg, keine verkehrssichere Lösung dar. Eine Erschließung ausschließlich über den „Marie-Juchacz-Weg“ wird hinsichtlich der reinen Leistungsfähigkeiten funktionieren. Die Gesamtverkehrsbelastung wird unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen, der bestehenden Nutzungen und der noch potenziell möglichen Nutzungen (vgl. B-Plan 05.31.04) mit weniger als 400 Fahrten am Tag sehr gering sein.

Trotz einer Erhöhung der Frequentierung durch die neu angeschlossenen Nutzungen können Begegnungsverkehre, wie bereits gegenwärtig gehandhabt, weiter erfolgen. Zudem umfasst der betreffende Streckenabschnitt, auf dem die Fahrbahn nur sehr schmal ist (südlicher Abschnitt des Marie-Juchacz-Weges), lediglich eine Länge von ca. 50 m. In dem Fall, dass auf diesem Streckenabschnitt ein Begegnungsverkehr im Fahrbahnbereich nicht möglich sein sollte, kann im Einzelfall auf die westliche fahrbahnbegleitende Rinne bzw. den Gehweg ausgewichen werden. Hier besteht kein Hochbord. Zudem wird der gesamte Marie-Juchacz-Weg durch die Bebauungspläne 05.31.03 und 05.31.04. als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Im Bestand ist dies im südlichen Abschnitt nicht umgesetzt. Mit Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs für den gesamten Marie-Juchacz-Weg kann im Bedarfsfall die Sicherheit im Straßenraum weiter erhöht werden.

Die vorliegende Begründung ist Grundlage für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

11.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 6. Dezember 2021, (GVOBl. S. 1422)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), letzte berücksichtigte Änderung: § 2 geändert (Art. 3 Nr. 4 Ges. v. 06.12.2022, GVOBl. S. 1002)

Hinweis: Während der Aufstellung des Bebauungsplans wurde das Baugesetzbuch geändert. In diesem werden neue Anforderungen an das Aufstellungsverfahren zu einem Bauleitplan formuliert. Zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren werden die noch nicht durchgeführten Verfahrensschritte gemäß § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB nicht mehr nach den zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses, sondern nach den aktuell geltenden Rechtsvorschriften durchgeführt, hier nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

11.3 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Artenschutzrechtliches Gutachten – Potenzialanalyse Fauna und Bestand Biotoptypen, BBS-Umwelt-GmbH, Kiel, 24.08.2023

- Fachbeitrag zur Eingriffsregelung, BBS-Umwelt-GmbH, Kiel, 24.08.2023
- Orientierende Untergrunderkundung, Ingenieurgesellschaft Possel u. Partner GmbH & Co. KG, Kiel, 25.01.2023
- Wasserwirtschaftlicher Begleitplan, Ingenieurgesellschaft Possel u. Partner GmbH & Co. KG, Kiel, 26.10.2023

Lübeck, den 09.04.2024

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

5.610.4 / SP

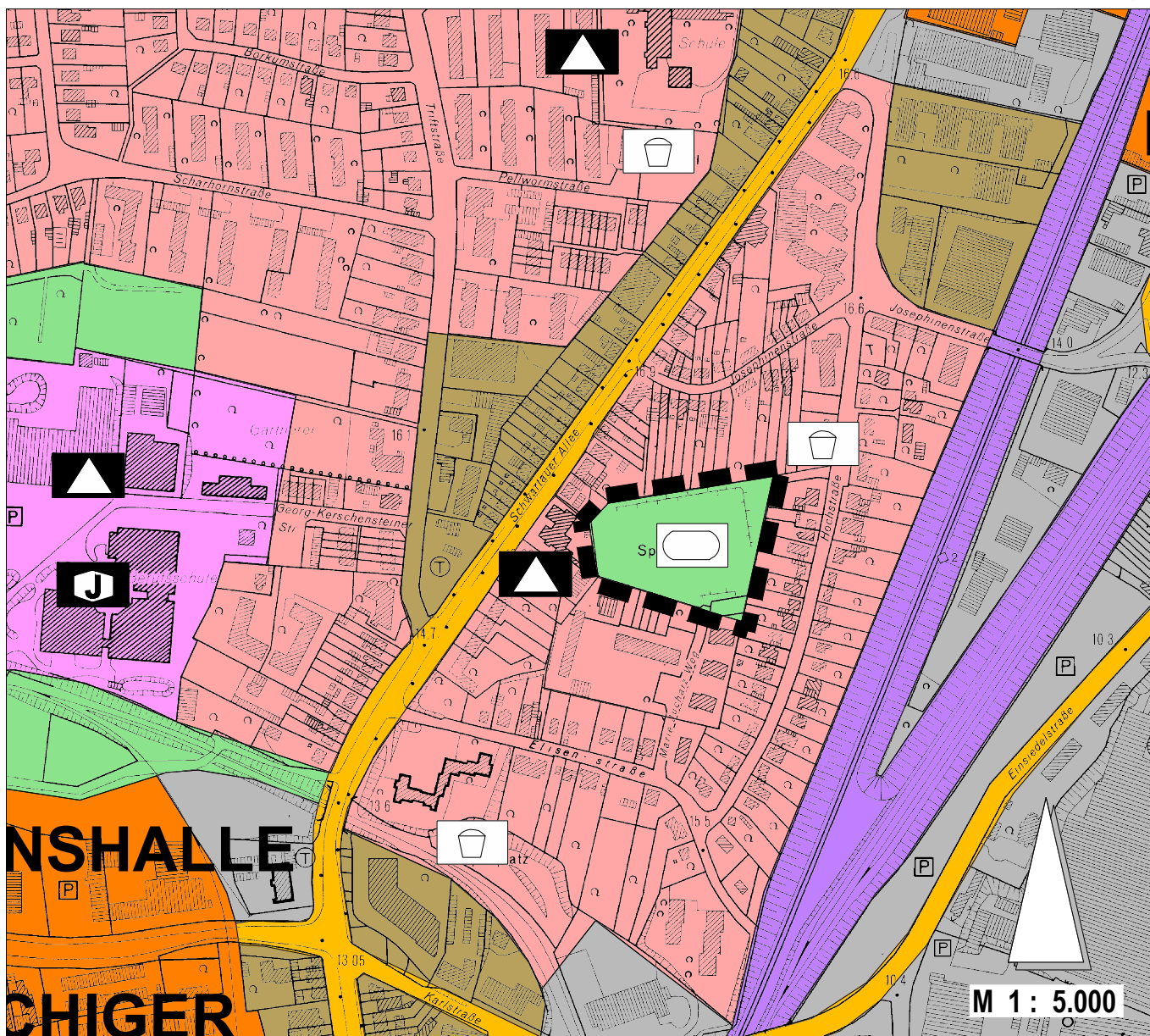
Anhänge

Anhang 1: Berichtigung des Flächennutzungsplans

Anhang 2: Städtebaulicher Entwurf




Anhang 3: Lage- und Höhenplan

Anhang 4: Entwässerungskonzept / Notwasserwege






**AUSSCHNITT AUS DEM GELTENDEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
DER HANSESTADT LÜBECK**
FÜR DEN TEILBEREICH: " Marie-Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) "
Stand: FNP zuletzt geändert durch die 142. Änderung vom 23.10.2023

Zeichenerklärung:

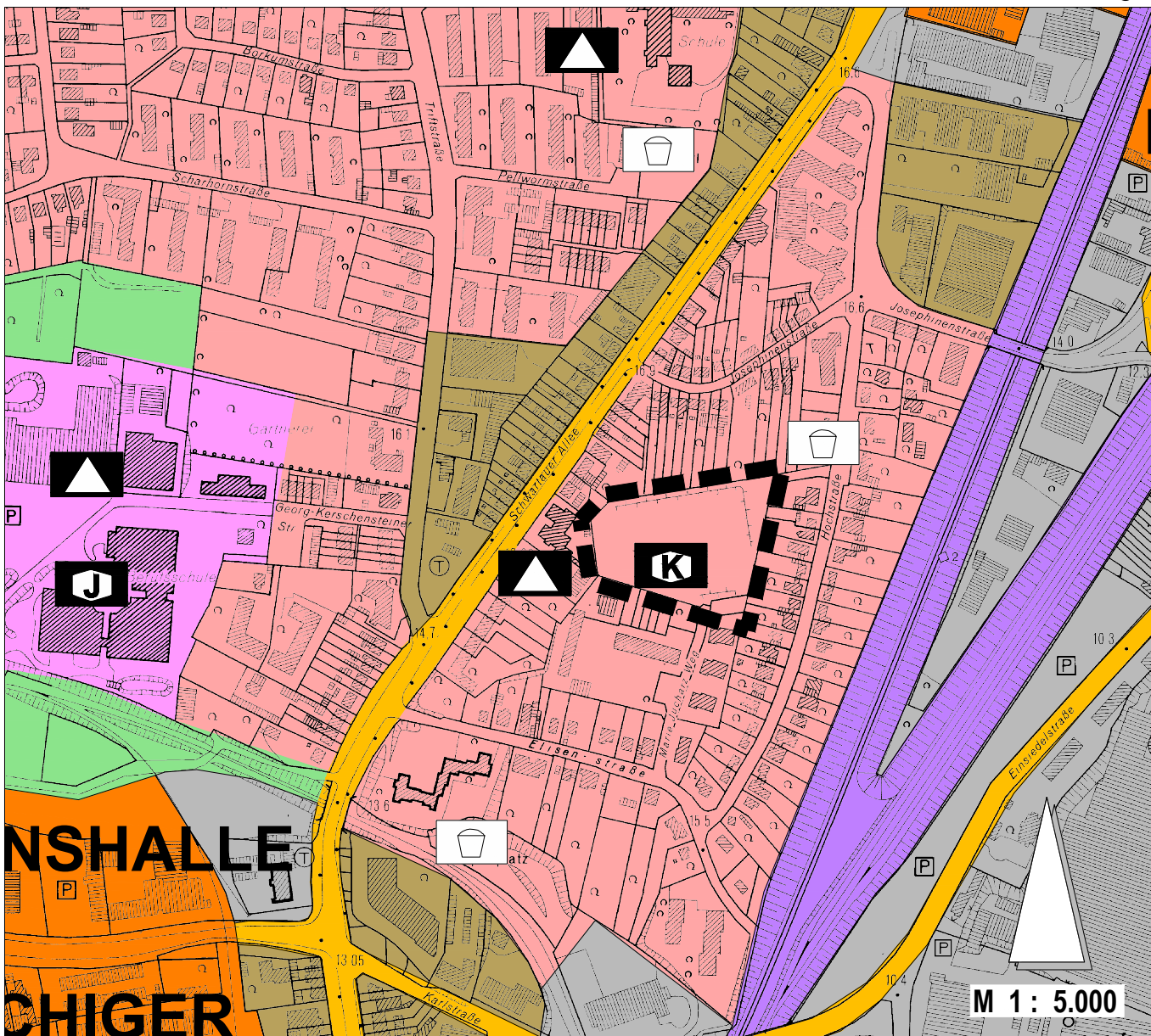
-  Grenze des Änderungsbereiches der 135. Änderung des Flächenutzungsplanes durch Berichtigung
-  Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
-  Sportplatz

weitere Darstellung für umliegende Flächen:

-  Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB)
-  Jugendheim
-  Schule




weitere Darstellung für umliegende Flächen:

-  Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
-  Gemischte Baufläche (§ 5 Abs.2 Nr. 1 BauGB)
-  Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
-  Bahnanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
-  Gewerbliche Bauflächen (§ 5 Abs.2 Nr. 1 BauGB)
-  Sonderbaufläche (§ 5 Abs.2 Nr. 1 BauGB)
-  Spiel- und / oder Bolzplatz






**135. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
DER HANSESTADT LÜBECK
FÜR DEN TEILBEREICH: " Marie-Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) "**
durch Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB





Zeichenerklärung:

-  Grenze des Änderungsbereiches der 135. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung
-  Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
-  Kindergarten

weitere Darstellung für umliegende Flächen:

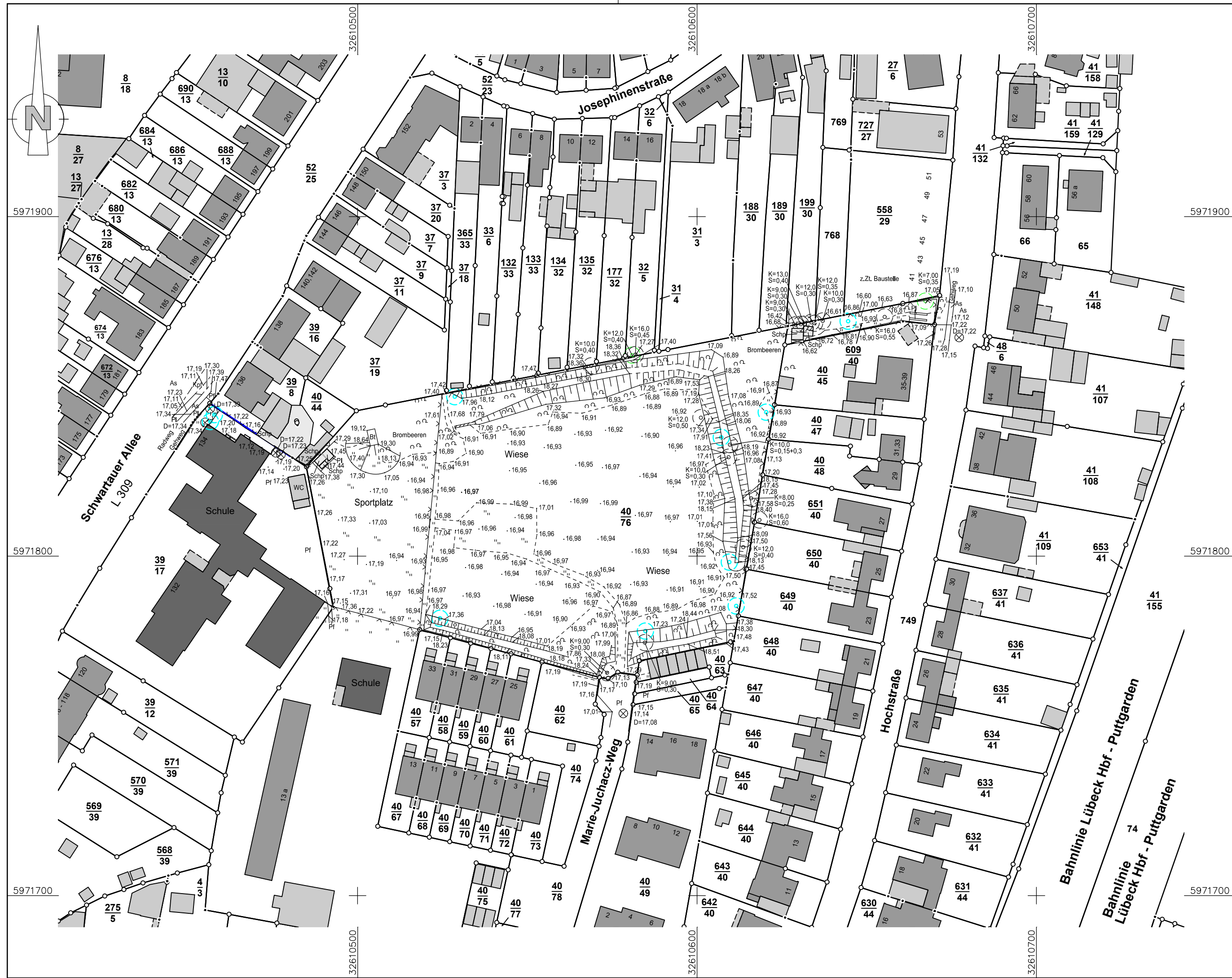
-  Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB)
-  Jugendheim
-  Schule

weitere Darstellung für umliegende Flächen:

-  Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
-  Gemischte Baufläche (§ 5 Abs.2 Nr. 1 BauGB)
-  Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
-  Bahnanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
-  Gewerbliche Bauflächen (§ 5 Abs.2 Nr. 1 BauGB)
-  Sonderbaufläche (§ 5 Abs.2 Nr. 1 BauGB)
-  Spiel- und / oder Bolzplatz



Hansestadt Lübeck
 Bereich Stadtplanung und Bauordnung
B-Plan 05.49.00 - Marie-Juchacz-Weg
 (Wilhelmshöhe)
 Städtebaulicher Entwurf



Zeichenerklärung:

- ⊗ Schacht D=Deckeloberkante
- ⊕ Tor
- Laubbaum (Symbol) K=Kronendurchmesser S=Stammdurchmesser
- ⊖ Nadelbaum (Symbol)
- Baum mit Stammdurchmesser < 0,25
- ▬ Zaun/Geländer
- ▬ Hecke
- ▬ Stützmauer
- ▬ Mauer
- " " " " Rasen/Grünfläche
- " " " " Bewuchs (Laub)
- As Asphalt
- Bt Beton
- Pf Pflaster
- Pl Platten
- Kpf Kopfsteinpflaster

Lagebezugssystem ETRS89 / UTM 32
 Höhenbezugssystem NHN (DHHN 2016)


Hinweise: Dieser Plan wurde digital erstellt. Die Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung bedarf der Zustimmung des Planverfassers.
 Die Grenzen wurden aus ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) mit dem Stand vom 16-08-2022 übernommen.

Der blau markierte Grenzverlauf wurde örtlich hergestellt und neu koordiniert.

Eine Gewähr für die Lagegenauigkeit der Grenzen zur Topographie und zum Gebäudebestand kann nicht übernommen werden.

Grundlagen: Topographische Geländeaufnahme
 Katasterunterlagen, Grenzherstellung

Index	Datum	geändert	betrifft	geprüft
	Bad Schwartau, 17-10-2022			

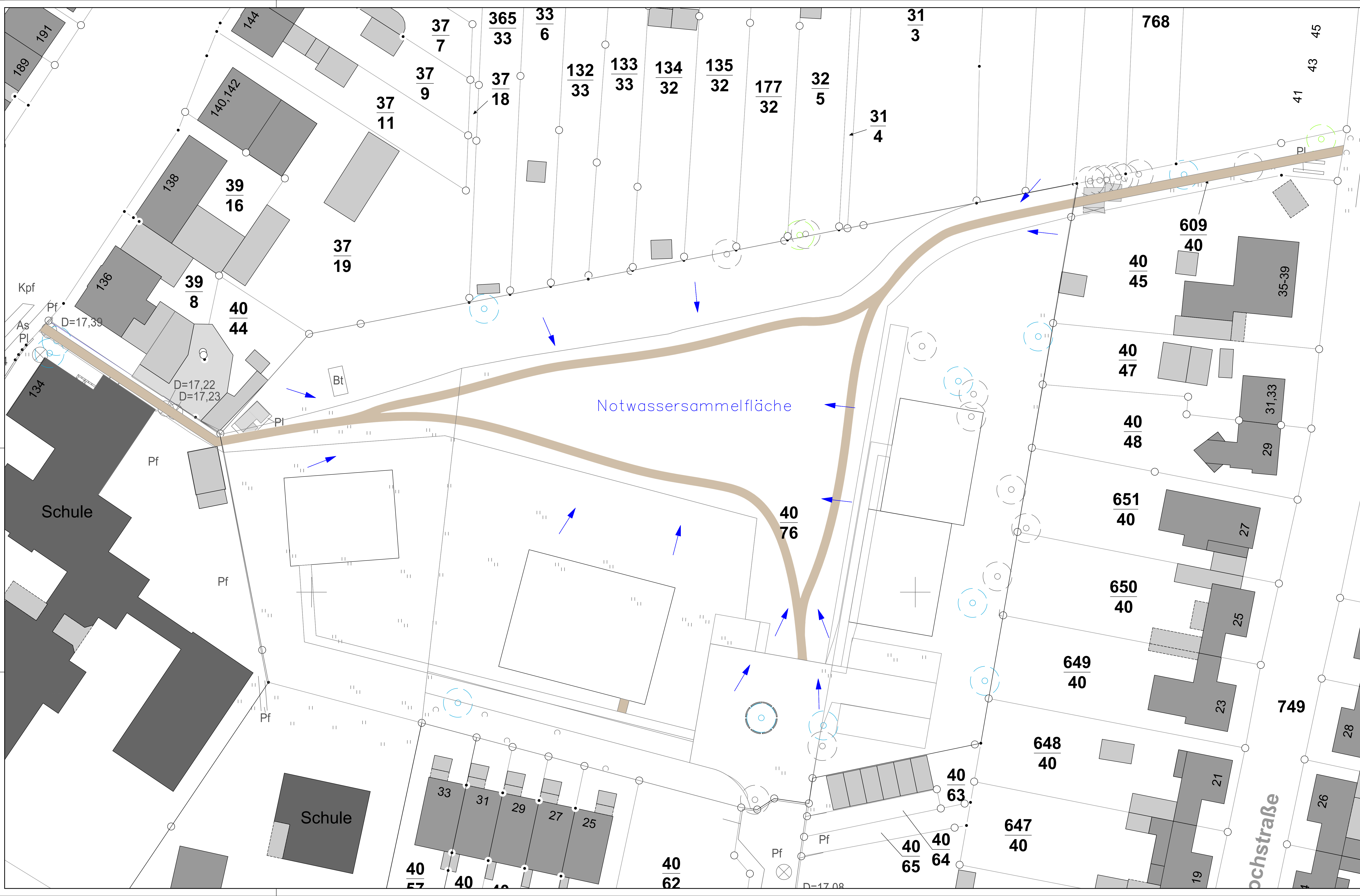
 **VERMESSUNGSBÜRO**
 Holst und Helten
www.vermessung-holst.de
 email: info@vermessung-holst.de
 Tremskamp 5, 23611 Bad Schwartau
 Telefon: (0451) 20 02 110, Fax: (0451) 20 02 100

Lage- und Höhenplan


Planungsgrundlage für den B-Plan Nr.05.49.00 in Lübeck
 Marie-Juchacz-Weg


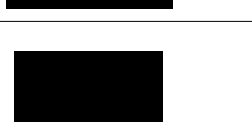
Maßstab 1:1000

Kreis Hansestadt Lübeck
 Gemeinde Hansestadt Lübeck
 Gemarkung St. Lorenz
 Flur 22



INDEX	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	BEARBEITET	GEPRÜFT

Hansestadt LÜBECK  AUFTRAGGEBER
Hansestadt Lübeck
 Der Bürgermeister
 5.610 Stadtplanung
 Mühlendamm 10-12
 23552 Lübeck

DATUM 29.09.2023	BAUVORHABEN B-Plan Nr. 05.49.00 Marie-Juchacz-Weg "Wilhelmshöhe"	MASSSTAB 1:250
	PLANBEZEICHNUNG Wasserwirtschaftlicher Begleitplan Notwasserweg	

iPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung
 iPP Ingenieurgesellschaft
 Pössel u. Partner GmbH
 Rendsburger Lände 196-198
 D 24113 Kiel
 Tel. +49(431) 6 49 59-0 Fax 6 49 59-59
 info@ipp-gpp.de www.ipp-gpp.de

© Die Darstellung ist ohne Zusicherung der Vollständigkeit, Richtigkeit und Genauigkeit. Die Haftung für die Richtigkeit der Darstellung ist ausgeschlossen.

Blattgröße: 39x112