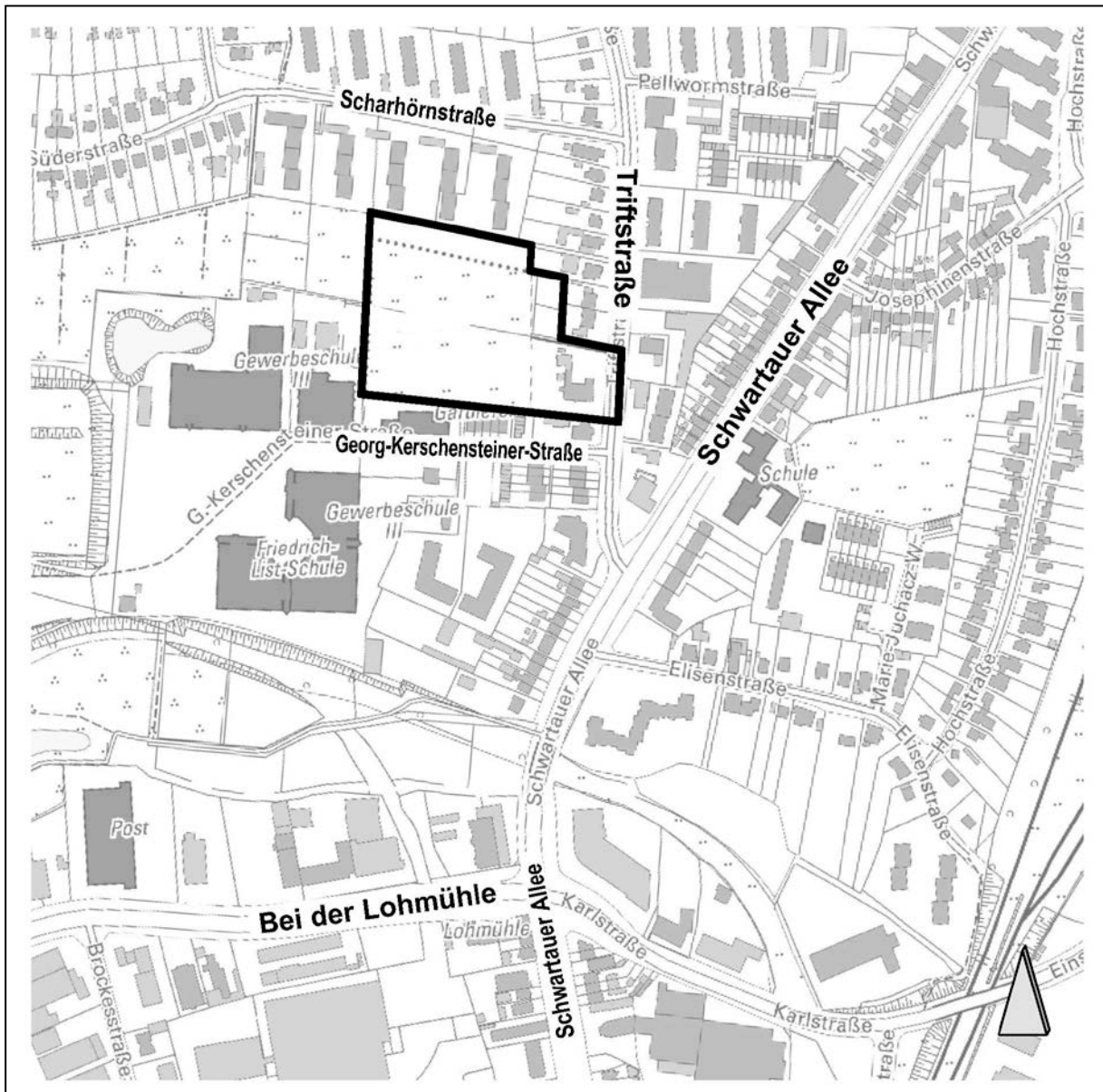


**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

zum

**Bebauungsplan 05.42.00 - Triftstraße/ Georg-  
Kerschensteiner-Straße -**

Ausfertigung



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung  
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen

**Inhaltsübersicht:**

<b>1. Anlass, Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Aufstellung des Bebauungsplans 05.42.00 - Triftstraße / Georg-Kerschensteiner-Straße -</b>	<b>2</b>
<b>2. Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>2</b>
<b>3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b>	<b>6</b>
<b>4. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten</b>	<b>10</b>

---

**1. Anlass, Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Aufstellung des Bebauungsplans 05.42.00 - Triftstraße / Georg-Kerschensteiner-Straße -**

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt im Stadtteil St. Lorenz-Nord, Stadtbezirk Falkenfeld/ Vorwerk im Bereich der Triftstraße/ Scharhörstraße. Die Fläche liegt westlich der Triftstraße und nordöstlich der Gewerbeschulen (Georg-Kerschensteiner-Straße).

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes 05.42.00 ist die durch einen Bauträger geplante Errichtung von Mehrfamilienhäusern (im Geschosswohnungsbau) und von Reihenhäusern auf einem ehemaligen Gärtnergrundstück. Die vorgesehene Entwicklung von Wohnbauflächen durch Reaktivierung von Brachflächen steht im Einklang mit den Zielen der Stadtentwicklung und trägt zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum bei.

Ziel der Planung ist die Wiedernutzung einer brachliegenden und vormals als Gärtnerei genutzten Fläche. Insgesamt sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 05.42.00 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von viergeschossigen Geschosswohnungsbau sowie zweigeschossigen Reihensowie Einzelhäusern geschaffen werden. Darüber hinaus soll im Plangebiet eine durch Grünflächen verlaufende Wegeverbindung geschaffen werden, die die Triftstraße mit dem westlich gelegenen Frei- und Grünraum verbindet. Im Plangebiet soll außerdem ein Spielplatz hergestellt werden, der neben den künftigen Anwohnern auch der Allgemeinheit zur Verfügung stehen soll.

Da die geplante Entwicklung von Wohnbauflächen auf Brachflächen, die nicht mehr am Siedlungszusammenhang teilnehmen, nach dem bisher geltenden Planungsrecht auf der Grundlage von § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Plangebiet größtenteils als Wohnbaufläche und zu einem geringen Teil als Fläche für den Gemeinbedarf dar. Die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung von Wohnbauflächen bzw. Grünflächen kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans im Sinne des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 3 BauGB entwickelt werden.

**2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die überwiegende Fläche des Plangebietes wurde ehemals von einer auf dem Gelände ansässigen Gärtnerei genutzt. Der größte Teil der Fläche ist derzeit ungenutzt und liegt brach.

Nördlich der ehemaligen Gärtnereifläche, am nördlichen Rand des Plangebietes, befindet sich ein langgestreckter, zum Grundstück Triftstraße 25 gehörender Privatgarten.

An der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches, unmittelbar an die Triftstraße angrenzend befindet sich derzeit noch das ehemalige Gärtnereigebäude, welches heute leer steht und zuletzt zu Wohnzwecken genutzt wurde.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 05.42.00 wurden hinsichtlich der Umweltbelange, die hier zu berücksichtigen waren, gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht (vgl. Kapitel 6 d. städtebaulichen Begründung) dargestellt.

Im Rahmen der Umweltprüfung haben folgende umweltbezogene Fachgutachten und Fachplanungen Berücksichtigung gefunden:

- Baumschau zur Beurteilung der Bäume; Dipl.-Ing. (FH) Steffen Behl (ö.b.v. Baumgutachter, Arpshagen, 20. März 2016,
- Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen zur Planung für das Quartier Triftstraße/ Georg-Kerschensteiner-Straße; urbanus GbR, Lübeck, 18.10.2016, 21.03.2017,
- Schalltechnische Untersuchung (Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr und durch die angrenzenden Gewerbeschulen); Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. V. Ziegler, Mölln, 04.11.2016,
- Baugrundtechnische Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen, Dipl.-Ing. B. Palasis, Grundshagen, November 2016,
- Entwässerungskonzept, Dipl.-Ing. B. Palasis, Grundshagen, 02.03.2017,
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, 02.02.2017, Ergänzungen 04. April 2017,
- Historische Erkundung B-Plan-Gebiet 05.42.00 Lübeck Triftstraße 17-19 / Ecke Georg-Kerschensteiner-Straße, Gutachterbüro PRO UMWELT C. Jaggi e.K., Stand: 05.03.2017,
- Orientierende Untersuchung § 9 Abs. 2 BBodSchG B-Plan-Gebiet 05.42.00 Lübeck, Triftstraße 17-19 / Ecke Georg-Kerschensteiner-Straße, Gutachterbüro PRO UMWELT C. Jaggi e.K., Stand: 27. März 2017.

Auf Grundlage der vorangehend aufgeführten umweltbezogenen Gutachten und Planungen und der im Zuge des Aufstellungsverfahrens eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen sind die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 05.42.00 im Wesentlichen wie folgt berücksichtigt worden:

#### Oberbodenaustausch für ein Teilgebiet

Im Ergebnis der Bodenuntersuchungen wurde empfohlen, den Oberboden in einem ca. 35 m breiten Bereich am östlichen Rand des Teilgebietes WA1 zwischen der nördlichen Grenze des Plangebietes und der südlichen Grenze des Flurstücks 38/113 bis zu einer Tiefe von 0,2 m unter Geländeoberkante (GOK) im Rahmen der Erschließungsarbeiten komplett auszutauschen.

#### Ausgleich bebauungsplanbedingter Eingriffe in das Schutzgut Boden

Mit Umsetzung der Planungsziele auf dem Gelände werden insgesamt ca. 8.971 m<sup>2</sup> Fläche zusätzlich versiegelt. Zum schonenden Umgang mit Grund und Boden unter dem Gesichtspunkt des flächensparenden Bauens erfolgen Festsetzungen einer maximal zulässigen Grundfläche bzw. einer maximal zulässigen Grundflächenzahl oder die Beschränkung der überbaubaren Grundflächen durch festgesetzte Baufelder. Zum Ausgleich für bebauungs-

planbedingte Eingriffe in das Schutzgut Boden werden Ökopunkte in Höhe von 4.350 m<sup>2</sup> aus dem Ökokonto „Neukirchen-Malente II“ in der Gemeinde Malente erworben. Das Ökokonto umfasst die Flurstücke 33, 34, 35 der Flur 3 Gemarkung Neunkirchen.

Eine Regenwasserversickerung innerhalb des Plangebietes ist möglich. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird auf dem jeweiligen Baugrundstück selbst zu versickert bzw. wird das Regenwasser im Notfall innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche versickert.

Die bisherige Freifläche besitzt hinsichtlich der Lufthygiene und das Stadtklima eine hohe Bedeutung. Für die Flächen des Baugebietes sind Festsetzungen zur Begrünung des Plangebietes bestimmt, die zu einer positiven Lufthygiene beitragen. Die verbleibende Knickstruktur im Nordwesten des Plangebietes sowie die durchgängige Grünverbindung aus den festgesetzten Grünflächen mit Wiesenflächen und Gehölzanzpflanzungen, die parallel zur Planstraße verläuft und sich im südwestlichen Plangebiet in eine größere Grünfläche aufweitet, tragen weiterhin zum Luftaustausch und Filterung des Schadstoffausstoßes bei. Die bestehende Kaltlufttrasse zur Belüftung des Stadtteils St. Lorenz-Nord bleibt auch bei Realisierung der Bebauung innerhalb des Plangebietes weitgehend erhalten. Das energetische Konzept der geplanten Gebäude berücksichtigt die gesetzlichen Anforderungen an die Gebäudehülle. Für das Plangebiet ist eine kompakte Wohnbebauung vorgesehen, welches eine energieeffiziente Bauweise darstellt und Bau- und Heizkosten minimiert. Regenerative Energien sind für das Plangebiet nicht festgesetzt. Die geplanten baulichen Maßnahmen führen im Wesentlichen zum Verlust von urbanen Gehölzflächen, Gartenflächen und Ruderaler Staudenflur mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Demnach wird flächiger Ausgleich für die Flächeninanspruchnahme für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften nicht erforderlich.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind 10 Bäume, von denen 2 nach der Lübecker Baumschutzsatzung geschützt sind, von einer Rodung betroffen. Aufgrund von geplanten Rodungen können von den insgesamt 27 erforderlichen Ausgleichspflanzungen 15 innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. 12 Ausgleichspflanzungen werden außerhalb des Plangebietes auf der Halbinsel Kaninchenberg auf dem Flurstück 72 in der Flur 16 der Gemarkung Schlutup umgesetzt.

Die vorhandene Knickstruktur ist gemäß § 21 LNatSchG ein gesetzlich geschütztes Biotop und hat eine besondere Bedeutung für den Naturschutz. Zugunsten der geplanten Wegeverbindung außerhalb des Plangebietes in westliche Richtung wird in den vorhandenen Knick eingegriffen. Als Kompensation sind auf einer Länge von 17 m Knickanpflanzungen am südlichen Rand des Plangebietes neu anzulegen. Zum Schutz der vorhandenen Knickstruktur wird ein Mindestabstand von 10 m zwischen Knick und dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet eingehalten.

In Bezug auf die Tierwelt sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu beachten. Eine Betroffenheit von Fledermäusen und Brutvögeln wurde ermittelt. In Bezug auf die Fledermäuse ist der Gebäudebestand unmittelbar vor dem geplanten Abbruch noch einmal zu begutachten. Aufgrund der Ergebnisse der Begutachtung ist dann zu entscheiden, inwieweit weitere artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Die ökologische Begleitung der Abbrucharbeiten ist nur erforderlich, wenn es Hinweise auf eine artenschutzrechtlich relevante Nutzung gibt. Der Abbruch des Gebäudebestandes kann im Hinblick auf Brutvögel ganzjährig erfolgen, sofern der umgebende Gehölzbestand vorher entfernt worden ist. Der Gebäudebestand ist vor dem Abbruch noch einmal zu begutachten, um möglicherweise zwischenzeitlich eingetretene Tatbestände erneut zu bewerten. Als Mi-

nimierungs- und Vermeidungsmaßnahme für die Brutvögel, insbesondere für Höhlen- und Nischenbrüter ist der Anbau von insgesamt 8 Nisthilfen am verbleibenden Gehölzbestand im Vorhabengebiet bzw. am Gehölzbestand in der nahen Umgebung vorzunehmen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erfolgen am südlichen Plangebietsrand Heckenanpflanzungen, die dauerhaft zu erhalten sind und bei Abgang artengleich zu ersetzen sind. Weiterhin bleiben am westlichen Plangebietsrand zum Übergang in die freie Landschaft die landschaftsprägende Knickstruktur sowie Einzelbäume und die Hecke am nördlichen Rand des Teilgebietes WA 1 erhalten. Innerhalb der festgesetzten Grünflächen erfolgen weitere Gehölzpflanzungen, die den Naturraum vielfältiger gestalten und das Landschaftsbild aufwerten. Der Verlust an Gehölzbeständen wird über die Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten Grünflächen kompensiert. Die Höhenentwicklung der Bebauung wird unter Berücksichtigung des angrenzenden baulichen Bestandes festgesetzt.

Auf das Plangebiet wirken die von den umliegenden Verkehrswegen, von der Bundesautobahn A 1 sowie von den umliegenden Erschließungsstraßen ausgehenden Lärmemissionen. Eine weitere Lärmbelastung von außen geht von den Gewerbeschulen in der Georg-Kerschensteiner-Straße aus. Aufgrund der Verkehrslärmmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, wurden passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Verkehrszunahmen in der Triftstraße sowie der Neu-Verkehr auf der Planstraße einschließlich Parkplatz lösen keine Lärmmissionskonflikte aus. Die Lärmmissionen der Gewerbeschulen wurden dahingehend berücksichtigt, dass die Anordnung der Baufelder gegenüber vorausgehenden Vorplanungen verändert worden ist (Verzicht auf eine Bebauung im Südwesten des Plangebietes, statt dessen Grünfläche). Die Immissionsanforderungen der TA Lärm werden eingehalten, sodass sich für die Gewerbeschulen auch zukünftig keine Einschränkungen ergeben werden.

Mögliche Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Weltkulturerbe Altstadt Lübeck entstehen nicht. Im Plangeltungsbereich ist keine Denkmalsubstanz bekannt; durch das Planvorhaben ist keine Störung auf Denkmale im näheren Umfeld gegeben. Im Plangebiet können archäologische Kulturdenkmale, vor allem aus der Vor- und Frühgeschichte, erwartet werden.

Die geplante Bebauung besteht bereits in einem bestehenden Siedlungsgefüge und ist schon stark durch die bisherige Nutzung des Umfelds geprägt. Das Plangebiet hat für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden und Landschaft eine geringe Bedeutung. Daher kann davon ausgegangen werden, dass sich durch das geplante Nutzungskonzept keine grundlegend neuen erheblichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern entwickeln werden.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von internationalen und nationalen Schutzgebieten. Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind aufgrund der Entfernung des Plangebietes nicht zu erwarten; Maßnahmen sind nicht zu treffen.

Fazit: Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt können durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden. Der Erfolg der Schutz- und Kompensationsmaßnahmen wird durch entsprechende Überwachung erfasst und sichergestellt werden.

### **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB

Anregungen und Bedenken von Anwohnern vor Ort wurden nur im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hervorgebracht.

Es wurde die räumliche und optische Abgrenzung des geplanten Baugebietes gegenüber den Grundstücken an der Georg-Kerschensteiner-Straße angeregt. Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen für eine Heckenanpflanzung an der südlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt, sodass hier eine deutliche optische Abgrenzung gegenüber den angrenzenden Wohngebieten erfolgt. Die Verpflichtung zur Einfriedung von Grundstücken ist im Nachbarrechtsgesetz für Schleswig-Holstein geregelt (siehe dort § 28 ff.) und kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

Es wurden Bedenken geäußert, dass die als angespannt empfundene Verkehrs- und Parksituation durch die Planung weiter verschärft wird. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist eine Verkehrsprognose erstellt worden. Im Ergebnis dieser gutachterlichen Untersuchung ist weder innerhalb des Plangebietes noch in den angrenzenden Bereichen mit negativen Auswirkungen der Planung auf den Verkehr zu rechnen. Dem Baukonzept liegt, wie in vergleichbaren Gebieten üblich, der Stellplatzschlüssel bei 1 Stellplatz auf privatem Grund je geplanter Wohneinheit zugrunde. In Bezug auf öffentliche Stellplätze, die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche herzustellen sind, wird ein Stellplatz je fünf Wohneinheiten eingepplant (das entspricht ca. einem Anteil von 20 %).

Die Erschließung der beiden Grundstücke im Teilgebiet WA 2, wie im Vorentwurf vorgesehen, wurde abgelehnt. Mit dem Entwurf wurde eine alternative Erschließung festgelegt. Die Erschließung der beiden Grundstücke im Teilgebiet WA 2 erfolgt außerhalb des Bebauungsplanes über die unmittelbar an die Triftstraße angeschlossenen Privatgrundstücke Triftstraße 21 und 23 und obliegt somit dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

Für die Planstraße innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie auch für die Georg-Kerschensteiner-Straße wurde angeregt zu prüfen, ob eine Befahrung nur für Anlieger geregelt werden könnte. Die Ausweisung der Planstraße als Anliegerstraße obliegt der Straßenverkehrsbehörde und ist demnach Teil des Planvollzuges. Daher wird die Anregung zur Ausweisung einer Anliegerstraße zur Kenntnis genommen.

#### Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB im Zuge der öffentlichen Auslegung sowie nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB im Zuge der Betroffenenbeteiligung

Die Stadtverkehr Lübeck GmbH wies auf die Erforderlichkeit eines Fahrgastunterstandes an einer bestehenden Bushaltestelle und den damit verbundenen Platzbedarf hin. Auf der Basis eines privatrechtlichen Gestattungsvertrages wird die Möglichkeit geschaffen, einen Fahrgastunterstand auf dem Grundstück Triftstraße 17/ 19 unmittelbar an dem vorhandenen Gehweg zu errichten.

Der Naturschutzbund Deutschland Landesverband S-H e.V. plädierte für die vorzugsweise Berücksichtigung von Obstbäumen bei Anpflanzungen. Mit dem Bebauungsplan sind grundsätzlich die Voraussetzungen für das Anpflanzen von Obstgehölzen geschaffen, jedoch nicht ausschließlich.

Der Naturschutzbund Deutschland Landesverband S-H e.V. regte an, zusätzlich zu den festgesetzten Nisthilfen an Gehölzen im Benehmen mit dem Bauherren weitere Nisthilfen einzu-

bauen als zusätzliche Quartiere für Singvögel, Mauersegler und Fledermäuse. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden nach den Vorschlägen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages getroffen. Darüber hinaus sind weitere Festsetzungen nicht notwendig.

Die Hinweise des Gesundheitsamtes der Hansestadt Lübeck zur Zimmeranordnung und Grundrissgestaltung innerhalb der geplanten Wohngebäude aus Immissionsschutzgründen ist über die bereits getroffene Festsetzung hinaus als Empfehlung zu verstehen.

Der Bereich Umwelt, Natur und Verbraucherschutz (untere Bodenschutzbehörde, untere Wasserbehörde, untere Abfallbehörde) der Hansestadt Lübeck verwies im Zusammenhang mit der Schmutzwasserentsorgung auf die Vermeidung der Gewässerbelastung hin. Diesbezüglich soll das Plangebiet schmutzwassertechnisch in Richtung Westen in das Trennsystem entwässert werden. Der dazu notwendige Gestattungsvertrag zwischen den Entsorgungsunternehmen der Hansestadt Lübeck und dem Erbbauberechtigten des westlich angrenzenden Privatgrundstückes ist bereits geschlossen. Damit ist der Anschluss im Bereich der Scharhornstraße für die Dauer des Erbbaurechts bis zum Jahr 2060 vertraglich gesichert. Nach dem Ausbau des Trennsystems im Bereich Triftstraße, jedoch spätestens mit dem Ablauf des Erbbaurechts kann dann dort angeschlossen werden.

Der in der landschaftsplanerischen Stellungnahme des Bereiches Umwelt, Natur und Verbraucherschutz (Abteilung Natur, Klima, Immission) der Hansestadt Lübeck geforderte Grünzug in Ost-West-Richtung wurde in der angeregten Form nicht berücksichtigt. Die Abgrenzung der Grünverbindung ist das Ergebnis des Abwägungsprozesses wirtschaftlicher Belange mit städtebaulichen Aspekten und der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in Lübeck sowie der bestehenden Gehölzbestände. Alternative Lagen eines Grünzuges im Plangebiet im Zusammenhang mit der Erschließung und logischen Wegebeziehungen und -verläufen wurden betrachtet; die Lärmimmissionen der Gewerbeschulen führte zur Aufweitung der Grünfläche im südwestlichen Bereich des Plangebietes. Eine Grünverbindung in stadtgestalterisch ansprechender Breite wird umgesetzt.

Der Bereich Umwelt, Natur und Verbraucherschutz (Abteilung Natur, Klima, Immission) der Hansestadt Lübeck regte den Erhalt des umfangreichen Gehölzbestandes innerhalb des Geltungsbereiches an, insbesondere auf dem ehemaligen Gartengrundstück. Insgesamt ist in der Abwägung zwischen dem Erhalt des Gartengrundstückes und den unterschiedlichen Erschließungsvarianten, der zu erwartenden Aufenthaltsqualität in einem Grünzug an der nördlichen Plangebietsgrenze, der optimalen Nutzung aller Flächen im Plangebiet der Erhalt des Gehölzbestandes auf dem ehemaligen Gartengrundstück im Norden des Plangebietes zurückgestellt worden und der Verlust von 7 Bäumen wurde in Kauf genommen.

Auf Grundlage der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des Landes Schleswig-Holstein ist auf der gesamten Länge vom Knick ein Mindestabstand zu baulichen Anlagen von 10 m einzuhalten. Der Abstand zwischen Knick und WA1 wurde auf 10 m verbreitert.

Für die Beseitigung des Knicks im Bereich der geplanten Wegeführung an der westlichen Grenze des Plangebietes ist ein Ausgleich im Verhältnis von 1:2 erforderlich, was berücksichtigt wurde.

Erhaltenswerter Gehölzbestand nördlich des bestehenden Knicks wurde auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde zusätzlich im Bereich der westlichen Grenze des ehemaligen Gartengrundstückes als solcher festgesetzt (Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen). Die dort bislang festgesetzte Anlage (Fläche zum Anpflanzen) eines Knickes wurde an die südwestliche Plangebietsgrenze verschoben.

Die untere Naturschutzbehörde regte an, am nördlichen Geltungsbereichsrand dem Erhalt der bestehenden Gehölze den Vorrang einzuräumen und nicht einer Neuanpflanzung. Dies wurde entsprechend mit den Festsetzungen berücksichtigt.

Auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde soll die verbleibende Wiesenfläche 3x anstelle 2x jährlich gemäht werden. Dies wurde in der textlichen Festsetzung berücksichtigt.

Die untere Naturschutzbehörde teilt mit, dass das benannte Öko-Konto in Groß Steinrade für externe Ausgleichsmaßnahmen nicht genutzt werden kann. Der Ausgleich wurde daher über die Inanspruchnahme von Ökopunkten aus dem Öko-Konto "Neukirchen-Malente II" in der Gemeinde Malente vorgenommen. Die Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst. Eine vertragliche Sicherung erfolgte. Die Hinweise der unteren Naturschutzbehörde zum Fällungszeitraum von Gehölzen sowie zur Durchführung der Maßnahmen zugunsten des Artenschutzes wurden berücksichtigt.

Der Bereich Umwelt, Natur und Verbraucherschutz (Abteilung Natur, Klima, Immission) der Hansestadt Lübeck regte die Festsetzung von Gründächern im Plangebiet an. Die Möglichkeit zur Errichtung von Gründächern besteht aufgrund der Festsetzungen; jedoch nicht ausschließlich. Die verbindliche Festsetzung von Gründächern wurde nicht vorgesehen.

Die Entsorgungsbetriebe der Hansestadt Lübeck fordern für die Leitungsführung über die Wegeverbindung auch ein Fahrrecht neben dem Leitungsrecht. Dies wurde in den Planunterlagen klargestellt.

Der Bereich Stadtgrün und Verkehr der Hansestadt Lübeck regte die Festsetzung der Anfahrbarkeit des WA2 über die Triftstraße an. Eine diesbezügliche Festsetzung ist nicht notwendig. Weiterhin wurde die Festsetzung der Zufahrt der Tiefgarage in der Planzeichnung angeregt. Dem wird nicht gefolgt; die Festlegung erfolgte bereits mittels textlicher Festsetzung. Die Benutzung der Tiefgarage durch die Anwohner des WA4 wurde in Frage gestellt und die Möglichkeit zur Errichtung von Stellplätzen auf dem WA4 gefordert. Die Tiefgarage wurde für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs aus den Gebieten WA1 und WA4 konzipiert; jedoch ist die Möglichkeit zur Errichtung von Stellplätzen innerhalb des WA4 mit dem Bebauungsplan nicht ausgeschlossen worden. Für die Errichtung eines Fahrgastunterstandes wird die Festsetzung einer Verkehrsfläche gefordert. Dem wurde nicht gefolgt, da die Errichtung eines Fahrgastunterstandes innerhalb des WA4 i.S. einer Nebenanlage vorgenommen werden kann. Über die angeregte Erhöhung der Breite der straßenbegleitenden Längsparkplätze ist im Rahmen der weiterführenden Ausbauplanung zu entscheiden; die im Bebauungsplan festgesetzte Breite der Verkehrsfläche kann entsprechend variiert werden.

Zur Plausibilität und Vervollständigung dieser Zusammenstellung wird hier dargelegt, welche Anregungen und Bedenken aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren nicht berücksichtigt wurden:

- Ein Abgleich der Annahmen im Schallgutachten zum Betriebsumfang der Gewerbeschulen mit dem Genehmigungsbescheid wurde nicht vorgenommen, da dem Gutachten für die schalltechnisch relevanten Aktivitäten ein Worst-Case-Szenario zugrunde liegt. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die bereits ausgeübten Nutzungen und Aktivitäten durch die Genehmigungen gedeckt werden.
- Ein Anschluss- und Benutzerzwang an die in der Triftstraße liegende Fernwärmeleitung kann über den Bebauungsplan mangels Festsetzungsmöglichkeiten auf der Grundlage des Baugesetzbuches nicht geregelt werden.



- Der Hinweis zur Grundrissgestaltung und Zimmeranordnung ist über die bereits getroffenen Festsetzungen hinaus als Empfehlung zu verstehen. Auf eine Festsetzung wird verzichtet; jedoch Aufnahme in die Begründung.
- Das Ziel, den Baumbestand auf dem bestehenden Gartengrundstück im nördlichen Plangebiet zu erhalten und den Grünzug entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches zu führen, kann insbesondere aufgrund des Vorranges wirtschaftlicher Belange sowie aufgrund der hohen Lärmbelastungen, die von den Gewerbeschulen ausgehen nicht gefolgt werden.
- Ein wesentlicher Belang der unteren Naturschutzbehörde war der Erhalt der Feldhecke (Knick) am westlichen Geltungsbereichsrand sowie der Erhalt der Gehölzstrukturen des nördlich gelegenen Gartengrundstückes. Aufgrund des Vorranges wirtschaftlicher, städtebaulicher und immissionsschutzrechtlicher Belange gegenüber den naturräumlichen Belangen sind diese Anregungen nur teilweise berücksichtigt worden.
- Für die Umweltprüfung wurde aufgrund der Bedeutung des Plangebietes für den lufthygienisch belasteten Stadtteil St. Lorenz-Nord eine gutachterliche Stellungnahme gefordert. Stattdessen wurden die Darlegungen im Umweltbericht erweitert.
- Darlegungen zum Energiekonzept der geplanten Bebauung wurden in der Begründung vorgenommen und richten sich nach den geltenden gesetzlichen Grundlagen.
- Von einer verpflichtenden Festsetzung zum Bau von Gründächern in Bezug auf die Niederschlagsentwässerung wurde abgesehen, da der Flächenbedarf für die Versickerungsanlagen auf den Baugrundstücken gedeckt werden kann. Jedoch hat sich der Investor vertraglich zur Errichtung von Gründächern verpflichtet.
- Der Bedarf an einer 3-4 gruppigen Kindertagesstätte kann im Plangebiet nicht gedeckt werden, jedoch befinden sich unweit des Plangebietes städtische Flächen, die sich für die Errichtung einer Kita eignen. Dazu befindet sich der Bereich Stadtplanung und Bauordnung in einem engen Austausch mit dem Bereich Jugendhilfeplanung. Darüber hinaus ist die Errichtung einer gebietsversorgenden Kindertagesstätte auch innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes zulässig.
- Die Errichtung von Fahrradstellplätzen auf den privaten Grundstücken innerhalb des Plangebiets ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorzunehmen. Die Anordnung sowie konkrete Lage von Fahrradabstellmöglichkeiten ist in der konkreten Objektplanung vorzunehmen und daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Der geplante Straßenquerschnitt der Erschließungsstraße erfüllt gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) die Voraussetzungen für die Errichtung einer Mischverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich). Eine Trennung von Fahrbahn und Gehweg ist nicht vorgesehen.
- In der Begründung wurde auf notwendige finanzielle Mittel durch den Unterhaltungsaufwand der öffentlichen Verkehrsfläche, die durch die Hansestadt Lübeck haushalterisch zu beachten sind, hingewiesen.
- Bei der Festsetzung der Außenwandgestaltung wird nunmehr auf Farbspektren abgestellt und nicht auf RAL-Farben.

Die weiteren Anregungen, die im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gegeben wurden, fanden Berücksichtigung im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes.

Weitere Behörden und Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen keine Bedenken und Anregungen hervorgebracht bzw. keine bebauungsplanrelevanten Hinweise gegeben.

#### Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan 05.42.00 vorgebrachten Anregungen hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck am 28.09.2017 vor dem Satzungsbeschluss geprüft und über ihre Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung entschieden. Anschließend hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck am 28.09.2017 den Bebauungsplan 05.42.00 als Satzung beschlossen.

#### **4. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der gegenwärtige Zustand andauern würde, d.h. die Brachfläche würde weiterhin bestehen. Der Bereich würde naturnaher und ruhiger bleiben. Eine Pflege der Fläche würde auch weiterhin nicht stattfinden, was eine Weiterentwicklung der Gehölze zur Folge hätte. Das Gebiet würde auch weiterhin eingezäunt bleiben und somit der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung stehen. Ein weiterer Flächenbedarf des gewerblichen Schulzentrums Georg-Kerschensteiner-Straße und der Emil-Possehl- und Friedrich-List-Schule bestehen nicht.

Im Teillandschaftsplan St. Lorenz Nord/Vorwerk, Plan 2 Entwicklung, ist das Plangebiet als Fläche zur Sicherung einer naturverträglichen Erholung mit der Zweckbestimmung „Naturerlebnisraum“ (§ 29 LNatSchG) geplant. Da die Verfügbarkeit der Fläche eigentumsrechtlich nur für das Wohnkonzept abgesichert ist, wäre eine Umsetzung der Zielsetzung aus derzeitiger Sicht nicht abgesichert.

Im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan wurden seit 2012 verschiedene Varianten für die Entwicklung des Gebietes untersucht. Es wurden unterschiedliche städtebauliche Konzepte für eine Wohnbebauung unter Berücksichtigung von Abstimmungen mit den zuständigen Behörden und Stellen der Hansestadt Lübeck entwickelt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen in angrenzenden Bereichen wurde von der ursprünglichen Absicht, den Bereich westlich des Knicks in das Plangebiet einzubeziehen, abgesehen. Unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Entwicklung der Gewerbeschule und Berücksichtigung der Ansprüche an den Lärmschutz wurde der Geltungsbereich für den Aufstellungsbeschluss festgelegt und die bisherigen Ballspielflächen außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes belassen.

Für das Plangebiet selbst wurden verschiedene Varianten zur städtebaulichen Ausgestaltung untersucht. In diesem Zusammenhang wurden verschiedenste Bauungsformen und Bauungsvarianten in Bezug auf die Errichtung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern und Einzelhäusern geprüft. Bereits im Vorentwurf wurde dann die Konzeptvorgabe aufgrund der untersuchten Varianten für das Vorhaben bestätigt und Grundlage des Entwurfs des Bauungsplanes.

Unter Berücksichtigung des Teillandschaftsplanes St. Lorenz Nord/Vorwerk, Plan 2 Entwicklung ist auch die Überlegung eines durchgehenden Grünzuges überprüft worden. Hier sind Varianten nördlich im Plangebiet und mittig im Plangebiet untersucht worden. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen nach Abwägung der naturräumlichen Belange mit den immissionsschutzrechtlichen Belangen i.V.m. städtebaulichen und wirtschaftlichen Aspekten sowie der beabsichtigten Fortführung des Weges in westliche Richtung über das Plangebiet hinaus wurde eine Grünfläche mittig im Plangebiet und nördlich der Erschlie-

ßungsstraße favorisiert. Insbesondere aufgrund der hohen Lärmbelastung innerhalb des Plangebietes durch die südwestlich angrenzenden Gewerbeschulen ist eine Wohnnutzung im Südwesten des Plangebietes nicht möglich. Selbst durch die Umsetzung von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen wäre eine wohnbauliche Entwicklung hier nur eingeschränkt realisierbar bzw. auszuschließen.