

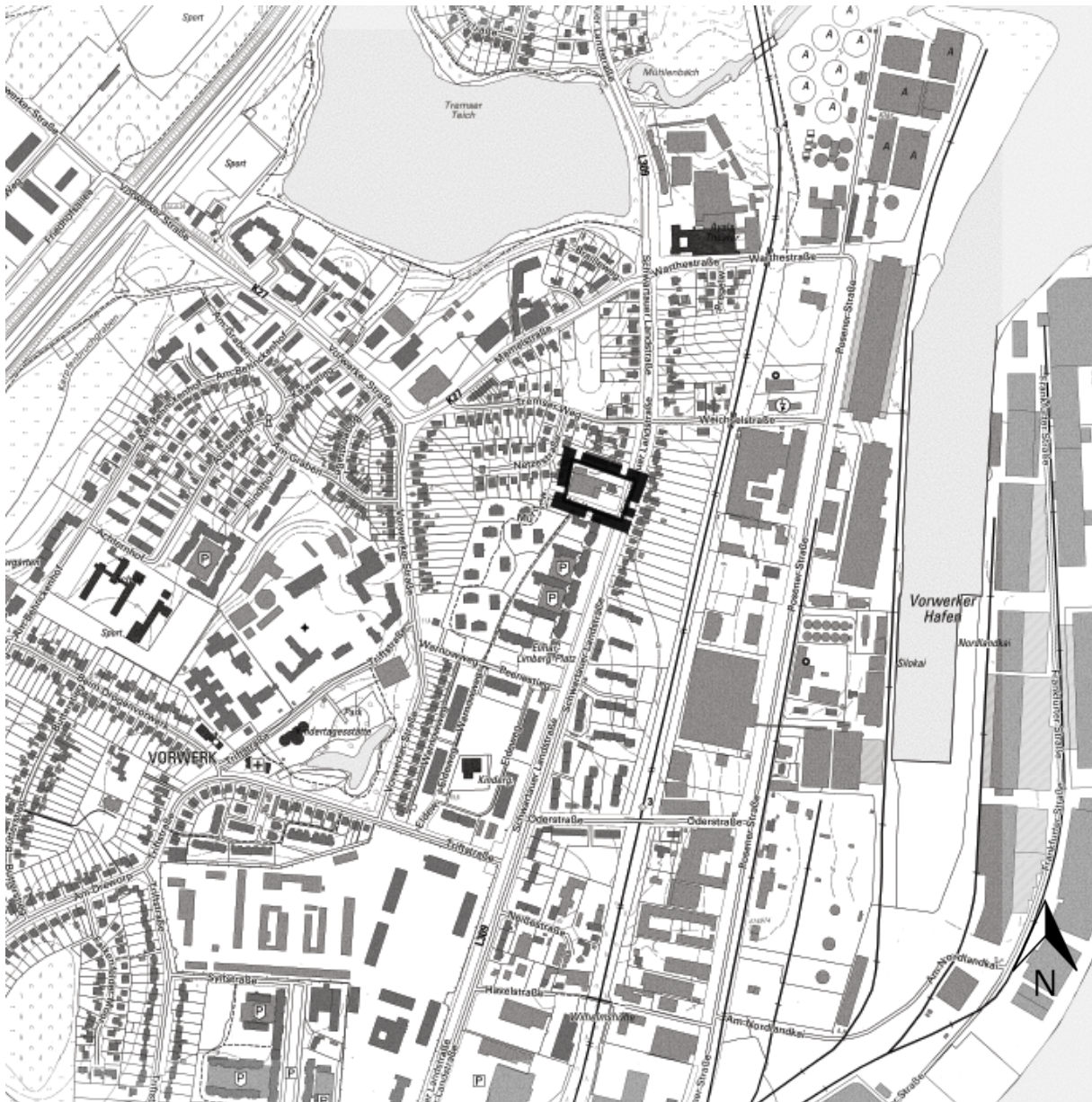
BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan 05.50.00 - Schwartauer Landstraße / Müritzweg -

Ausfertigung

Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung



in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Ostholstein, Bad Schwartau

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	4
2.	Ausgangssituation	5
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	5
2.2	Natur und Umwelt	6
2.3	Standorteignung nach Klimaschutzkriterien	8
2.4	Denkmalschutz und Archäologie	9
2.5	Eigentumsverhältnisse	10
2.6	Bisheriges Planungsrecht	10
3.	Übergeordnete Planungen	10
3.1	Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB	10
3.2	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	11
3.3	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	12
3.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	12
3.5	Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030	12
3.6	Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2020	12
3.7	Landschaftsrahmenplan Planungsraum III 2020	13
3.8	Gesamtlandschaftsplan (GLP) der Hansestadt Lübeck	13
3.9	Thematischer Landschaftsplan (TLP) „Anpassung an den Klimawandel“	13
3.10	Lärmaktionsplan	13
4.	Ziele und Zwecke der Planung	13
4.1	Städtebauliches Konzept / geplante Nutzungen	14
4.2	Grünordnerisches Konzept	14
5.	Inhalt der Planung	15
5.1	Flächenbilanz	15
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	15
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen	16
5.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	16
5.2.4	Nebenanlagen	17
5.3	Erschließung	17
5.3.1	Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	17
5.3.2	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	18
5.3.3	Stellplätze, Fahrradstellplätze	18
5.4	Ver- und Entsorgung	19
5.4.1	Energie- und Trinkwasserversorgung und Telekommunikation	19
5.4.2	Schmutzwasserentsorgung	20

5.4.3	Regenwasserbehandlung	20
5.4.4	Löschwasserversorgung	21
5.4.5	Abfallentsorgung	21
5.5	Immissionsschutz	21
5.6	Grün, Natur und Landschaft	26
5.6.1	Pflanz- und Erhaltungsbindung	26
5.6.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	27
5.7	Gestaltung (bauordnungsrechtliche Festsetzungen)	27
5.8	Werbeanlagen	28
5.9	Hinweise	29
6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	29
6.1	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung	29
6.2	(Sonstige) Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen	29
6.3	Verkehrliche Auswirkungen	29
6.4	Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur	29
6.5	Auswirkungen auf die Umwelt	29
6.5.1	Auswirkungen auf Natur- und Landschaft	29
6.5.2	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	30
6.5.3	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	31
6.5.4	Berücksichtigung des Hochwasserschutzes	32
6.5.5	Sonstige Umweltauswirkungen	32
6.6	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	33
7.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	33
8.	Finanzielle Auswirkungen	33
8.1	Ausgaben (Kosten und Finanzierung)	33
8.2	Einnahmen	33
9.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	34
9.1	Verfahrensübersicht	34
9.2	Rechtsgrundlagen	36
9.3	Fachgutachten	37

Plananhang

Anhang 1: Städtebaulicher Entwurf, Stand 29.01.2024

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil St. Lorenz Nord, Stadtbezirk Falkenfeld/Vorwerk. Es umfasst die Flurstücke 3/145, 435 und teilweise die Flurstücke 3/177 und 86/12 aus Flur 3 der Gemarkung Vorwerk an der Schwartauer Landstraße Nr. 75 - 79 (ungerade Nummern).

Begrenzt wird das ca. 0,54 ha große Plangebiet im Osten durch die Schwartauer Landstraße, im Süden durch den Müritzweg, im Westen durch die Wohnbebauung der Netzestraße Nr. 3 und Nr. 5 sowie im Norden durch die Bebauung der Schwartauer Landstraße Nr. 81a und Nr. 81.

Der räumliche Geltungsbereich der Berichtigung des Flächennutzungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 05.50.00 – Schwartauer Landstraße/Müritzweg –.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die vorgesehene Errichtung eines Pflegeheims. Der Bauherr ist eine Projektgesellschaft der Wernst Werte AG. Diese hat seit 1987 rund 250 Projekte in der Metropolregion Hamburg entwickelt und realisiert.

Zurzeit laufen intensive Gespräche mit möglichen Betreibern, unter anderem auch mit der Hansestadt Lübeck.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da das geplante Vorhaben nach den für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans 05.36.00 (siehe Punkt 2.6) nicht genehmigungsfähig ist.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan 05.50.00 – Schwartauer Landstraße / Müritzweg – soll als Angebotsbebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB soll dabei nicht verzichtet werden. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben, da

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung einer ansonsten brachfallenden Fläche im innerstädtischen Bereich dient,
- die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m² betragen wird ($GR \leq 1.500 \text{ m}^2$),
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, also der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, bestehen (FFH Gebiet „Traveförde und angrenzende Flächen Nr. 2030-392“, Vogelschutzgebiet „Traveförde Nr. 2031-401“ liegen ca. 1,8 km weit entfernt) und
- bei der Errichtung eines Pflegeheims keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)) zu beachten sind.

Ein Umweltbericht und eine Umweltprüfung sind nicht erforderlich. Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich. Unbenommen dessen sind die für die Aufstellung des Bebauungsplans relevanten Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Die Fläche ist bebaut und gewerblich geprägt. Das straßenseitig vorhandene Wohnhaus steht seit einigen Jahren leer. Der auf rückwärtigen Grundstücksflächen vorhandene Hallenbau mit integriertem Bürotrakt wird für metallverarbeitende Prozesse wie den Werkzeug- und Vorrichtungsbau genutzt. Das Gebäude unterlag dabei im Laufe der Jahrzehnte mehreren An- und Umbaumaßnahmen. Der Betrieb wird umgesiedelt, da der Standort und insbesondere die Halle nicht mehr den zukünftigen Ansprüchen genügen.

Im Norden grenzt ein ebenfalls gemischt genutztes Grundstück (Schwartauer Landstraße Nr. 81/81a) an. Bei der Gewerbeeinheit handelt es sich um nichtstörendes Gewerbe (Steuerberatung, Gesundheitsberatung). Im Westen grenzen Einfamilienhausgrundstücke mit ihren Gärten an.

Die östliche Bebauung der Schwartauer Landstraße ist durch eine relativ homogene Bebauung mit tiefen Gartengrundstücken geprägt. Die westliche Bebauung der Schwartauer Landstraße setzt sich aus unterschiedlichen Bauformen zusammen. Es handelt sich zum einen um eher kleinteilige Einfamilienhäuser nördlich und zum anderen um einen relativ verdichteten Geschosswohnungsbau südlich des Plangebietes. Hier befinden sich Mehrfamilienhäuser mit vier Vollgeschossen plus Staffelgeschoss bzw. rückwärtig mit drei Vollgeschossen.

Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)

Bauanträge und Voranfragen bestehen für das Plangebiet derzeit nicht.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über zwei bereits bestehende Einfahrten abgehend von der Schwartauer Landstraße erschlossen.

Mit dem in ca. 2,2 km bzw. in etwa 5 Minuten Entfernung liegenden Autobahnanschluss Bad Schwartau verfügt das Plangebiet über einen guten Anschluss an die A 1.

Die Lübecker Innenstadt und der Hauptbahnhof sind mit dem PKW in ca. 10 Minuten und mit dem Fahrrad in etwa 15 Minuten zu erreichen.

ÖPNV-Anbindung

Durch die Bushaltestelle Peenestieg in der Schwartauer Landstraße südlich des Plangebietes ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Haltestelle wird von der Stadtbuslinie 1 montags bis freitags tagsüber in einem 15 Min. Takt und am Wochenende in einem 30 Min. Takt bedient. Die Linie verbindet das Plangebiet mit der

Lübecker Altstadt, dem Hauptbahnhof und dem Hochschulstadtteil sowie mit Groß Parin über Bad Schwartau. Mit der Buslinie kann die Lübecker Innenstadt in ca. 20 Minuten und der Lübecker Hauptbahnhof innerhalb von ca. 17 Minuten erreicht werden.

Fuß- und Radverkehr

Entlang der Schwartauer Landstraße sind ausreichend dimensionierte Fuß- und Radwege vorhanden.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Das Gelände ist weitgehend eben und weist im Durchschnitt Höhen von 11,00 m über Normalhöhen-Null (NHN) auf.

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

Landschaftsbild und Erholung

Ein natürliches Landschaftsbild ist für den Siedlungsbereich beiderseits der Schwartauer Landstraße nicht mehr zu erkennen

In ca. 400 m Entfernung befindet sich der Tremser Teich und in ca. 700 m die sogenannten Karpfenbruchwiesen, welche zur Naherholung des Plangebietes und seiner Umgebung beitragen. Der Tremser Teich sowie die Karpfenbruchwiesen sind Teil des Landschaftsschutzgebietes „Fackenburger Landgraben und Tremser Teich“.

Boden

Das Baugrundstück ist ca. 80 % durch die gepflasterten Auffahrten/Zuwegungen und den Gebäuden versiegelt.

Der Bodentyp stellt sich nach der Bodenübersichtskarte des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein (2016) als Pseudogley-Braunerde dar. Bei diesem Bodentyp ist eine niedrige bis hohe Wasserdurchlässigkeit möglich.

Vegetationsbestand

Das Baugrundstück ist teilweise durch intensiv gepflegte Heckenpflanzungen an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken eingegrünt und weist insgesamt nur eine geringe Gartenbepflanzung auf. Im Norden stehen zwei Nadelbäume und im Süden ein Laubbaum, jeweils mit Stammumfängen von 78 cm:

- LAU Ø 0,25 m – 3 m; Stammumfang: 78 cm
- NAD Ø 0,25 m – 4 m; Stammumfang: 78 cm
- NAD Ø 0,25 m – 4 m; Stammumfang: 78 cm

Entlang der Schwartauer Landstraße steht eine Baumreihe mit Winterlinden und entlang des Müritzweges sind Kirschbäume gepflanzt:

- LAU Ø 0,40 m – 10 m; Stammumfang: 125 cm
- LAU Ø 0,08 m – 1 m; Stammumfang: 25 cm

- LAU Ø 0,12 m – 4 m; Stammumfang: 37 cm
- LAU Ø 0,15 m – 4 m; Stammumfang: 47 cm
- LAU Ø 0,15 m – 5 m; Stammumfang: 47 cm
- LAU Ø 0,15 m – 5 m; Stammumfang: 47 cm
- LAU Ø 0,20 m – 6 m; Stammumfang: 62 cm

Geschützt sind gemäß der Baumschutzsatzung von 2006 der Hansestadt Lübeck unter anderem Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in 1,30 m Höhe. Somit weist nur ein Laubbaum Merkmale auf, um durch die Lübecker Baumschutzsatzung geschützt zu sein. Dieser befindet sich innerhalb der Straßenverkehrsfläche (Schwartauer Landstraße) und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Der restliche bestehende Baumbestand weist keine Merkmale auf, um durch die Lübecker Baumschutzsatzung geschützt zu sein.

Altlasten(verdacht)

Auf dem Grundstück ist derzeit noch ein metallverarbeitender Betrieb mit vier unterirdischen Heizöltanks und zwei Lagern für Abfallstoffe / anfallende Metallreste angesiedelt. Im Rahmen einer Orientierenden Altlastenerkundung (OU 21-1242, Bericht vom 01.03.2023) wurde diesen Verdachtsmomenten nachgegangen und Sondierungen durchgeführt.

Bei den bisherigen vorgenommenen Untersuchungen konnten keine erheblichen Verunreinigungen festgestellt werden. Das detektierte Schadstoffinventar der Böden, welches das versickerte Wasser beeinflussen könnte, ist als gering einzuschätzen. Der überwiegende Teil der Böden ist ohne relevante Schadstoffe (Einbauklasse (EBK) 0 gemäß LAGA TR Boden) und es kommt zu keiner Überschreitung der EBK 2. Auf dieser Grundlage spricht aus umwelttechnischer Sicht zunächst nichts gegen eine Versickerung. Dies wird vor dem Hintergrund verstärkt, dass die angestrebte Baumaßnahme in der Regel mit dem Einbringen von sauberem Material einhergeht. Es wird nochmals für eine Verbesserung des ohnehin geringen Schadstoffinventars gesorgt.

Aufgrund der historischen Nutzung kann eine Verunreinigung des Untergrundes mit branchenspezifischen Schadstoffen in den bisher nicht untersuchten Bereichen unterhalb des Gebäudebestands nicht vollständig ausgeschlossen werden. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird vor Zuführung zu einer sensibleren Nutzung eine ergänzende Orientierende Untersuchung gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) § 2 Abs. 4 mit der unteren Bodenschutzbehörde im Planvollzug durchgeführt.

Die im Rahmen der Neubebauung notwendige ergänzende Orientierende Untersuchung wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Lübeck und der Vorhabenträgerin vereinbart.

Potenzielle Kampfmittelbelastung

Gemäß Schreiben des Kampfmittelräumdienstes vom 08.03.2022 sind im Plangebiet keine Kampfmittel zu erwarten. Die Gültigkeit dieser Auskunft ist auf einen Zeitraum von fünf Jahren befristet.

Natur- und Artenschutz

Im Umfeld des Plangebiets liegen keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

Da es sich um eine stark anthropogen beeinflusste Fläche handelt, wird insgesamt von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter aufgrund der Realisierung der Planung ausgegangen. Unter Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung des Tötens von Tieren bei der Räumung von Gehölz- oder Nebengebäuden sind keine Konflikte mit dem Artenschutz zu erwarten (Erläuterungen dazu unter Kapitel 6.5.2).

Immissionsschutz

Das Plangebiet ist Belastungen aus Verkehrslärm ausgesetzt. Als maßgebenden Quelle für den Verkehrslärm wirkt die Schwartauer Landstraße auf das Plangebiet ein. Zusätzlich ist das Plangebiet Belastungen aus Gewerbelärm aus Gewerbe- und Industriegebieten östlich der Schwartauer Landstraße am Vorwerker Hafen ausgesetzt. Dabei nehmen die Beurteilungspegel mit der Höhe deutlich zu. Erforderliche Immissionsschutzmaßnahmen werden im Kapitel 5.5 beschrieben.

2.3 Standorteignung nach Klimaschutzkriterien

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

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

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

Die klimaschutzbezogene Bewertung der Eignung des Standortes Schwartauer Landstraße/Müritzweg für die beabsichtigte Entwicklung als Wohngebiet – hier die Errichtung eines Pflegeheimes - ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Klimaschutzkriterium	Eignung	Erläuterung
Flächenrecycling / -aufwertung <i>Je geringer der Eingriff in ökologisch / landwirtschaftlich wertvolle Flächen, desto besser die Standorteignung</i>	++	Die Fläche ist bebaut. Die Wohnnutzung ist bereits aufgegeben und der Gewerbebetrieb soll umgesiedelt werden, so dass die innerstädtischen Flächen in naher Zukunft brachfallen werden.
Verkehrsvermeidende Lage <i>Je mehr Infrastruktur in der Nähe (z.B. Nahversorgung, Schule, Kita, Naherholung), desto besser die Standorteignung</i>	++	Im Einzugsgebiet sind fußläufig mehrere Lebensmittelmärkte, zwei Kitas, die Gemeinschaftsschule Tremser Teich bzw. die Paul Burwick Schule und als Erholungsgebiet die Karpfenbruchwiesen und der Tremser Teich zu erreichen.

Verkehrsreduzierende Lage <i>Je besser die Anbindung an den Umweltverbund (z. B. ÖPNV, Fuß- und Radwegenetz), desto besser die Standorteignung</i>	+	<p>Die Stadtbuslinie 1 verbindet das Plangebiet mit der Lübecker Altstadt, dem Hauptbahnhof und dem Hochschulstadtteil sowie mit Groß Parin über Bad Schwartau.</p> <p>Die Lübecker Innenstadt und der Hauptbahnhof sind mit dem Fahrrad in etwa 15 Minuten zu erreichen.</p>
Gefährdung gegenüber Starkregen <i>Je geeigneter die Fläche für die Pufferung von Starkregenereignissen (insb. hinsichtlich Versickerung), desto besser die Standorteignung</i>	o	<p>Durch die bestehende Versiegelung (über 80 %) ist die Fläche zurzeit nicht für die Pufferung von Starkregen geeignet. Ziel der Bauleitplanung ist es, durch Entsiegelung und Ausbildung von Gründächern Abhilfe zu schaffen.</p>
Stadtklimatische Verhältnisse <i>Je weniger bedeutsam die Fläche für das (lokale) Stadtklima, desto besser die Standorteignung</i>	o	<p>Die Fläche ist wenig bedeutsam für das lokale Stadtklima. Vorhanden ist ein Siedlungsraum mit mäßiger bioklimatischer Belastung, der eine hohe Empfindlichkeit gegen eine weitere Verdichtung aufweist. Ziel der Bauleitplanung ist es, Flächen zu entsiegeln und den Vegetationsanteil zu erweitern.</p>
Wärmeversorgungspotenziale <i>Je größer die Potenziale für den Einsatz erneuerbarer Energien (z.B. Wärmenetze, Geothermie), desto besser die Standorteignung</i>	++	<p>Die Fläche soll an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. Auf den großen Flachdächern des geplanten Pflegeheimes ist Photovoltaik vorgesehen.</p>
Besitzverhältnisse <i>Je besser der Zugriff auf die Flächen durch die Stadt, desto besser die Standorteignung</i>	+	<p>Der Standort wird durch eine Vorhabenträgerin entwickelt, die die Umsetzung der Planung – Errichtung eines Pflegeheimes - in einem städtebaulichen Vertrag mit der Hansestadt Lübeck vereinbart.</p>

Fazit: Der Standort Schwartauer Landstraße/Müritzweg ist für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gut geeignet.

2.4 Denkmalschutz und Archäologie

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Areal, in welchem aufgrund der topografischen Situation und bekannter Fundstellen aus der Vorgeschichte, dem Mittelalter und der frühen Neuzeit in der näheren Umgebung bei allen Bodeneingriffen mit archäologisch relevanten Befunden zu rechnen ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann das Vorkommen von archäologischen Boden- oder Kulturdenkmalen nicht ausgeschlossen werden. Vor Bodeneingriffen ist daher die untere Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie und Denkmalpflege, rechtzeitig, spätestens jedoch 14 Tage vorher, unter Nennung der ausführenden Baufirma (mit Kontaktdaten des Bauleiters) über den Beginn der Erdarbeiten zu informieren. Mitteilungen sind schriftlich oder telefonisch an die Abteilung Archäologie zu richten. 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.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Schwartauer Landstraße Nr. 75 – 79 (ungerade Nummern) befindet sich in Privateigentum. Die Vorhabenträgerin hat die Flächen bereits fest angekauft. Eine Auflassungsvormerkung ist eingetragen.

Die Straßenverkehrsflächen der Schwartauer Landstraße (Flurstück 86/12, Flur 3, Gemarkung Vorwerk) und des Müritzweges (Flurstück 3/177, Flur 3, Gemarkung Vorwerk) befinden sich in städtischem Eigentum.

2.6 Bisheriges Planungsrecht

Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 05.36.00

Für das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes 05.50.00 – Schwartauer Landstraße/Müritzweg – gilt bisher der Bebauungsplan 05.36.00. Der im Jahr 1965 beschlossene und in Kraft getretene Bebauungsplan 05.36.00 – Schwartauer Landstraße/Tremser Teich – setzt für das Plangebiet ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf sowie ein Kleinsiedlungsgebiet fest.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Innerhalb des Kleinsiedlungsgebiet ist eine offene, zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,3 zulässig.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB

Durch den § 1a BauGB wird bezogen auf den Aspekt des Umweltschutzes die allgemeine Ermittlungsaufgabe der Gemeinde bei der Zusammenstellung und Bewertung der in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange verdeutlicht. Der § 1a BauGB greift vier Komplexe besonders heraus, die als Kern des Umweltschutzes in der Bauleitplanung zwingend zu beachten sind. Die Vorschrift integriert den materiellen Umweltschutz in die Bauleitplanung und es sollen vier spezielle Themenbereiche des Umweltschutzes in ihrer Bedeutung für die Bauleitplanung verstärkt werden. Hierzu zählen neben der Bodenschutzklausel (Abs. 2) die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung (Abs. 3), die FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Abs. 4) sowie der Klimaschutz (Abs. 5). Nach der Rechtsprechung des BVerwG bedarf ein Zurückstellen der in den Absätzen 2 bis 5 genannten Belange des Umweltschutzes einer besonderen Rechtfertigung.

Bodenschutzklausel

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

Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zu Eingriffen in die Natur und Landschaft. Durch die vorhandene hohe Bodenversiegelung im Plangebiet werden die Eingriffe bereits im Vorfeld begrenzt. Mit der Anwendung des § 13a BauGB verzichtet die Hansestadt Lübeck auf einen Ausgleich. Über das Vorhabengebiet hinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

FFH- und Vogelschutzrichtlinie

Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet nicht vorhanden und sind durch die Planung nicht betroffen.

Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

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

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde ein Energiekonzept erstellt. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Begrünung der Außenanlagen reduzieren eine Aufheizung des Quartiers. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans und durch die Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Lübeck und der Vorhabenträgerin werden Anlagen zur Nutzung solarer Energien und der Anschluss an das Wärmenetz gefördert.

3.2 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

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

Landesentwicklungsplan (Fortschreibung 2021)

In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP) wird die Hansestadt Lübeck als Oberzentrum innerhalb eines Verdichtungsraumes dargestellt.

Auf Grundlage des LEP werden die Regionalpläne neu aufgestellt. Für das Plangebiet gilt der Regionalplan II in der Fassung von 2004 und der aktuelle Entwurf des Regionalplanes für den Planungsraum III (2023).

Regionalplan II (2004) und Regionalplan III (2023)

Beide Regionalpläne stellen das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans als zentralen Siedlungsbereich des Oberzentrums Lübeck dar. Ziel der Raumordnung für die Siedlungsentwicklung in der Region Lübeck ist eine nachhaltige Siedlungsentwicklung mit Konzentration auf die zentralen Orte sowie auf die baulich zusammenhängenden Siedlungsbereiche des Oberzentrums. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung, sofern Überlastungstendenzen vermieden und ausreichende Freiräume

erhalten bleiben. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgte Entwicklung von Wohnbauflächen steht somit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

3.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt die Flächen beiderseits der Schwartauer Landstraße, in dem auch das Grundstück Schwartauer Landstraße Nr. 75 - 79 (ungerade Nummern) liegt, als gemischte Baufläche dar. Da die Darstellung einer gemischten Baufläche für die Bebauungsplanung nicht zwingend die Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO nach sich zieht, sondern auch eine ggf. kleinteilig differenzierte Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO und von (hinsichtlich des Emissionsverhaltens eingeschränkten) Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO zulässt, kann der Bebauungsplan 05.50.00 mit der darin vorgesehenen Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem geltenden Flächennutzungsplans entwickelt werden. Die Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes ist hier insbesondere auch deshalb gegeben, weil das Plangebiet mit der geplanten WA-Festsetzung nur eine untergeordnete Teilfläche, der im FNP dargestellten gemischten Baufläche betrifft.

3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Das im März 2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) beschreibt St. Lorenz Nord als Stadtteil mit einer durchschnittlichen Bevölkerungs- und Sozialstruktur. Hinsichtlich seiner Baustruktur weist der Stadtteil aufgrund der Größe sehr heterogene Strukturen auf.

Für den Stadtbezirk Falkenfeld/Vorwerk werden keine konkreten Ziele und Maßnahmen, die im Rahmen der Bauleitplanung für das Plangebiet zur berücksichtigen wären, benannt.

3.5 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030

Für das Plangebiet trifft das Stadtentwicklungskonzept „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung: Lübeck 2030“ aus dem Jahr 2014 keine Aussage.

3.6 Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2020

Gemäß dem aktuellen Wohnungsmarktbericht 2022, der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose aus November 2020 fortschreibt, wird Lübeck bis 2040 voraussichtlich einen Bevölkerungszuwachs von ca. 5.000 Personen verzeichnen. Die Zahl der Haushalte steigt aufgrund von Singularisierungsprozessen stärker an als die Zahl der Personen und liegt bis 2040 bei rund 5.200 zusätzlichen Haushalten. Aus der Haushaltsprognose und der erforderlichen Erhöhung der Mobilitätsreserve lässt sich ein flächenrelevanter Gesamtbedarf von rund 6.500 zusätzlichen Wohneinheiten ableiten.

Der anhaltende Anstieg der Angebotsmieten, die für nachfragende Haushalte entscheidend sind, und die rückläufige Anzahl an stadinternen Umzügen weisen auf einen angespannten Wohnungsmarkt in der Hansestadt Lübeck hin. Zudem hat das Land Schleswig-Holstein die Hansestadt Lübeck in die Gebietskulisse für Städte mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB aufgenommen.

Nach dem Wohnungsmarktbericht sind Brach- und Konversionsflächen in städtebaulich integrierten Lagen bevorzugt zu entwickeln. Dadurch kann eine nachhaltige Stadtentwicklung gewährleistet werden, da Flächen revitalisiert, vorhandene Infrastrukturen genutzt und der freie Landschaftsraum geschützt werden. Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Lübeck und der Vorhabenträgerin wird vereinbart, dass im Plangebiet auf den festgesetzten Wohnbauflächen ein Pflegeheim errichtet werden soll. Im Bericht Pflegebedarfsplanung 2017 – 2030 der Hansestadt Lübeck vom Mai 2020 wird prognostiziert, dass der Bedarf in der stationären Pflege um ca. 500 Plätze ansteigen wird. Die im Plangebiet vorgesehene Errichtung eines Pflegeheims mit ca. 100-120 Pflegeplätzen auf den festgesetzten Wohnbauflächen trägt zur Deckung dieses Bedarfes bei und sorgt gleichzeitig mit dem Freiwerden von Wohnungen für Entspannung auf dem Wohnungsmarkt. Das Plangebiet wird im Wohnungsmarktbericht 2022 in der Kategorie C „Projekte in Bearbeitung“ geführt.

3.7 Landschaftsrahmenplan Planungsraum III 2020

Der 2020 neu aufgestellte Landschaftsrahmenplan weist für den Planungsraum III in seinen Hauptkarten 1 bis 3 Blatt 2 für die Flächen des Plangebiets keine Inhalte auf.

3.8 Gesamtlandschaftsplan (GLP) der Hansestadt Lübeck

Der am 04.03.2008 beschlossene Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck stellt die Plangebietsfläche als Gemischte Bauflächen/Stadtgebiete dar. Der Landschaftsplan trifft in seinem Entwicklungsteil keine Aussagen zum Plangebiet.

3.9 Thematischer Landschaftsplan (TLP) „Anpassung an den Klimawandel“

Der Thematische Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck stellt das Plangebiet in seinen Grundlagenkarten als Siedlungsfläche, Industrie und Gewerbe dar. Zudem wird das Plangebiet in der Grundlagenkarte: Gesundheit und Erholung sowie in den Klimafunktionskarten als Siedlungsfläche mit weniger günstigem Bioklima dargestellt.

Weitere Hinweise zur klimatischen Einschätzung des Plangebiets zeigt die Klimafunktionskarte der „Klimaanalyse Lübeck“ (2017). Demnach weisen die vorhandenen Grün- und Freiflächen im Plangebiet eine geringe und die vorhandenen Siedlungsräume eine günstige bioklimatische Bedeutung auf.

3.10 Lärmaktionsplan

Der Lärmaktionsplan der Hansestadt Lübeck 2018/2019 stellt den Straßenabschnitt, der an das Plangebiet grenzt, als Lärmschwerpunkt der dritten Priorität dar.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 05.50.00 – Schwartauer Landstraße / Müritzweg – soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Pflegeheims im Stadtbezirk Falkenfeld/Vorwerk geschaffen werden. Ziel der Hansestadt Lübeck ist es, an diesem Standort eine angemessene Entwicklung für die Befriedigung der Wohnbedürfnisse, insbesondere von alten und pflegebedürftigen Menschen, zu ermöglichen. Auf dem Grundstück soll ein

Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, um auch spätere Nutzungsänderungen (zum Beispiel den Umbau zu Wohnungen) genehmigungsfähig zu machen.

Die Planung beinhaltet folgende Maßnahmen (Liste ist nicht abschließend):

- Umnutzung einer ansonsten brachfallenden Fläche im innerstädtischen Bereich
- Umsetzung eines Bebauungskonzeptes für ein Pflegeheim mit ca. 100-120 Plätzen
- Umsetzung der Klimaschutzziele der Hansestadt Lübeck

4.1 Städtebauliches Konzept / geplante Nutzungen

Das Pflegeheim wird mit ca. 100 bis 120 Plätzen geplant. Die Unterbringung erfolgt vorwiegend in Einzelzimmern.

Es handelt sich um ein freistehendes Gebäude, welches sich durch höhenmäßige Abstufungen in die nähere Umgebung eingliedert. Zur angrenzenden niedrigeren Bebauung nach Norden und Westen wird der Baukörper höhenmäßig abgestuft. In Richtung Schwartauer Landstraße weist das Gebäude fünf beziehungsweise vier Geschosse auf, die den Höhenverlauf der südlich angrenzenden viergeschossigen Bebauung, zum Teil mit Staffelgeschossen, nach Norden hin verlängert. Der rückwärtige Gebäudeteil weist in nördliche Richtung drei beziehungsweise zwei Geschosse auf und reagiert damit auf die angrenzenden eingeschossigen Einfamilienhäuser mit ausgebautem Satteldach an der Netzestraße. In Richtung Müritzweg ist der rückwärtige Gebäudeteil mit vier Geschossen geplant und rahmt zusammen mit dem Bestandsgebäude Schwartauer Landstraße Nr. 73 den Straßenraum baulich ein. Zum Innenhof hin öffnet sich der Baukörper und bezieht damit die geplante parkähnliche Gartenanlage als nutzbaren Freiraum für die Bewohner:innen in die Gesamtkonzeption mit ein.

Durch die Aufnahme der nördlichen und der südlichen Gebäudefluchten entlang der Schwartauer Landstraße ergibt sich ein Versatz im Baukörper, der die Baumasse in der Hauptansicht in zwei überschaubare Einheiten unterteilt.

Eine Fassadengliederung wird durch einen Rücksprung eines Gebäudeteiles sowie durch einen Materialwechsel erzeugt. Zusätzlich wird die Fassade durch unterschiedliche Fensterformate und -anordnungen gegliedert.

Die aktuelle Architekturplanung sieht eine Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,36, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und eine oberirdische Bruttogeschossfläche von circa 5.100 m² vor.

4.2 Grünordnerisches Konzept

Als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel werden mindestens 60 % der Dachflächen als Gründach mit Photovoltaik hergestellt. Der Rest kann als Dachterrasse ausgeführt oder für notwendige technische Anlagen und Aufbauten genutzt werden.

Die Freiflächen im Innenhof werden gärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern angelegt und als Bewegungsraum für das Pflegeheim gestaltet. Zwischen den Stellplätzen an der Schwartauer Landstraße sind Baumpflanzungen vorgesehen, die die vorhandenen Alleebäume ergänzen. Die Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und die Stellplatzanlagen werden mit Hecken eingegrünt.

Die Vorgartenbereiche sind zu mind. 40 % Prozent gärtnerisch anzulegen. Sie sind mit einer bodendeckenden Vegetation zu bepflanzen oder mit Stauden oder Gehölzen zu begrünen.

Ziel ist die Unterbindung von Schottergärten und eine ökologische, klimatische und stadtgestalterische Qualifizierung.

Zusätzliche Einfriedungen sind nur in Form von durchsehbaren Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig und grundstücksseitig an der Innenseite der Hecke anzuordnen.

5. Inhalt der Planung

5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca. 5.382 m ²
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 4.137 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 1.245 m ²

5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die künftigen Wohnbauflächen werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Aufgrund der Zielsetzung, ein Wohnquartier zur Deckung des dringenden Bedarfes an Wohnraum zu entwickeln, werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen.

Unzulässigkeit von Ferienwohnungen

Da Ferienwohnungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnnutzungen häufig Störungen des Dauerwohnen nach sich ziehen, wodurch im Konfliktfall nur mit Mitteln des Polizei- und Ordnungsrechts begegnet werden kann, werden Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, gleiches gilt für Beherbergungsbetriebe. Zusätzlich zu der Sicherung der Wohnruhe kann durch den Ausschluss von Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben sichergestellt werden, dass die geplanten Wohneinheiten dauerhaft für das Wohnen zur Verfügung stehen und nicht durch finanziell lukrativere Nutzungen der Fremdenbeherbergung verdrängt werden.

Berücksichtigung einer 30 %-Quote für den sozialen Wohnungsbau

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

Im Falle der Errichtung einer Wohnbebauung ist der Beschluss der Bürgerschaft einzuhalten. Zur Umsetzung des Beschlusses der Bürgerschaft, werden daher entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dabei gegenüber

der Stadt im Falle der Errichtung einer Wohnbebauung, die Miet- und Zweckbindungen der sozialen Wohnraumförderung einzuhalten. Die Grundlage dabei ist die Bekanntmachung der Wohnraumförderungsrichtlinien (WoFöRL) des Landes Schleswig-Holstein sowie die Bedingungen der Sozialen Wohnraumförderung Schleswig-Holstein (Stand April 2023) des 1. Förderwegs mit 35-jähriger Zweckbindung.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

Zur Sicherung der geplanten unterschiedlichen Bebauungsstruktur werden im Plangebiet teilgebietsbezogene Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundfläche (GR), zur maximalen Geschossigkeit (Anzahl der Vollgeschosse) und zu maximalen Gebäudehöhen (Oberkante) getroffen.

Durch die festgesetzte Grundfläche ermöglicht der Bebauungsplan auf dem Grundstück rechnerisch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,36. Damit wird eine Verdichtung der vorhandenen städtischen Struktur ermöglicht, die auf die umliegende Bebauung mit festgesetzten GRZ-Werten von 0,2 bis 0,3 Rücksicht nimmt. Da bei der Ermittlung der Grundfläche auch die Flächen von Terrassen, soweit diese unmittelbar an Gebäude anschließen, und Balkone einzurechnen sind, ermöglicht der Bebauungsplan eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Terrassen und Balkone um bis zu 15 %.

Nach § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO darf die GRZ durch die in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit reicht nicht aus, um die notwendigen Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO realisieren zu können. Auf Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO lässt der Bebauungsplan daher eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Dachüberstände und Lichtschächte (5%), Balkone, Erker, Vordächer und Terrassenüberdachungen (10 %) sowie durch die Grundflächen von Stellplätzen und Carports mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um insgesamt bis zu 90 % zu.

Aufgrund der Lage im städtischen Raum und der bereits vorhandenen Bebauung in der Umgebung soll sich die Geschossigkeit sowie die Gebäudehöhen an eben dieser orientieren. Der Baukörper wird durch Vor- und Rücksprünge sowie durch unterschiedliche Gebäudehöhen optisch gegliedert und passt sich damit an die Gebäudestruktur entlang der Schwartauer Landstraße an. Zu angrenzenden niedrigeren Bebauung nach Norden und nach Westen wird der Baukörper höhenmäßig abgestuft. Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf einen Höhenbezugspunkt (in m über NHN) innerhalb der Verkehrsfläche. Um das Ziel der harmonischen Einfügung in die Bestandsbebauung zu erreichen, sind Staffelgeschosse / Geschosse mit Aufenthaltsräumen bzw. mit zum Aufenthalt geeigneten und nicht geeigneten Räumen oberhalb des maximal festgesetzten Vollgeschosses unzulässig.

Die Gebäudehöhe kann ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten oder technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen um bis zu 2,00 m überschritten werden. Hierdurch wird die Planung nicht durch erforderliche (technische) Anlagen eingeschränkt.

5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Auf eine Festsetzung der Bauweise kann verzichtet werden, da ohne die Festsetzung der offenen Bauweise Längen über 50 m zulässig sind.

Entlang der Schwartauer Landstraße wird eine Baulinie festgesetzt, um eine Eingliederung des Baukörpers in die Umgebung zu gewährleisten. Dabei dürfen Staffelgeschosse und Tiefgaragen hinter der Baulinie zurückbleiben.

Um eine größtmögliche Ausnutzung der Baufenster zu ermöglichen, dürfen für Terrassen die festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien um bis zu 2,00 m überschritten werden. Zusätzlich darf die Baugrenze bzw. Baulinie durch untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Wintergärten, Erker und Balkone um bis zu von 2,00 m überschritten werden, wenn der Anteil der vortretenden Gebäudeteile insgesamt 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

5.2.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen wie (Fahrrad-)Abstellanlagen und Abfallbehältersammelanlagen sind ausschließlich in den dafür vorgesehenen Flächen, die mit „N“ gekennzeichnet sind, zulässig. Davon ausgenommen sind Fahrradbügel und sonstige bauliche und technische Anlagen mit einer Höhe von maximal 1,2 m sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Im Vorgartenbereich werden Nebenanlagen bis auf Fahrradbügel, Abfallbehältersammelanlagen und sonstige bauliche und technische Anlagen mit einer Höhe von maximal 1,2 m ausgeschlossen, um eine gärtnerisch gestaltbare Vorgartenzone freizuhalten und um ein ruhiges Straßenbild zu gewährleisten. Daher wird auch der Versiegelungsgrad auf maximal 60 % begrenzt. Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zu festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen einhalten. So ist gewährleistet, dass die Nebenanlagen eingegrünt werden können und keine Beeinträchtigungen durch überstehende Bauteile, Türen oder Tore auf öffentlichen Flächen entstehen.

Die Dachflächen von Nebengebäuden und -anlagen sind mit einem mindestens 6 cm staken durchwurzelbaren Substrataufbau zu begrünen.

5.3 Erschließung

5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die Schwartauer Landstraße bzw. vom Müritzweg erschlossen. Die Hauptzufahrt zum Pflegeheim liegt an der Schwartauer Landstraße. Der Verkehr durch Besucher, Lieferfahrzeuge u. ä. soll vor dem Gebäude als Einbahnverkehr geregelt werden und über den Müritzweg abfließen, so dass eine bestehende Zufahrt von der Schwartauer Landstraße entfällt. Damit wird die Übersichtlichkeit (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs) an der Schwartauer Landstraße – auch im Hinblick auf den geplanten Radschnellweg – erhöht.

Durch die zweite Zufahrt über den Müritzweg in den rückwärtigen Grundstücksteil kann die Flächenversiegelung sowie die Schallbelastung im Plangebiet minimiert werden. Zudem wird die Freiraumqualität für die südorientierten Pflegezimmer im südlichen Gebäudeflügel erhöht. Anstelle eines Zufahrtsstreifens für Fahrzeuge kann ein begrünter Aufenthalts- und Bewegungsbereich für Bewohner und Mitarbeiter mit Stauden, Hecken und Sträuchern vor den Pflegezimmern angelegt werden. Eine weitere Versiegelung durch Feuerwehraufstellflächen kann ausgeschlossen werden, da der zweite Rettungsweg über die an den Enden der Gebäuderiegel angebauten außenliegenden Fluchttreppen für die zum Teil stark mobilitätseingeschränkten die Bewohner:innen des Pflegeheims erfolgt. Somit stehen

jedem Bereich zwei unabhängig voneinander funktionierende bauliche Rettungswege zur Verfügung und weitere Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge o. ä. werden nicht benötigt.

Die beiden Zufahrten vom Müritzweg erfordern eine Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche. Der Entfall einer Pflanzinsel mit mittelgroßem Kirschbaum wird durch (Straßen-)Baumpflanzungen ausgeglichen. Die Auswirkungen durch den Entfall von maximal acht öffentlichen Parkplätzen von zurzeit insgesamt 56 Parkplätzen (14 %) am Müritzweg werden als gering angesehen, da auch beidseitig der Schwartauer Landstraße zahlreiche, wenig genutzte Parkbuchten vorhanden sind, so dass im Gebiet mit keinem höheren Parkdruck gerechnet werden muss.

Die Umgebung ist größtenteils durch Einfamilienhäuser geprägt, hier wird auf dem eigenen privaten Grundstück geparkt. Die angrenzende Mehrfamilienhausbebauung hat einen Stellplatzschlüssel von 0,7 St/WE und orientiert sich dabei an die Richtzahlentabelle der LBO SH. Der Stellplatznachweis wurde entsprechend auf Sammelstellplatzanlagen sowie in den Tiefgaragen erbracht. Die Mehrfamilienhausbebauung an der Schwartauer Landstraße 41 – 73 (ungerade Nrn.) wurde zum großen Teil mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus errichtet.

Durch den Wegfall der Parkmöglichkeit auf der Schwartauer Landstraße durch den geplanten Radschnellweg wird der Parkdruck auf die zurzeit wenig genutzten Parkbuchten entlang der Schwartauer Landstraße erhöht. Auch da in diesem Bereich vor allem abends und am Wochenende Sattelzüge parken. Dieser Parkdruck entsteht durch den geplanten Radschnellweg und wird nicht durch die Planung des Bebauungsplanes 05.50.00 verursacht. Die wegfallenden Parkplätze im Müritzweg sind bereits heute nicht für Sattelzüge nutzbar. Zudem trägt der geplante Radschnellweg zu einer Verschiebung der Prioritäten vom Kfz-gerechtem Ausbau hin zu einer Gleichberechtigung der Verkehrsträger bei. Dies hat letztlich auch Auswirkungen auf die Art und die Anzahl an erforderlichen Parkplätzen. Daher wird davon ausgegangen, dass mehr Bewohner durch die Entwicklungen auf das Rad umsteigen und der Bedarf an Parkplätzen abnimmt. Zudem wird durch die Reduzierung der Überfahrten zur Schwartauer Landstraße die Sicherheit der Radfahrer und Fußgänger erhöht

Alle Belange für den Umbau der vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur Herstellung der zwei Zufahrten vom Müritzweg und zum Rückbau der zweiten Zufahrt von der Schwartauer Landstraße (u. a. Wegfall von öffentlichen Parkplätzen, Wegfall und Ersatzpflanzung eines Straßenbaumes, Ausbau der Überfahrtsflächen, Kostenübernahme) werden im Zuge der Überfahrtsgenehmigungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

5.3.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

Die ÖPNV-Erschließung, siehe Punkt 2.1, genügt den Standards des aktuellen Nahverkehrsplanes (RNVP) der Hansestadt Lübeck.

5.3.3 Stellplätze, Fahrradstellplätze

Die erforderlichen Stellplätze werden in zwei Sammelstellplatzanlagen untergebracht, die in direkter Nähe zu den Grundstückszufahrten angeordnet sind. Um Störungen durch ein- und ausparkende Autos möglichst gering zu halten, sind auf den restlichen Flächen des Plangebietes Stellplätze und Carports ausgeschlossen. Garagen sind unzulässig.

Die Ermittlung des Stellplatzbedarfes für Kraftfahrzeuge erfolgte gemäß des Stellplatzleitfadens für Schleswig-Holstein vom Oktober 2022. Demnach ist für ein Altenheim

ein Stellplatz je 8-15 Pflegeplätze erforderlich, davon mindesten 75 % öffentlich zugänglich. Das entspricht bei 120 Plätzen einen Bedarf von 15 Stellplätzen. Mindestens 30 % dieser Stellplätze (5 Stellplätze) werden als Behindertenstellplätze hergestellt. 75 % aller Stellplätze sind öffentlich für Besucher:innen zugänglich. Die restlichen 25 % sind nicht öffentlich zugänglich und den Mitarbeiter:innen vorbehalten. Wenn eine Wohnbebauung geplant wird, ist im Rahmen der Baugenehmigung der entsprechende Stellplatzschlüssel anzuwenden.

Die Ausstattung der Stellplätze mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität gemäß den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen erfolgt durch die Vorhabenträgerin.

Für die Ermittlung der Abstellanlagen für Fahrräder wurde sich ebenso an die Richtzahlentabelle für den Mindestbedarf des Stellplatzleitfadens für Schleswig-Holstein orientiert. Demnach ist für ein Altenheim ein Stellplatz je 10 Pflegeplätze erforderlich. Daraus resultiert ein Stellplatzbedarf für Fahrräder von 12 Stellplätzen, davon mindestens 50 % öffentlich zugänglich. Davon stehen sechs Stellplätze öffentlich zugänglich für die Besucher:innen im vorderen Bereich des Grundstücks zur Verfügung. Die restlichen sechs Stellplätze werden im hinteren Bereich für die Mitarbeiter:innen überdacht bereitgestellt.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung mit Strom, Gas und Wasser sowie die Entsorgung des Schmutzwassers bindet an die vorhandenen Hauptleitungen an.

5.4.1 Energie- und Trinkwasserversorgung und Telekommunikation

Anschlussleitungen für die Trinkwasser- und Stromversorgung sind in der Schwartauer Landstraße vorhanden. Gleiches gilt für Telekommunikationsleitungen.

Mit dem Klimaanpassungskonzept für die Hansestadt Lübeck wurde im September 2020 eine Strategie für die Umsetzung einer klimaangepassten Stadt mit Hilfe von fünf Leitlinien und 21 Maßnahmen beschlossen.

Um die nachhaltige Sicherung einer umweltverträglichen und wirtschaftlichen Energieversorgung unter Berücksichtigung möglicher Energieeffizienzmaßnahmen im Plangebiet zu erreichen, wurde ein Energiekonzept erstellt. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Kompakte Gebäudeform,
- Gebäudehülle wird in Wärmedämmverbundsystem ausgeführt, um Wärmeverluste gering zu halten,
- Große Fensterflächen sorgen für gute solare Erträge und Tageslichtnutzung,
- Flachdächer als Gründächer wirken sich durch ihren Schichtaufbau und die Verdunstungsvorgänge in der Vegetationszone positiv auf den sommerlichen Wärmeschutz des Gebäudes,
- Verschattungsanlagen vor den Fenstern sorgen im Sommer die solaren Erträge zu reduzieren und eine Überhitzung des Gebäudes vorzubeugen,
- Anschluss an Fernwärmenetz
- Installation von Fußbodenheizung oder Niedertemperaturheizkörper
- Nutzung einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Installation von Photovoltaikanlagen auf dem Dach

Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Lübeck und der Vorhabenträgerin und mit der textlichen Festsetzung zur Energieversorgung gesichert.

Mit der Festsetzung zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie möchte die Hansestadt Lübeck eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 (5) S. 2 BauGB gewährleisten. Die Vorgabe, auf 60 % der Dachflächen Solarenergieanlagen zu errichten, würdigt die Belange des Umweltschutzes und der Versorgung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB. Gerade Photovoltaikanlagen bieten ein großes, einfach nutzbares Potenzial zur lokalen, schadstofffreien Stromproduktion und Luftreinhaltung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a und e BauGB.

Um den Gestaltungsspielraum bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht zu erhöhen, wird mit der vorliegenden Festsetzung ermöglicht, Photovoltaik oder Solarthermie auf den Dachflächen zu errichten.

Die Vorgabe mindestens 60 % der nutzbaren Dachfläche für Solarenergie zu nutzen, ist wirtschaftlich vertretbar, weil sich Solarenergieanlagen bei den derzeitigen Baukosten, Förderungsbedingungen und Stromkosten nach maximal 10 Jahren amortisieren und danach wesentlich geringere Stromkosten zu erwarten sind. Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG)) ist daher zumutbar. Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches der Hauptgebäude, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO errichtet werden.

5.4.2 Schmutzwasserentsorgung

Die aktuelle Planung sieht vor, die bereits vorhandene Schmutzwasseranschlussleitung (DN 125) zu nutzen. Weitere Details werden im Rahmen des Bauantrages vorgenommen.

5.4.3 Regenwasserbehandlung

Wasserwirtschaftlicher Begleitplan

Die im Zuge der orientierenden Altlastenerkundung (21-1242, Bericht vom 03.04.2022) erkundete sandige Auffüllung und die darunter folgenden Mittelsande ergeben überschlägig kf-Werte im Bereich von 10^{-4} - 10^{-6} m/s und sind damit gemäß DIN 18130 als „durchlässig“ einzustufen. Das Grundwasser steht bei rund 5,50 m u. GOK. Eine grundsätzliche Versickerungsfähigkeit auf dem Grundstück ist damit gegeben. Unterhalb dieser sandigen Einheiten folgen jedoch bindige Böden mit deutlich geringerer Durchlässigkeit die ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Aufgrund der grundsätzlichen Versickerungsfähigkeit auf dem Grundstück sowie des ausreichenden Grundwasserabstandes erfolgt die Entwässerung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers durch eine Versickerungsanlage (Muldenversickerung bzw. Boxen-Rigolen-Versickerung) auf dem Baugrundstück.

Starkregenvorsorge/Überflutungsschutz

Für das konkrete Bauvorhaben eines Pflegeheimes erfolgt die Auslegung der Versickerungsanlagen unter Berücksichtigung einer Überflutung durch ein 30-jähriges Regenwasserereignis.

Notwasserweg

Es ist davon auszugehen, dass die Summe der befestigten Flächen im Vergleich zwischen Neubau und Bestand ähnlich oder sogar verringert ist und somit kein deutlich erhöhter Abfluss bei Starkregenereignissen auf diesem Grundstück entsteht. Daher kommt es im Rahmen des Bauleitplanverfahren zu keiner detaillierten Betrachtung des Notwasserweges. Es ist bei Planumsetzung sicherzustellen, dass mögliche Schäden der eigenen und umliegenden Bebauung durch Starkregenereignisse ausgeschlossen werden. Entsprechenden Vereinbarungen werden im städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Wasserhaushaltsbilanz

Das Hauptziel einer naturnahen Niederschlagswasserbeseitigung ist der weitgehende Erhalt eines naturnahen Wasserhaushaltes und damit einhergehend die Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagsmenge zur Entlastung oberirdischer Fließgewässer.

Das Plangebiet wird als ein Gesamteinzugsgebiet betrachtet. Es befindet sich gemäß naturräumlicher Gliederung des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume SH im Hügelland in der Teilfläche H-9 – Hansestadt Lübeck.

Es wurde die Bestandssituation mit der Planung verglichen. Der Bestand kommt dabei in Fall 3. Durch die Maßnahmen (Dachbegrünung, Boxen-Rigolen-System) kommt die Planung in den Fall 2. Es kommt somit zu einer Verbesserung des Wasserhaushalts. Dadurch ist die geringe Abweichung zu der Zielvorgabe des A-RW 1 (Fall 1) akzeptabel.

5.4.4 Löschwasserversorgung

Unter Heranziehung des DVGW Arbeitsblattes W 405 wird ein Löschwasserbedarf für das geplante Baugebiet (Wohngebiet, Bebauung mit mehr als drei Vollgeschosse und mittlerer Gefahr der Brandausbreitung) von 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden als ausreichend erachtet. Dies stellt den Grundschutz in einem Baugebiet dar, der durch die Gemeinde (hier die Hansestadt Lübeck) als Löschwasserversorgung vorzuhalten ist.

Spätere, vom Bebauungsplan abweichende Bauungen, können zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung einen höheren Löschwasserbedarf erfordern, der dann als Objektschutz von den Bauherr:innen nachzuweisen ist.

5.4.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Entsorgungsbetriebe der Hansestadt Lübeck.

5.5 Immissionsschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung und eine Erschütterungsprognose erstellt (siehe 9.3).

Gewerbe- und Hafentlärm

Als maßgebliche Gewerbelärmquelle sind die großflächigen gewerblichen und industriellen Nutzungen rund um den Vorwerker Hafen sowie der Hafenbetrieb selbst als potenzielle Schallquellen bei der Planung zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung der auf das Plangebiet potenziell einwirkenden Lärmimmissionen hat die für den Bebauungsplan erstellte schalltechnische Untersuchung flächenbezogene Schalleistungspegeln für die emittierenden

Hafen- und Gewerbeflächen in die Berechnungen eingestellt, die für betreffenden Flächen in Bebauungsplänen festgesetzt sind bzw. die typischerweise für diese Nutzungen gemäß DIN 18.005 anzusetzen sind. Unberücksichtigt geblieben sind dabei Einschränkungen des Emissionsverhaltens, die sich in Anwendung der TA Lärm durch die unmittelbare Nachbarschaft zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen beiderseits der Schwartauer Landstraße ergeben. Insofern stellen die gutachterlich ermittelten Beurteilungspegel für den Gewerbe- und Hafentlärm Worst-Case-Werte dar, die unter Berücksichtigung der östlich der Schwartauer Landstraße und damit näher zu dem Emissionsquellen gelegenen Wohnbebauung in Anwendung der TA Lärm nicht in der gutachterlich errechneten Höhe auftreten können. Gleichwohl können die ermittelten Worst-Case-Werte als grober Orientierungsrahmen für die Beurteilung des auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbe- und Hafentlärms dienen.

Gemäß den gutachterlichen Berechnungen können tags an einem Gebäude innerhalb der Baugrenzen sowie auf vorgelagerten Außenwohnbereichen in 2 m Höhe Beurteilungspegel zwischen 46 und 49 dB(A) erreicht werden. In Höhe des 3. und 4. Obergeschosses wären Beurteilungspegel bis zu 53 dB(A) zu erwarten. Der Orientierungswert der DIN 18005 wie auch der maßgebliche Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) würde somit selbst bei den errechneten Maximalwerten für den Gewerbe- und Hafentlärm nicht überschritten.

In der Nacht wären unter den vorangehend beschriebenen Annahmen innerhalb der Baugrenzen Beurteilungspegel von 36 dB(A) im Erdgeschoss und bis zu 41 dB(A) in dem 3. und 4. Obergeschoss zu erwarten. Der Orientierungswert der DIN 18005 wie auch der maßgebliche Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von nachts 40 dB(A) würde somit in den unteren Geschossen noch eingehalten. Lediglich für die oberen Geschosse wären zur Schwartauer Landstraße hin Richtwertüberschreitungen bis zu 1 dB gegeben. Wie einleitend dargelegt kann jedoch unter Berücksichtigung der östlich der Schwartauer Landstraße vorhandenen Immissionsorte (lärmzugewandte Außenwände der dort vorhandenen Wohngebäude) davon ausgegangen werden, dass an den Immissionsorten der westlich der Schwartauer Landstraße geplanten schutzbedürftigen Nutzungen die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm nicht nur eingehalten, sondern mehr als unwesentlich unterschritten werden.

Verkehrslärm

Westlich des Bauvorhabens verläuft die Bahnstrecke 1100 der Deutschen Bahn in Südwest-Nordost-Richtung von Lübeck Hauptbahnhof bis Bad Schwartau. Auf der Strecke verkehren Fernverkehrszüge, Regionalbahnen sowie Güterzüge. Östlich der Bahnstrecke 1100 ist die Strecke der Fehmarnbeltquerung in Planung. Auf dieser sind Regionalbahnen und Güterzüge vorgesehen.

Auf das Plangebiet wirken darüber hinaus unmittelbar die östlich angrenzende Schwartauer Landstraße, die nördlich gelegene Memelstraße, von Westen die Vorwerker Straße sowie mit weiterem Abstand auch die BAB A 1 ein. Die Schwartauer Landstraße stellt hierbei die Hauptlärmquelle dar.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan ist tags bei freier Schallausbreitung innerhalb der Baugrenzen und auf den vorgelagerten wohnungsnahen Freibereichen mit Beurteilungspegeln zwischen 60 und 65 dB(A) in 2 m Höhe zu rechnen. In Höhe des 3. Obergeschosses sind innerhalb der Baugrenzen Beurteilungspegel bis zu 67 dB(A) und in Höhe des 4. Obergeschosses bis zu 68 dB(A) zu erwarten. Der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wie auch der für Mischgebiete von 60 dB(A) wird somit zumindest an den lärmzugewandten Außenwänden

deutlich überschritten. Die nach geltender Rechtsauffassung bei 70 dB(A) liegende Schwelle der Gesundheitsgefährdung wird jedoch nicht erreicht. Wie die differenzierten Berechnungen der Beurteilungspegel für die Außenwände der geplanten Bebauung jedoch zeigen, wird an den lärmgewandten (d.h. zum Innenhof oder nach Westen ausgerichteten) Außenwänden des Gebäudes selbst der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) in allen Geschossen eingehalten bzw. unterschritten. Gleiches gilt für die im Innenhof gelegenen Freiflächen.

In der Nacht sind bei freier Schallausbreitung innerhalb der Baugrenzen Beurteilungspegel zwischen 54 und 58 dB(A) im Erdgeschoss und bis zu 63 dB(A) in Höhe des 3. und 4. Obergeschosses zu erwarten. Der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) wie auch der für Mischgebiete von 50 dB(A) wird somit ohne Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung durch Baukörper deutlich überschritten. Da auch unter Berücksichtigung der geplanten Gebäudekonfiguration an den lärmabgewandten Gebäudeseiten lediglich der für Mischgebiete anzusetzende Orientierungswert von nachts 50 dB(A) eingehalten werden kann, sind passive Maßnahmen zur Gewährleistung einer hinreichenden Nachtruhe unerlässlich. Da eine hinreichende Schlafruhe jedoch durch schallgedämmte Lüfter oder andere bauliche oder technische Maßnahmen des passiven Schallschutzes gewährleistet werden kann, schließen auch die für die lärmzugewandten Außenwände ermittelten Beurteilungspegel von nachts über 60 dB(A), die damit auch über der Schwelle der Gesundheitsgefährdung liegen, die geplante Wohnnutzung nicht aus.

Maßnahmen zum Lärmschutz

Es liegt somit ein anstehender Lärmkonflikt vor, der im Bauleitplanverfahren gelöst werden muss. Unterschiedliche Maßnahmen wurden geprüft:

- Ein deutliches Abrücken von der Schwartauer Landstraße als Hauptlärmquelle würde eine Überschreitung der Gesundheitsgefährdungsschwellen nach geltender Rechtsauffassung verhindern, jedoch widerspricht dies dem Planungsziel.
- Die vorgesehene Ausweisung als allgemeines Wohngebiet fügt sich in die Umgebung ein.
- Eine Geschwindigkeitsreduzierung von 50 auf 30 km/h oder eine Lärmsanierung der Straßenoberfläche der Schwartauer Landstraße von Gussasphalt auf Asphaltbeton oder Splittmastixasphalt würde eine Pegelminderung von 2 bis 3 dB bedeuten. Hierauf kann der Bebauungsplan jedoch keinen Einfluss nehmen.
- Ein lärmrobuster Städtebau ist durch die Baulinie zur Schwartauer Landstraße, welche eine geschlossene Fassade zur Schwartauer Landstraße erzwingt, und die Baugrenzen, welche eine Öffnung schallabgewandt ermöglichen, bereits umgesetzt.
- Aufenthaltsräume sowie Außenwohnbereiche sollten lärmabgewandt ausgerichtet werden. Anderenfalls wird ein Schutz der Außenwohnbereiche mit Hilfe von (Teil)Verglasungen sowie der Aufenthaltsräume durch den ausreichenden Schutz des Innenraums (30 dB(A) am Ohr des Schlafers) bei teilgeöffneten Bauteilen empfohlen.

Es werden entsprechende Festsetzungen zu den Schallschutzanforderungen an Außenbauteile gemäß DIN 4109, zum Schutz der Außenwohnbereiche und zur Grundrissorganisation getroffen.

b) Schallschutzanforderungen an Außenbauteile gemäß DIN 4109

An allen Fassaden wird der Anhaltswert von 45 dB(A) in der Nacht überschritten, ab dem ein gesunder Nachtschlaf (30 dB(A) am Ohr des Schlafers) bei geöffnetem Fenster ohne Maßnahmen zum Schutz vor Lärm nicht mehr gegeben ist. Für überwiegend zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume wird ein ausreichender baulicher Schallschutz an der Außenfassade gemäß DIN 4109 in Kombination mit schallgedämmten Lüftungen erforderlich,

falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise, z. B. durch kontrollierte Wohnraumbelüftung, sichergestellt werden kann.

Die öffentlich-rechtlich geschuldete Mindestanforderung an die Schalldämmung der Außenbauteile für das Bauvorhaben sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 einzuhalten und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ sind den Nebenzeichnungen 1 und 2 zu entnehmen. Da die in den Nebenzeichnungen dargestellten Werte auf einer freien Schallausbreitung beruhen, das für den Bebauungsplan erstellte Schallgutachten aber auch außenwandbezogene Berechnungen differenziert nach Geschossen beinhaltet, wird im Regelfall auf die dort ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel zurückgegriffen werden. Die textliche Festsetzung zum Schallschutz nach DIN 4109 sieht dies ausdrücklich vor.

c) Grundrissorganisation und Schutz der Außenwohnbereiche

Da im Plangebiet kein aktiver Lärmschutz möglich ist, kommt die sogenannte architektonische Selbsthilfe zum Tragen, die die Ausrichtung der Gebäude und/oder die Vorgabe von Grundrissgestaltungen der Wohnungen (z. B. Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 zur lärmabgewandten Seite) beinhaltet. Unter Lärmschutzaspekten optimale Wohnverhältnisse könnten z. B. durch eine Grundrissorganisation erreicht werden, indem alle Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 sowie die mit dem Gebäude baulich verbundenen Außenwohnbereiche ausschließlich lärmabgewandt angeordnet werden. Eine solche Festsetzung führt bei der Grundrissgestaltung jedoch zu der Schwierigkeit, dass die betreffenden Wohnräume und Außenwohnbereiche ausschließlich zu dem Innenhofbereich orientiert werden müssten. Eine solche Grundrissorganisation ist bei der besonderen Wohnform eines Alten- und Pflegeheimes mit zweispännig angeordneten Pflegezimmern nicht möglich. Auch bei der Realisierung eines Geschosswohnungsbaus wäre eine unter Lärmschutzaspekten optimierte Grundrissorganisation kaum bzw. allenfalls bei erheblicher Reduzierung der Gesamtwohnflächen möglich.

Daher wird festgesetzt, dass in einem Alten- und Pflegeheim je Geschoss mindestens ein für die Bewohner ausreichend großer gemeinschaftlich nutzbarer Aufenthaltsraum zur lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert sein muss. Als lärmabgewandt gelten dabei alle Außenwände mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von nicht mehr als 63 dB(A) am für den Tag. Da der Beurteilungspegel für den Verkehrslärm an den betreffenden Außenwänden gemäß Lärmgutachten an keiner Stelle 55 dB(A) überschreitet, ist in den angrenzenden Räumen eine störungsfreie Unterhaltung auch bei teilgeöffnetem Fenster problemlos möglich.

Im Geschosswohnungsbau muss bei kleineren Wohnungen mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum, bei größeren Wohnungen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume lärmabgewandt mit offenbaren Fenstern angeordnet werden. Als lärmabgewandt gelten hier alle Außenwände mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von nicht mehr als 63 dB(A) in der Nacht. Da die Beurteilungspegel für den Gesamtlärm aus Verkehr und Gewerbe an den betreffenden Außenwänden sämtlich unterhalb von 50 dB(A) liegen, ist hier ggf. das Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster möglich, auch wenn eine hinreichende Schlafruhe bei teilgeöffnetem Fenster erst bei Werten von maximal 45 dB(A) als gesichert gilt. Küchen gelten nicht als Aufenthaltsraum im Sinne der Festsetzung, auch wenn sie z. B. durch das Vorhandensein eines Esstisches zum vorübergehenden Aufenthalt geeignet sind. Dies kann aufgrund des städtebaulichen Konzepts nicht überall umgesetzt werden (z. B. bei Wohnungen an den Blockenden), weshalb Ausnahmen zugelassen werden können. Sofern die sogenannte architektonische Selbsthilfe (Grundrissorganisation) bei Wohnungen nicht möglich ist, kann ausnahmsweise der Lärmschutz für schutzbedürftige Aufenthaltsräume durch bauliche

Maßnahmen (z. B. besondere Fensterkonstruktionen, verglaste Loggien) erfolgen – mit dem Ziel, den Innenraumpegel nachts von 30 dB(A) (d. h. in Summation der Beurteilungspegel für Verkehrs- und Gewerbelärm) bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht zu überschreiten. Bei allen Aufenthaltsräumen, die keine öffenbaren Fenster zu lärmabgewandten Gebäudeseiten aufweisen, ist der notwendige hygienische Mindestluftwechsel über schallgedämmte Lüfter oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung sicherzustellen.

Für mindestens einen Außenwohnbereich von Wohnungen ist der ausreichende Schallschutz entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten umzusetzen oder es sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, wie z. B. verglaste Loggien oder Wintergärten. Da Außenwohnbereiche nur am Tage (6:00-22:00 Uhr) vor Lärm geschützt sein müssen, bezieht sich die Bindung zum baulichen Schallschutz der Außenwohnbereich auf den maßgeblichen Außenlärmpegel für den Tag und hier auf die Überschreitung eines Wertes von 63 dB(A). Die Schwelle von 63 dB(A) wird hier gewählt, da die Beurteilungspegel für Verkehrs- und Gewerbelärm hier bei Überschreitung dieses Wertes in Summe über 60 dB(A) und damit im Bereich gewerbegebietstypischer Lärmbelastungen liegen.

Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft

Die höchsten Beurteilungspegel werden im Nahbereich der Abfallentsorgung mit Beurteilungspegeln bis zu 54 dB(A) am Tag und 38 dB(A) in der Nacht hervorgerufen. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) in der lautesten Nachtstunde werden somit unterschritten. Die schalltechnischen Auswirkungen durch das Planvorhaben rufen somit keine Konflikte im Sinne der TA Lärm hervor. Die gilt auch für einzelne Geräuschspitzen. Ein relevanter Mehrverkehr im Sinne einer spürbaren Verkehrssteigerung um mindestens 1 dB ist nicht zu erwarten.

Durch die Planung sind somit keine relevanten Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten.

Erschütterungen

Am 13.07.2023 erfolgte eine Schwingungsmessung, bei der drei verschiedene signifikante Verkehrsereignistypen (Güterzug, Bus und LkW) gemessen und protokolliert wurden. Die maximal bewertete Schwinggeschwindigkeit auf Grund von Bahnverkehr für das Grundstück liegt unterhalb $KBF_{max} < 0,15 \text{ mm/s}$ und damit unterhalb des unteren Anhaltswertes der DIN 4150-2 [1]. Die Norm wird somit auch unabhängig vom Bahnverkehr eingehalten. Diese Prognose stützt sich auf die Geschwindigkeit, Bahnlänge und Zustand der Bahnanlage, wie sie zurzeit vorliegt. Aufgrund des sehr niedrigen Niveaus der Erschütterung durch Bahnverkehr ist davon auszugehen, dass der Ausbau nach dem neuesten Stand der Technik mit den geplanten Minderungsmaßnahmen an der Quelle nicht dazu führen wird, dass die Grenzwerte durch Bahnverkehr durch Zunahme des Güterverkehrs überschritten werden, wenn in unmittelbarer Nähe keine neuen Weichen eingefügt werden. Der Empfehlung, vorsichtshalber Deckenfrequenzen unterhalb von 15 Hz zu vermeiden, wurde in einer Festsetzung nachgekommen.

Für das Grundstück liegt die die maximal bewertete Schwinggeschwindigkeit auf Grund von Straßenverkehr im ungünstigsten Fall oberhalb von $KBF_{max} > 0,3 \text{ mm/s}$, sodass je nach Häufigkeit, Last und Geschwindigkeit der LkW's die Norm nicht erfüllt sein könnte. Die Ursache liegt an Unebenheiten der Straße in unmittelbarer Nähe des Grundstücks. Es wird empfohlen, diese zu reparieren, damit die Erschütterungen minimiert werden. Hierauf kann der Bebauungsplan jedoch keinen Einfluss nehmen.

5.6 Grün, Natur und Landschaft

5.6.1 Pflanz- und Erhaltungsbindung

Die festgesetzten Pflanzgebote für Bäume dienen der Gestaltung des Parkraums und der Verbesserung des Kleinklimas. Daher ist bei mehr als 4 Stellplätzen die Stellplatzanlage durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 5 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum der 1. oder 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 12,0 m² großen Baumscheibe und mit mindestens 18,0 m³ Wurzelraum in einem gleichmäßigen Baumraster im Bereich der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen. Mögliche Reduzierungen der Baumscheibe bis auf eine Flächengröße von 10 m² und des Substratvolumens bis auf 15 m³ müssen im Einzelfall begründet werden. Um eine optische Ergänzung der unterbrochenen Allee entlang der Schwartauer Landstraße zu etablieren, sind die Bäume entlang der Schwartauer Landstraße maximal mit einem Abstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze zwischen den Kronenraum der vorhandenen Straßenbäume zu pflanzen. Zur Durchgrünung des Grundstückes werden drei großkronige Bäume der 1. Ordnung im allgemeinen Wohngebiet vorgesehen. Es wird dabei von einer Verortung im Bebauungsplan abgesehen, um bei der Hofgestaltung einen Spielraum zu ermöglichen. Die Festsetzungen dienen der Sicherung, langfristigen Entwicklung und Erhaltung der Bäume.

Als Ausgleich für den für die neue Zufahrt entfallenden Kirschbaum am Müritzweg wird ein Straßenbaum in gleicher Qualität gepflanzt. Es wird eine *Tilia cordata* 'Greenspire', als Hochstamm mit einem Stammumfang von 30-35 cm und einem Einbau von 18 cm³ Pflanzsubstrat im Straßenbegleitgrün vorgesehen. Mögliche Alternativstandorte werden in der Überfahrtsgenehmigung zum Bauantrag vereinbart.

Die Vorgartenbereiche sind gärtnerisch anzulegen, um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Die betreffenden Flächen sind mit bodeneckender Vegetation (z. B. Gräser, Kletterpflanzen) oder mit Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen. Von dieser Begrünungsverpflichtung ausgenommen sind Stellplätze mit ihren Zufahrten, Zuwegungen zu den Gebäuden sowie notwendige Abstellflächen für Fahrräder oder Abfallbehälter.

Abfallbehälter, die nicht in oder direkt an den Gebäuden oder Nebenanlagen integriert sind, müssen mit mindestens 1,0 m hohen Hecken oder Rankgittern eingefasst werden, um eine ausreichende Eingrünung und Einbindung in die Außenanlagen zu erzielen.

Die für die Baum- und Heckenpflanzung zulässigen heimischen und standortgerechten Gehölze sowie die Saatgutmischungen für sonnenexponierte und halbschattige Dachflächen sind den Pflanzlisten im Anhang zu den textlichen Festsetzungen aufgelistet.

Mit den vorgenannten Festsetzungen soll ein durchgrüntes Siedlungsbild geschaffen werden sowie die Verdunstungskühlung angesichts klimawandelbedingter heißer Sommer erhöht und die biologische Vielfalt gefördert werden. Bäume und Hecken bieten für zahlreiche Tierarten ein Nahrungs- und Brutbiotop.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Baum, der der Baumschutzsatzung unterliegt. Dieser liegt innerhalb der Straßenverkehrsfläche und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die restlichen Bäume im Plangebiet unterliegen nicht der Baumschutzsatzung.

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

Im beschleunigten Verfahren gelten zu Teilen die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt.

Dennoch werden zur Minderung der Auswirkungen der Neubebauung auf Natur und Landschaft Dachbegrünungen auf Hauptgebäuden (Flachdächer) sowie Nebengebäuden festgesetzt. Dadurch werden positive Auswirkungen auf das Lokalklima erwartet, wie Luftbefeuchtung durch langsam verdunstendes Wasser, Staubfilterung und Lüfterneuerung.

Extensive Dachbegrünung

Für flache und flach geneigte Dächer wird eine extensive Dachbegrünung mit einer mind. 15 cm starken durchwurzelbaren Substratdicke festgesetzt. Für die Dachflächen von Nebengebäuden wird ein mindestens 6 cm starker durchwurzelbarer Substrataufbau festgesetzt.

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

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

Private Wege und Stellplatzanlagen

Private Wegeflächen sowie offene Stellplatzanlagen im Sinne des § 12 BauNVO sind im luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Sickersteine, wassergebundene Decken, Drainpflaster oder Rasenpflaster) herzustellen. Hierdurch soll ein möglichst geringer Versiegelungsgrad ermöglicht werden.

5.7 Gestaltung (bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

Im Hinblick auf ein städtebaulich ansprechendes Erscheinungsbild trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen.

Dächer

Dächer der Gebäude und von sonstigen baulichen Anlagen sind als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 10 Grad auszuführen und zu begrünen, um durch eine einheitliche Gestaltung ein harmonisches, ruhiges Siedlungsbild im Zusammenhang mit der südlichen Mehrfamilienhausbebauung zu erhalten.

Fassaden

Die Fassaden der Hauptbaukörper sind in Verblendmauerwerk oder alternativ als Klinkerriemchen im roten bis rotbraunen Farbspektrum, in Holz oder Putz im weißen,

beigefarbenen oder hellgrauen Farbspektrum auszuführen. Davon abweichend sind andere Materialien und Farben zulässig, sofern sie sich auf die untergeordneten Bauteile beschränken oder insgesamt nicht mehr als 20 % der Fassade der jeweiligen Gebäudeseite in Anspruch nehmen. Ziel der Festsetzung ist eine ortsbildtypische, reduzierte Farbgestaltung der Fassaden, um einen harmonischen Siedlungscharakter zu erzeugen.

Zusätzlich sind die Fassaden von Gebäuden, die länger als 30 m sind, gestalterisch durch mindestens einen Farb- oder Materialwechsel und einen Wechsel in der Fassadenaufteilung zu gliedern. Eine neue Fassadenaufteilung kann zum Beispiel durch geänderte Fensteröffnungen, abwechslungsreiche Balkon- und Erkergestaltung, dem Einfügen von Lisenen und Gesimsen usw. erreicht werden. Dadurch entsteht der Eindruck einzelner, aneinandergfügter Gebäude. Eine geringfügige Überschreitung der vorgenannten Fassadenlänge kann zugelassen werden.

(Vor-)gärten und Einfriedungen

Die Bereiche zwischen straßenseitiger Außenwand bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und straßenseitiger Grundstücksgrenze gelegene Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Flächen sind mit bodenbedeckender Vegetation (Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu bepflanzen bzw. als Blumenwiese oder Rasenfläche zu begrünen. Flächen mit Steinschüttungen sind unzulässig. Maximal zwei Drittel der Vegetationsfläche darf als Rasenfläche angelegt werden.

Im Vorgartenbereich (zwischen Baulinie/Baugrenze bzw. deren Verlängerung) sind mindestens 40 % der Flächen zu begrünen (vgl. Kapitel 4.2.4 Nebenanlagen). Stellplätze mit ihren Zufahrten, Zuwegungen zu Gebäuden, Abstellflächen für Fahrräder und Abfallbehälter sowie die Aufstellfläche für die Feuerwehr sind von dieser Begrüpfungspflicht ausgeschlossen. Diese sind mit versickerungsfähigem Pflaster oder mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen.

Solaranlagen

Die vorgegebenen Dachformen bieten gute Voraussetzungen zur Nutzung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen. Klarstellend wird daher festgesetzt, dass die Installation dieser Anlagen den Festsetzungen zur Dachgestaltung nicht widerspricht. Solaranlagen sind im baulichen Zusammenhang mit den Hauptgebäuden oder Nebenanlagen anzuordnen, dabei dürfen andere Nutzungen (technische Anlagen, Erholungsfunktion der Dachterrassen) nicht beeinträchtigt werden. Die Pflicht zur Dachbegrüpfung bleibt unberührt.

5.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an den straßenseitigen Außenwänden zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind ebenfalls nicht zulässig. Damit soll eine Beeinträchtigung des Siedlungsbildes durch aggressive Werbung verhindert werden. Mit den Festsetzungen zu den Werbeanlagen soll ein möglicher „Schilderwald“ unterbunden und ein Standardmaß an Gestaltungsqualität erhalten werden. Dennoch werden Werbeanlagen nicht generell ausgeschlossen, da den ansässigen Gewerbetreibenden die Möglichkeit der wirkungsvollen Werbung in einem angemessenen Umfang ermöglicht werden soll.

5.9 Hinweise

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

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung

Zusätzliche Wohneinheiten

Der Bebauungsplan dient dem Planungsziel ein Pflegeheim mit ca. 100-120 Plätzen zu errichten. Dadurch wird dem Bedarf nach Pflegeheimplätzen nachgegangen.

Ein Pflegeheim ist eine Einrichtung, in der pflegebedürftige Menschen untergebracht sind und durch Pflegekräfte gepflegt und versorgt werden. Durch dieses Planungsziel kann davon ausgegangen werden, dass keine weiteren Wohnfolgebedarfe (Kindergartenplatz- und/oder Grundschulplatz- und/oder Spielplatzbedarfe) entstehen.

6.2 (Sonstige) Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen zu erwarten.

Die Realisierung eines Pflegeheimes berührt die Belange von Kindern und Jugendlichen nicht. Die Realisierung eines Wohnungsbauvorhabens mit mehr als 10 Wohnungen löst gemäß Landesbauordnung einen Bedarf an Kinderspielplätzen aus. Gemäß § 8 Abs. 2 LBO kann dabei alternativ zum grundstücksbezogenen Einzelnachweis auch ein Nachweis über eine Gemeinschaftsanlage geführt werden. Über das Erfordernis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Bauaufsichtsbehörde zu prüfen und zu entscheiden.

6.3 Verkehrliche Auswirkungen

Durch die Zusatzverkehre des Pflegeheims werden in der Schwartauer Landstraße und auch bei den direkt angrenzenden Streckenabschnitten und Knoten keine Verkehrsprobleme erwartet. Die vorhandenen Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert. Durch die Planung wird es zu keiner signifikanten Zunahme der Verkehrsströme kommen.

6.4 Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur

Es ergeben sich keine zusätzlichen Bedarfe an Ver- und Entsorgungsanlagen.

6.5 Auswirkungen auf die Umwelt

6.5.1 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

Durch die Umnutzung bereits versiegelter Flächen im Innenbereich kann davon ausgegangen werden, dass die Auswirkungen auf Natur und Landschaft als nicht erheblich betrachtet werden können. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden zusätzlich

bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen vorgesehen. Die Bodenversiegelung soll auf das notwendige Maß beschränkt werden. Mit der Umsetzung der Planung auf bereits versiegelten Flächen, die sich im Zusammenhang bebauter Ortsteile befinden, wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a BauGB entsprochen. Zudem wird durch die Planung eine Entsiegelung stattfinden, da sie mehr Grünflächen vorsieht als der heutige Bestand.

Über das Vorhabengebiet hinausgehenden erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten. Insgesamt wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter aufgrund der Planung ausgegangen.

6.5.2 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

Durch das Planungsziel kann es zu Umbau- oder Abrissarbeiten kommen, die zu artenschutzrechtlichen Konflikten führen kann. Dabei werden auf die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG verwiesen. Für den Bebauungsplan ist somit zu überprüfen, ob folgende Verbote ausgelöst werden: Das Töten von geschützten Tieren, das Stören von geschützten Arten mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand sowie das Zerstören von Lebensstätten der Arten sind verboten. Das Plangebiet wurde am 15.08.2022 durch einen Biologen überprüft (Artenschutzrechtliche Stellungnahme, 14.09.2022).

Brutvögel

In den Ziergehölzen ist vereinzelt mit störungstoleranten Gehölzbrutvögeln zu rechnen. In den bestehenden Gehölzen sind Reviere von zum Beispiel Zaunkönig und Teilreviere von Arten mit größeren Revieren wie zum Beispiel Ringeltauben zu erwarten. Höhlenbrüter können aufgrund der Voraussetzungen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Die Gebäude weisen keine Eignung als Brutplatz auf und es konnten bei der Begehung auch keine Nester festgestellt werden. Ein Lagerraum als Anbau weist Balken auf, die ein Potenzial für Nischenbrüter darstellen. Je nach Abrisszeitpunkt sind hier erneute Überprüfungen direkt vor den Abrissarbeiten erforderlich.

Fledermäuse

Die Gehölze sind für Quartiere von Fledermäusen entweder zu klein oder ungeeignet (Thuja). Tages- und Balzquartiere sind nicht möglich. Da die Außenverschalung der Gebäude keine offensichtlichen Spalten oder Ritzen aufweist, besteht keine Eignung für Fledermausquartiere. Dachunterstände mit Holzverschalung oder geeignete Fensterläden für Sommerquartiere sind nicht vorhanden. Vorhandene Außenrollläden sind ebenfalls keine geeigneten Quartiere. Die Innenräume sind nach außen abgeschlossen oder wie die vorhandene Halle nicht für die Fauna geeignet.

Amphibien und Reptilien

Das Plangebiet weist keine Gewässer oder Gehölzflächen auf, die für Amphibien und Reptilien geeignet sind.

Kleinsäuger

Der Gehölzsaum an der Grundstücksgrenze kann für Kleinsäuger als (Teil-)Lebensraum dienen. Aufgrund der dominierenden Bebauung mit neueren Gebäuden werden nur störungstolerante Arten angenommen. Streng oder europäisch geschützte Arten sind nicht zu erwarten.

Haselmaus

Aufgrund der Artenzusammensetzung von Gehölzen und geringen Vernetzung zu Waldbeständen sowie des hohen Störungsumfanges ist mit Haselmäusen nicht zu rechnen.

Weitere streng geschützte Arten sind nicht zu erwarten. Als besonders geschützte Arten können Laufkäfer im Garten in Verbindung mit Freiflächen vorkommen. Wildbienen oder Tagfalter werden aufgrund des hohen Anteils an Ziergehölzen und intensiven Nutzung der Fläche nicht angenommen. Für weitere besonders geschützte Arten ist keine Habitateignung festzustellen.

Tötung von geschützten Arten

Durch den Gebäudeabriss sind keine Fledermäuse in Sommer- oder Winterquartieren betroffen. Durch die geringe Entfernung zwischen Gehölzen und Nebengebäuden kann zu Verbotstatbeständen bei Brutvögeln führen. Zur Vermeidung von Tötungen ist vor den Fäll- oder Abrissarbeiten eine Überprüfung, ob sich Brutvögel in Gehölzen oder Nebengebäuden befinden, erforderlich. Bei Brutbetrieb in betroffenen Gehölzen ist deren Entfernung nur zwischen 1. Oktober bis Ende Februar zulässig.

Störung von Tieren

Der Abriss der Gebäude und die Entfernung von Gehölzen wird zu Störungen der umgebenden Habitate und damit der dort vorkommenden Brutvögel führen. Da hier in den Gärten nur störungsunempfindliche Arten zu erwarten sind, ist eine Störung mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Arten nicht zu erwarten.

Zerstörung von Lebensstätten

Arten, die die Gehölze im Plangebiet als Teilhabitate nutzen, können auf benachbarte Gehölzbereich ausweisen. Die Gebäude weisen keine Brutplatzfunktion auf. Daher werden keine Lebensstätten zerstört.

Verbote nach § 44 BNatSchG werden unter Berücksichtigung der oben genannten Vermeidungsmaßnahme nicht ausgelöst. Eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

6.5.3 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Integrierte Lage

Das Plangebiet liegt integriert in einem bestehenden Ortsgefüge, welches bereits erschlossen ist. Durch die geplante Nutzung eines Pflegeheims wird zwar ein minimaler Zusatzverkehr erzeugt, der allerdings durch die vorhandenen Verkehrsstrukturen bewältigt werden kann. Die Neuversiegelung steigt durch die Planung nicht an und wird sogar reduziert. Insgesamt kann von nicht erheblichen Auswirkungen auf den Klimaschutz ausgegangen werden.

Energetische Optimierung

Das geplante Pflegeheim weist eine effiziente Gebäudekubatur auf. Durch die kompakte Gebäudeform steht das Gebäudevolumen zur Gebäudehülle in einem guten Verhältnis. Um Wärmeverlust möglichst zu minimieren, wird die Gebäudehülle in einem guten Dämmstandard ausgeführt. Die Fassaden werden mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen, dessen Oberfläche teils mit Klinkerriemchen, teils mit Putz versehen sein wird. Die großen Fensterflächen sorgen zum einen für ein angenehmes Wohnumfeld und zum anderen auch

für gute solare Erträge und eine gute Tageslichtnutzung. Im Sommer helfen Verschattungsanlagen vor den Fenstern wiederum die solaren Erträge zu reduzieren und eine Überhitzung des Gebäudes vorzubeugen. Die Flachdachflächen erhalten neben der Wärmedämmung eine extensive bzw. die genutzten Dachbereiche eine intensive Dachbegrünung mit Dachterrassen. Die Dachbegrünung wirkt sich durch den Schichtaufbau und die Verdunstungsvorgänge in der Vegetationszone positiv auf den sommerlichen Wärmeschutz des Gebäudes aus.

Versorgungstechnik

Die geplante Energieversorgung soll durch den Anschluss an das Fernwärmenetz der Hansestadt Lübeck erfolgen. Das Fernwärmenetz Vorwerk weist mit einem aktuellen Primärenergiefaktor von 0,35 einen hohen Anteil an erneuerbaren Energien auf und stellt damit eine energieeffiziente und CO²-arme Beheizung des Gebäudes sicher. Die Wärmeübergabe in den Räumen erfolgt mittels Fußbodenheizung oder Niedertemperaturheizkörper. Somit wird ein Niedertemperaturheizungsnetz im Gebäude was zu reduzierten Wärmeverlusten in den Verteilleistungen führt ermöglicht. Eine optimale Luftqualität bei gleichzeitig geringen Lüftungswärmeverlusten wird durch eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung gesichert. Diese wirkt sich zudem positiv auf den Schallschutz des Gebäudes aus, da die Fenster zu Lüftungszwecken nicht geöffnet werden müssen. Es werden auf den Flachdachflächen Photovoltaikanlagen installiert, die für eine dezentrale und regionale Stromerzeugung sorgen. Aufgrund der Gründächer werden die PV-Anlagen einen guten Wirkungsgrad erreichen. Der energieeffiziente Betrieb des Gebäudes wird durch intelligente Beleuchtungssteuerung, Steuerung der Beschattungsanlagen oder Nutzung der Wärme des Abwassers ergänzt werden. Die genauen Bausteine werden in der Fachplanung des Gebäudes erarbeitet und festgelegt.

Das Gebäude wird mit seiner Gebäudehülle und der Anlagentechnik die aktuellen gesetzlichen Anforderungen übertreffen. Überdies ist eine Zertifizierung für das Gebäude angedacht.

Topografie / Kleinklima

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Großklima hat. Durch die geplanten Dachbegrünungen kann das Kleinklima positiv beeinflusst werden, in dem Schadstoffe und Staub gebunden werden sowie die Luft befeuchtet und durch Wasserverdunstung gekühlt wird.

6.5.4 Berücksichtigung des Hochwasserschutzes

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

6.5.5 Sonstige Umweltauswirkungen

Das Plangebiet ist Verkehrs- und Gewerbegeräuschen und Erschütterungen ausgesetzt, die jeweils in Fachbeiträgen untersucht und bewertet werden. Der Bebauungsplan setzt Maßnahmen zum Lärmschutz und zu Erschütterungen fest, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt bzw. Schäden an dem geplanten Gebäude nicht zu erwarten sind. Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht erwartet.

6.6 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Es kann davon ausgegangen werden, dass dem Eigentümer durch den Bebauungsplan 05.50.00 – Schwartauer Landstraße/Müritzweg – keine Vermögensnachteile entstehen.

7. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

Bodenordnung

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

Städtebaulicher Vertrag

Zur Absicherung der Planung werden städtebauliche Verträge (Planungs- und Maßnahmenvertrag) zwischen der Vorhabenträgerin und der Hansestadt Lübeck geschlossen. In diesen sollen u. a. folgende Inhalte vertraglich vereinbart werden:

- die Sicherstellung der Errichtung und Herstellung der Bezugsfertigkeit des Pflegeheimes oder eines Geschosswohnungsbaus innerhalb der Frist von sieben Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplans (Bauverpflichtung);
- im Falle der Errichtung eines Geschosswohnungsbaus die vollständige Realisierung als Mietwohnungsbau und die Realisierung eines Anteils von mindestens 30 % der Wohneinheiten für die Versorgung von Wohnungssuchenden innerhalb der Einkommensgrenzen des Wohnraumförderungsgesetzes (Sozialer Wohnungsbau im ersten Förderweg);
- die Herstellung der privaten Freiflächen;
- die Verpflichtung zur Bodensanierung / zum Bodenmanagement;
- die Umsetzung der Maßnahmen des Energiekonzepts.

Die Umsetzung der Maßnahmen aus den Verträgen (Bauverpflichtung, Umsetzung des frei finanzierten Wohnungsbaus, Herstellung der privaten Freiflächen, Umsetzung des Energiekonzepts) werden durch Vertragsstrafen gesichert.

8. Finanzielle Auswirkungen

8.1 Ausgaben (Kosten und Finanzierung)

unmittelbare Kosten

Die Hansestadt Lübeck entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine unmittelbaren Kosten.

mittelbare Kosten

Die Hansestadt Lübeck entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine mittelbaren Kosten. Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen werden in der Überfahrtsgenehmigung der Vorhabenträgerin übertragen.

8.2 Einnahmen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine Einnahmen, z. B. durch Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe, erzielt.

9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

9.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 19.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes 05.50.00 – Schwartauer Landstraße / Müritzweg – beschlossen.

Durch die Aufstellung im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan 05.50.00 – Schwartauer Landstraße / Müritzweg – kann gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Hansestadt entwickelt werden (siehe Punkt 3.3).

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wird in der Zeit vom 08.05.2023 bis einschließlich 02.06.2023 durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung und Einsichtnahme auf den Internetseiten der Hansestadt Lübeck über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangszeit besteht zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende wesentliche Anregungen zur Planung vorgebracht:

- Prüfung der Beeinträchtigung anliegenden PV-Anlagen durch Verschattung.

Durch die Vorhabenträgerin wurde eine Vereinbarung mit dem Nachbarn geschlossen, durch die alle Bedenken ausgeräumt werden konnten. Eine Änderung der Planung erfolgte nicht.

Kinder- und Jugendlichenbeteiligung

Kinder und Jugendliche hatten im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Äußerungen hierzu vorzubringen. Auf eine über die allgemeine Information und Beteiligung hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen konnte verzichtet werden, weil die Belange von Kindern und Jugendlichen durch die Bauleitplanung nicht im besonderen Maße berührt werden (siehe Punkt 6.2).

Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LaPlaG)

Auf eine Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 Landesplanungsgesetz wird aus folgenden Gründen verzichtet: Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, bei dem eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung erfolgt, innerhalb eines zentralen Ortes aufgestellt. Es ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 05.05.2023 über die Ziele und Zwecke der

Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme in der Zeit vom 08.05.2023 bis einschließlich 02.06.2023 aufgefordert.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 gingen verschiedene Äußerungen und Erörterungen zum Bebauungsplan ein. Inhaltlich bezogen sich die 17 eingegangenen Stellungnahmen mit für die Bauleitplanung relevanten Anregungen, Bedenken und Hinweisen insbesondere auf die nachfolgend aufgeführten Themen:

- Überprüfung der Erschließung
- Baumstandorte / Freiraumplanung
- Berechnung und Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz
- Entwässerungsplanung
- Überprüfung von Immissionen (Lärm, Erschütterungen)

Die Auswertung und Behandlung dieser Stellungnahmen ist dem Auswertungsbericht zum durchgeführten Beteiligungsverfahren zu entnehmen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes 05.50.00 in der vom Bauausschuss beschlossenen Fassung vom 28.02.2024 hat gemäß Bekanntmachung am 24.03.2024 in der Zeit vom 02.04.2024 bis einschließlich 03.05.2024 öffentlich ausgelegen. Die auszulegenden Unterlagen wurden auf der Webseite der Hansestadt Lübeck unter <https://www.luebeck.de/bebauungsplaene> zur Einsichtnahme und zum Download zur Verfügung gestellt. Außerdem fand ein Aushang in den Räumen der Bauverwaltung statt. Während der Aushangzeit bestand zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme zum ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes zu den nachfolgend aufgeführten Themen ein:

- Standortwahl
- Einfügen in das Ortsbild
- Überprüfen von Emissionen (Lärm)
- Verkehrsaufkommen und Parksituation
- Unfallrisiko für Bewohner:innen und Steuerung des Verkehrs auf der Schwartauer Landstraße

Die Auswertung und Behandlung der abgegebenen Stellungnahme ist dem Auswertungsbericht zu entnehmen.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 22.03.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 03.05.2024 aufgefordert. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gingen neun Stellungnahmen mit für die Bauleitplanung relevanten Anregungen, Bedenken und Hinweisen zu den nachfolgend aufgeführten Themen ein:

- Überprüfung der Erschließung
- Baumstandort und Freiraumplanung
- Hinweise zur Wasserhaushaltsbilanz
- Hinweise zur Abfallentsorgung

Die Auswertung und Behandlung der abgegebenen Stellungnahmen ist dem Auswertungsbericht zu entnehmen.

Satzungsbeschluss

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der parallel hierzu durchgeführten Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB hat sich kein neuer Sachverhalt für den Bebauungsplan 05.50.00 ergeben, sodass der Bebauungsplan in der ausgelegten Fassung mit folgenden redaktionellen Ergänzungen als Satzung beschlossen werden kann:

- In der Festsetzung 15.2 wird die Festlegung des Abstandes der Einfriedung zum Pflanzmittelpunkt der Hecken ersatzlos gestrichen (letzter Satz), so wie in der Abwägung zur frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB dokumentiert.
- Im Anhang Pflanzlisten wird die überflüssige „Artenauswahl Baumpflanzungen 3. Ordnung“ entsprechend des Hinweises der UNB ersatzlos gestrichen.
- Bei IV. Hinweise wird unter Punkt C hinsichtlich des Inhaltes des öffentlich-rechtlichen Vertrages „eine ergänzende Bodenuntersuchung und ggf. –sanierung“ ergänzt.
- Aktualisierung des Wohnungsmarktberichtes

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat den Bebauungsplan am 26.09.2024 als Satzung beschlossen

9.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 06. Dezember 2021 (GVOBl. S. 1422)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1962)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Februar 2022 (GVOBl. Schl.-H. S. 91)

9.3 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Orientierende Altlastenerkundung, IGB Ingenieurgesellschaft mbH, Hamburg, 04.03.2023
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme, BBS-Umwelt GmbH, Kiel, 14.09.2022
- Kurzstellungnahme Energiekonzept, HvG Architekten, Hamburg, 08.09.2022
- Erläuterungsbericht zum Wasserwirtschaftlichen Begleitplan, Thomas Huntgeburth, Braunschweig, 14.10.2023
- Bericht über die Ergebnisse der Schwingungsmessungen, ISD Institut für Statik und Dynamik, Hannover, 25.07.2023
- Schalltechnische Untersuchung, Lärmkontor GmbH, Hamburg, 22.02.2024

L.S.

Lübeck, 15.01.2025

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Im Auftrag

Im Auftrag

gez. Hagen
Senatorin

gez. Schröder
Bereichsleiter



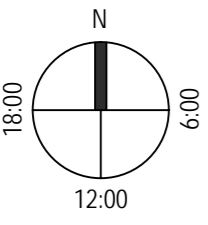
Bauherr Wernst & Cie Lübeck 1 GmbH & Co. KG Nobistor 16 22767 Hamburg Tel: 040 / 68 98 789 - 720 Fax: 040 / 68 98 789 - 799		
Ersteller Visualisierung Ingo Erik Moltzen Reichskanzlerstraße 27 22609 Hamburg		Maßstab o. M. Planstand Vorentwurf Plan Visualisierung
Bauvorhaben Neubau Pflegeheim "Jürs Hof" Schwartauer Landstraße 75-79 23554 Lübeck		
Flurstück Projektnummer 21072	Datum 29.01.2024 gezeichnet LH	Plannummer E00

H/B = 297 / 420 (0.12m²)



Legende

- geplanter Neubau
- X X X Abbruch
- Bestand



Index / Bearb.	Datum	Änderung
a / LH	05.05.2022	Rücksprung Straßenfassade, Gründächer, Beh.-Parkplätze
b / LH	10.06.2022	Versprung Baukörper
c / LH	05.07.2022	Stellplätze, Feuerwehr-Schleppkurven, Außenanlagen
d / LH	02.09.2022	Zufahrten, Stellplätze, Bäume und Hecken
e / LH	19.09.2022	Anordnung Stellplätze, Bäume und Hecken
f / LH	23.12.2023	Parkplätze/Pflanzinseln Müritzweg gem. Aufmaß Vermesser geändert
g / LH	30.08.2023	Fahrspuren, Größe Müll- und Gerätehaus, Bepflanzung gem Abstimmung mit der uNB
h / LH	20.11.2023	Außenanlagen gem. Freiflächenplanung
i / LH	12.12.2023	Anpassungen Freiflächenplan gem. Planfreigabe
j / LH	22.01.2024	Ergänzung Baum SO-Ecke Gebäude, Ergänzung Kronengröße Straßenbäume

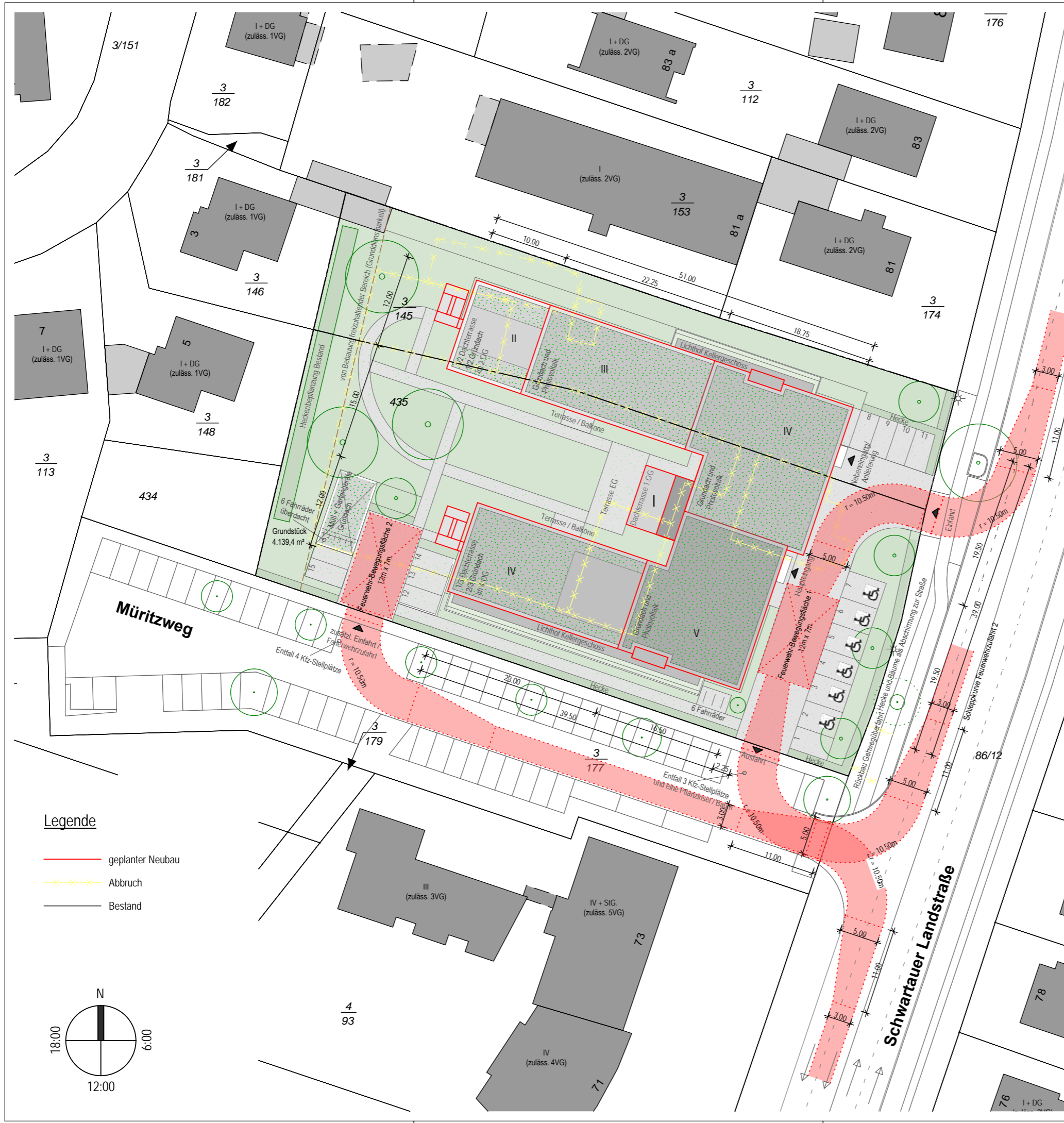
Bauherr
 Wernst & Cie Lübeck 1 GmbH & Co. KG
 Nobistor 16
 22767 Hamburg
 Tel: 040 / 68 98 789 - 720 Fax: 040 / 68 98 789 - 799

Planung
 HvG Architekten
 Held und von Gersdorff PartG mbB
 Köppenstraße 9
 22453 Hamburg
 Tel: 040 / 46 77 53 92 Fax: 040 / 46 77 53 91
 www.hvgarchitekten.de

Bauvorhaben
 Neubau Pflegeheim "Jürs Hof"
 Schwartauer Landstraße 75-79
 23554 Lübeck

Flurstück	21072	Datum	26.04.2022	Plannummer	E 01
Projektnummer	21072	gezeichnet	LH		

H/B = 297 / 420 (0.12m²)



- Legende**
- geplanter Neubau
 - ✂ Abbruch
 - Bestand

Index / Bearb.	Datum	Änderung
a / LH	19.09.2022	Anordnung Stellplätze, Bäume und Hecken
b / LH	23.12.2022	Parkplätze/Pflanzinseln Müritzweg gem. Aufmaß Vermesser geändert
c / LH	30.08.2023	Fahrspuren, Größe Müll- und Gerätehaus, Bepflanzung gem Abstimmung mit der uNB
d / LH	20.11.2023	Größe der Feuerwehr-Bewegungsflächen, Außenanlagen gem. Freiflächenplanung
e / LH	12.12.2023	Anpassungen Freiflächenplan gem. Planfreigabe
f / LH	22.01.2024	Ergänzung Baum SO-Ecke Gebäude, Ergänzung Kronengröße Straßenbäume

Bauherr
 Wernst & Cie Lübeck 1 GmbH & Co. KG
 Nobistor 16
 22767 Hamburg
 Tel: 040 / 68 98 789 - 720 Fax: 040 / 68 98 789 - 799

Planung
 HvG Architekten
 Held und von Gersdorff PartG mbB
 Köppenstraße 9
 22453 Hamburg
 Tel: 040 / 46 77 53 92 Fax: 040 / 46 77 53 91
 www.hvgarchitekten.de



Bauvorhaben
 Neubau Pflegeheim "Jürs Hof"
 Schwartauer Landstraße 75-79
 23554 Lübeck

Flurstück	Datum	02.09.2022
Projektnummer	gezeichnet	LH

Maßstab	1:500
Planstand	Vorentwurf
Plan	Lageplan Feuerwehzufahrten
Plannummer	E 01.1

H/B = 297 / 420 (0.12m²)



Die dargestellten Bäume dienen lediglich der Illustration.
Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit.

Index / Bearb.	Datum	Änderung
a / LH	02.09.2022	Entfall 2. Nebeneingang (Südost)
b / LH	23.12.2022	Ergänzung Straßenverlauf und Höhenkoten
c / LH	30.08.2023	Anpassungen an Grundrissplanung
d / LH	09.11.2023	Überarbeitung Planung
e / MP	22.01.2024	Bäume ergänzt

Bauherr Wernst & Cie Lübeck 1 GmbH & Co. KG Nobistor 16 22767 Hamburg Tel: 040 / 68 98 789 - 720 Fax: 040 / 68 98 789 - 799		
Planung HvG Architekten Held und von Gersdorff PartG mbB Köppenstraße 9 22453 Hamburg Tel: 040 / 46 77 53 92 Fax: 040 / 46 77 53 91 www.hvgarchitekten.de		
Bauvorhaben Neubau Pflegeheim "Jürs Hof" Schwartauer Landstraße 75-79 23554 Lübeck		Maßstab 1:200 Planstand Vorentwurf
Flurstück Datum 05.07.2022 Projektnummer 21072 gezeichnet LH		Plan Ansicht Ost Plannummer E 03



Ansicht Süd

Die dargestellten Bäume dienen lediglich der Illustration.
Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit.

Index / Bearb.	Datum	Änderung
a / LH	30.08.2023	Anpassungen an Grundrissplanung
b / LH	09.11.2023	Überarbeitung Planung
c / MP	22.01.2024	Bäume ergänzt
d /		
e /		

Bauherr Wernst & Cie Lübeck 1 GmbH & Co. KG Nobistor 16 22767 Hamburg Tel: 040 / 68 98 789 - 720 Fax: 040 / 68 98 789 - 799		
Planung HvG Architekten Held und von Gersdorff PartG mbB Köppenstraße 9 22453 Hamburg Tel: 040 / 46 77 53 92 Fax: 040 / 46 77 53 91 www.hvgarchitekten.de		Maßstab 1:200 Planstand Vorentwurf
Bauvorhaben Neubau Pflegeheim "Jürs Hof" Schwartauer Landstraße 75-79 23554 Lübeck		Plan Ansichten Süd
Flurstück Projektnummer 21072	Datum 05.07.2022 gezeichnet LH	Plannummer E 04



Ansicht West

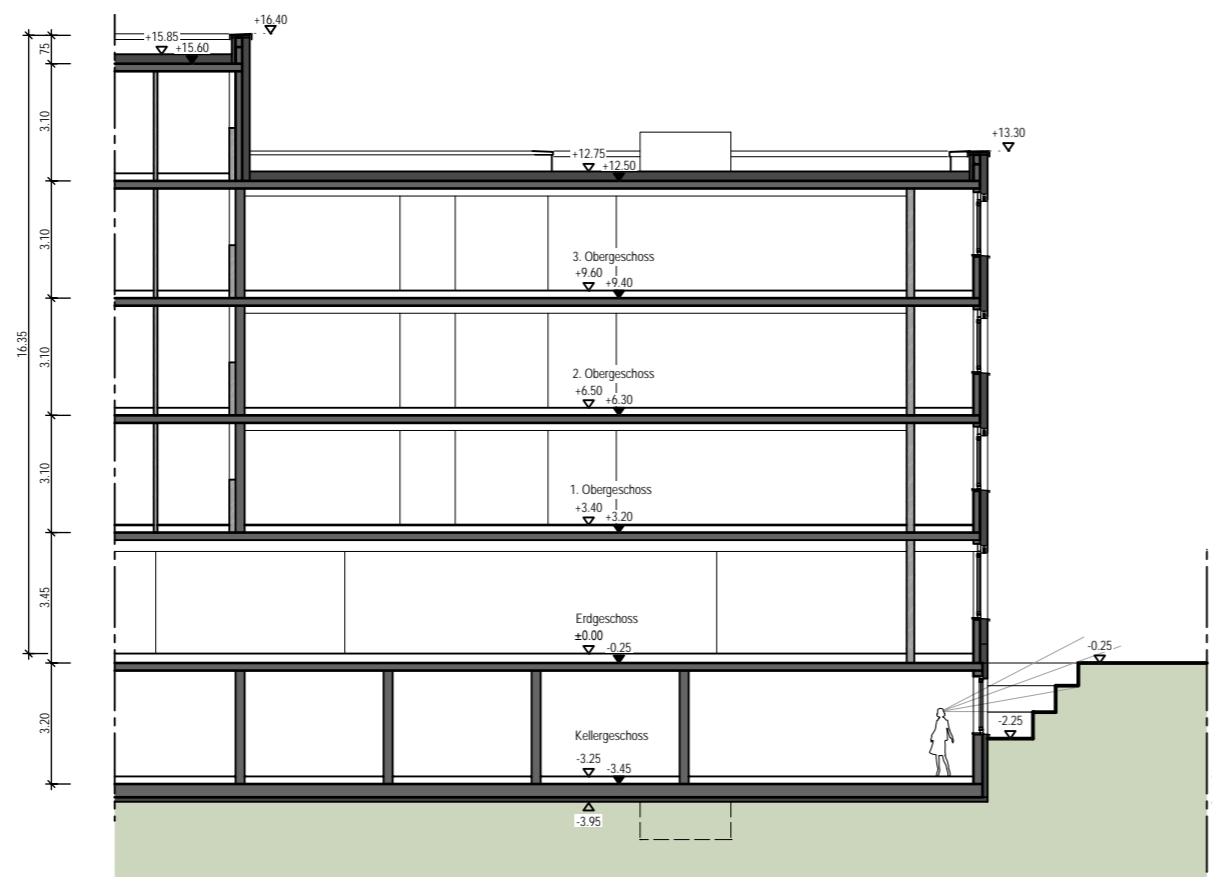
Die dargestellten Bäume dienen lediglich der Illustration.
Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit.

Index / Bearb.	Datum	Änderung
a / LH	30.08.2023	Anpassungen an Grundrissplanung
b / LH	09.11.2023	Überarbeitung Planung
c / MP	22.01.2024	Bäume ergänzt
d /		
e /		

Bauherr Wernst & Cie Lübeck 1 GmbH & Co. KG Nobistor 16 22767 Hamburg Tel: 040 / 68 98 789 - 720 Fax: 040 / 68 98 789 - 799		
Planung HvG Architekten Held und von Gersdorff PartG mbB Köppenstraße 9 22453 Hamburg Tel: 040 / 46 77 53 92 Fax: 040 / 46 77 53 91 www.hvgarchitekten.de		Maßstab 1:200 Planstand Vorentwurf
Bauvorhaben Neubau Pflegeheim "Jürs Hof" Schwartauer Landstraße 75-79 23554 Lübeck		Plan Ansicht West
Flurstück Projektnummer 21072	Datum 05.07.2022 gezeichnet LH	Plannummer E 05



Ansicht Nord



Schnitt C-C

Die dargestellten Bäume dienen lediglich der Illustration.
Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit.

Index / Bearb.	Datum	Änderung
a / LH	30.08.2023	Anpassungen an Grundrissplanung
b / LH	09.11.2023	Überarbeitung Planung
c / MP	22.01.2024	Bäume ergänzt
d /		
e /		

Bauherr
Wernst & Cie Lübeck 1 GmbH & Co. KG
Nobistor 16
22767 Hamburg
Tel: 040 / 68 98 789 - 720 Fax: 040 / 68 98 789 - 799

Planung
HvG Architekten
Held und von Gersdorff PartG mbB
Köppenstraße 9
22453 Hamburg
Tel: 040 / 46 77 53 92 Fax: 040 / 46 77 53 91
www.hvgarchitekten.de



Bauvorhaben
Neubau Pflegeheim "Jürs Hof"
Schwartauer Landstraße 75-79
23554 Lübeck

Flurstück	Datum	05.07.2022
Projektnummer	gezeichnet	LH

Maßstab 1:200

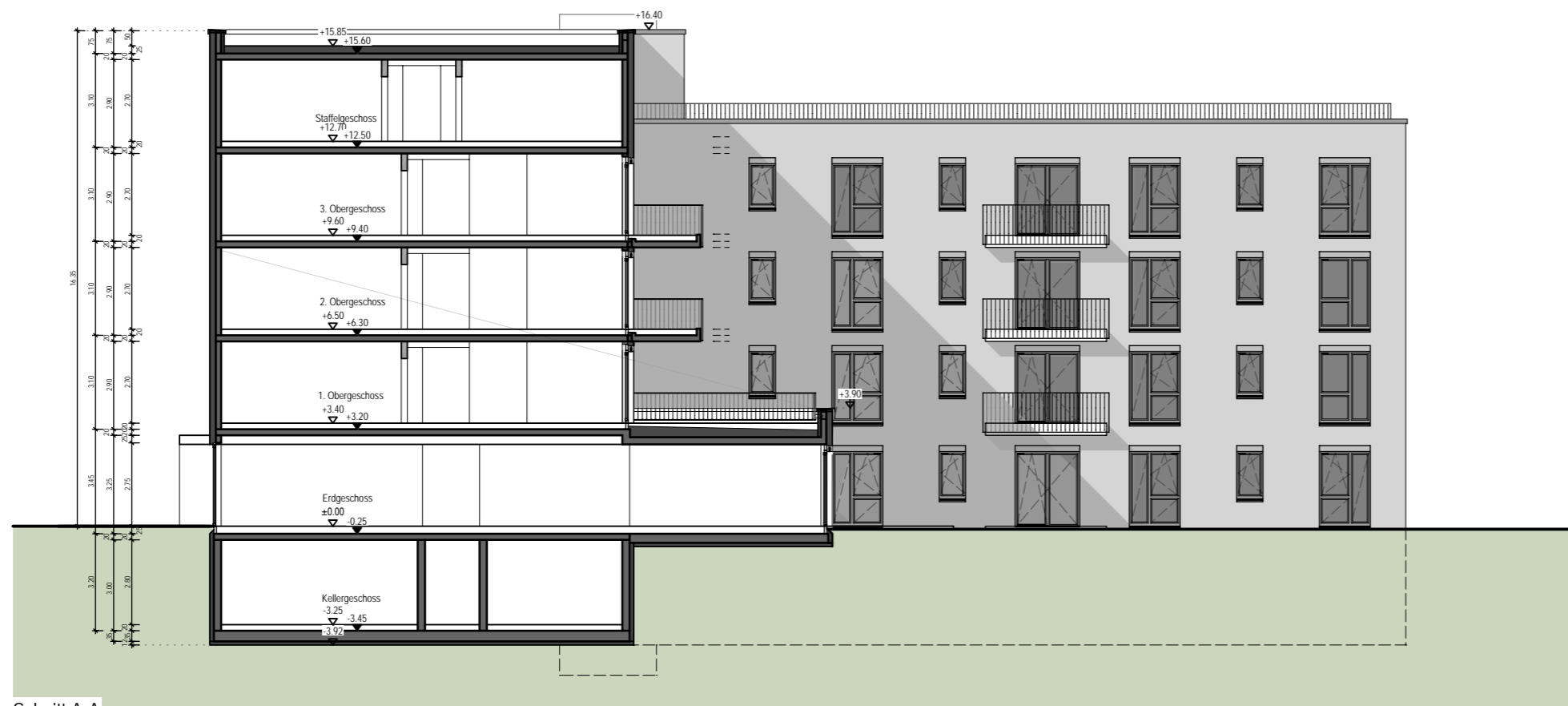
Planstand
Vorentwurf

Plan
Ansicht Nord +
Schnitt C-C

Plannummer E 06



Schnitt B-B



Schnitt A-A

Index / Bearb.	Datum	Änderung
a / LH	09.11.2023	Überarbeitung Planung
b /		
c /		
d /		
e /		

Bauherrin / Bauherr
 Wernst & Cie Lübeck 1 GmbH & Co. KG
 Nobistor 16
 22767 Hamburg
 Tel: 040 / 68 98 789 - 720 Fax: 040 / 68 98 789 - 799

Planung
 HvG Architekten
 Held und von Gersdorff PartG mbB
 Köppenstraße 9
 22453 Hamburg
 Tel: 040 / 46 77 53 92 Fax: 040 / 46 77 53 91
 www.hvgarchitekten.de



Bauvorhaben
 Neubau Pflegeheim "Jürs Hof"
 Schwartauer Landstraße 75-79
 23554 Lübeck

Flurstück		Datum	30.08.2023
Projektnummer	21072	gezeichnet	LH

Maßstab 1:200
Planstand
 Vorentwurf

Plan
 Schnitte
 A-A und B-B

Plannummer	E 07
-------------------	------

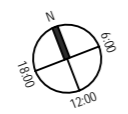


Nebenräume
691.96 m² 89,4%

Verkehrsflächen
105.63 m² 10,6%

Gesamtfläche KG 793,9m²

Verkehrsflächen
Pflegeräume (inkl. Bäder)
sonst. Nebenräume



Index / Bearb.	Datum	Änderung
a / LH	30.08.2023	Einarbeitung Fenster
b / LH	09.11.2023	Überarbeitung Planung
c /		
d /		
e /		

Bauherr Wernst & Cie Lübeck 1 GmbH & Co. KG Nobistor 16 22767 Hamburg Tel: 040 / 68 98 789 - 720 Fax: 040 / 68 98 789 - 799		Maßstab 1:200 Planstand Vorentwurf
Planung HvG Architekten Held und von Gersdorff PartG mbB Köppenstraße 9 22453 Hamburg Tel: 040 / 46 77 53 92 Fax: 040 / 46 77 53 91 www.hvgarchitekten.de		
Bauvorhaben Neubau Pflegeheim "Jürs Hof" Schwartauer Landstraße 75-79 23554 Lübeck		Plan Grundriss Kellergeschoss
Flurstück 21072	Datum 06.03.2023	Plannummer E 08
Projektnummer 21072	gezeichnet LH	

H/B = 297 / 420 (0.12m²)



Pflegezimmer	410.05 m ²	36,4%
Nebenräume	450.91 m ²	40,1%
Verkehrsflächen	277.61 m ²	23,5%

Gesamtfläche EG 1.143,5m²
 2 Wohngruppen mit 9 und 11 Pflegeplätzen
 20 Einzelzimmer

Verkehrsflächen
 Pflegezimmer (inkl. Bäder)
 sonst. Nebenräume

Index / Bearb.	Datum	Änderung
a / LH	30.08.2023	Einarbeitung Fenster
b / LH	09.11.2023	Überarbeitung Planung
c /		
d /		
e /		

Bauherr
 Wernst & Cie Lübeck 1 GmbH & Co. KG
 Nobistor 16
 22767 Hamburg
 Tel: 040 / 68 98 789 - 720 Fax: 040 / 68 98 789 - 799

Planung
 HvG Architekten
 Held und von Gersdorff PartG mbB
 Köppenstraße 9
 22453 Hamburg
 Tel: 040 / 46 77 53 92 Fax: 040 / 46 77 53 91
 www.hvgarchitekten.de

Bauvorhaben
 Neubau Pflegeheim "Jürs Hof"
 Schwartauer Landstraße 75-79
 23554 Lübeck

Flurstück	Datum	06.03.2023
Projektnummer	gezeichnet	LH

Maßstab 1:200

Planstand
 Vorentwurf

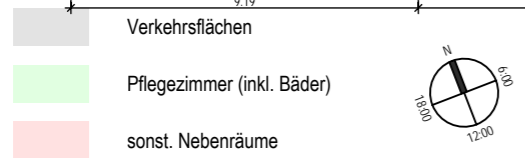
Plan
 Grundriss
 Erdgeschoss

Plannummer	E 09
------------	------



Pflegezimmer	585.35 m ²	54.0%
Nebenräume	304.58 m ²	29.0%
Verkehrsflächen	194.24 m ²	17.0%

Gesamtfläche 1.OG: 1.096,4m²
 3 Wohngruppen mit 2 x 9 und 1 x 10 Pflegeplätzen
 28 Einzelzimmer



Index / Bearb.	Datum	Änderung
a / LH	30.08.2023	Einarbeitung Fenster
b / LH	09.11.2023	Überarbeitung Planung
c /		
d /		
e /		

Bauherr Wernst & Cie Lübeck 1 GmbH & Co. KG Nobistor 16 22767 Hamburg Tel: 040 / 68 98 789 - 720 Fax: 040 / 68 98 789 - 799		Maßstab 1:200 Planstand Vorentwurf
Planung HvG Architekten Held und von Gersdorff PartG mbB Köppenstraße 9 22453 Hamburg Tel: 040 / 46 77 53 92 Fax: 040 / 46 77 53 91 www.hvgarchitekten.de		
Bauvorhaben Neubau Pflegeheim "Jürs Hof" Schwartauer Landstraße 75-79 23554 Lübeck		Plan Grundriss 1. Obergeschoss
Flurstück 21072 Projektnummer 21072	Datum 06.03.2023 gezeichnet LH	Plannummer E 10

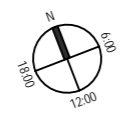
H/B = 297 / 420 (0.12m²)



Pflegezimmer	55,7%
Nebenräume	27,0%
Verkehrsflächen	17,3%

Gesamtfläche 2.OG: 1.019,4 m²
 3 Wohngruppen mit 2 x 9 und 1 x 10 Pflegeplätzen
 24 Einzel- und 2 Doppelzimmer

- Verkehrsflächen
- Pflegezimmer (inkl. Bäder)
- sonst. Nebenräume



Index / Bearb.	Datum	Änderung
a / LH	30.08.2023	Einarbeitung Fenster
b / LH	09.11.2023	Überarbeitung Planung
c /		
d /		
e /		

Bauherr	
Wernst & Cie Lübeck 1 GmbH & Co. KG Nobistor 16 22767 Hamburg Tel: 040 / 68 98 789 - 720 Fax: 040 / 68 98 789 - 799	
Planung	
HvG Architekten Held und von Gersdorff PartG mbB Köppenstraße 9 22453 Hamburg Tel: 040 / 46 77 53 92 Fax: 040 / 46 77 53 91 www.hvgarchitekten.de	
Bauvorhaben	
Neubau Pflegeheim "Jürs Hof" Schwartauer Landstraße 75-79 23554 Lübeck	
Flurstück	Datum 06.03.2023
Projektnummer 21072	gezeichnet LH

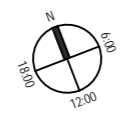
Maßstab	1:200
Planstand	Vorentwurf
Plan	Grundriss 2. Obergeschoss
Plannummer	E 11



Pflegezimmer	401.33 m ²	54,5%
Nebenräume	188.90 m ²	26,3%
Verkehrsflächen	146.43 m ²	19,2%

Gesamtfläche 3.OG: 741,9 m²
 2 Wohngruppen mit 10 und 9 Pflegeplätzen
 19 Einzelzimmer

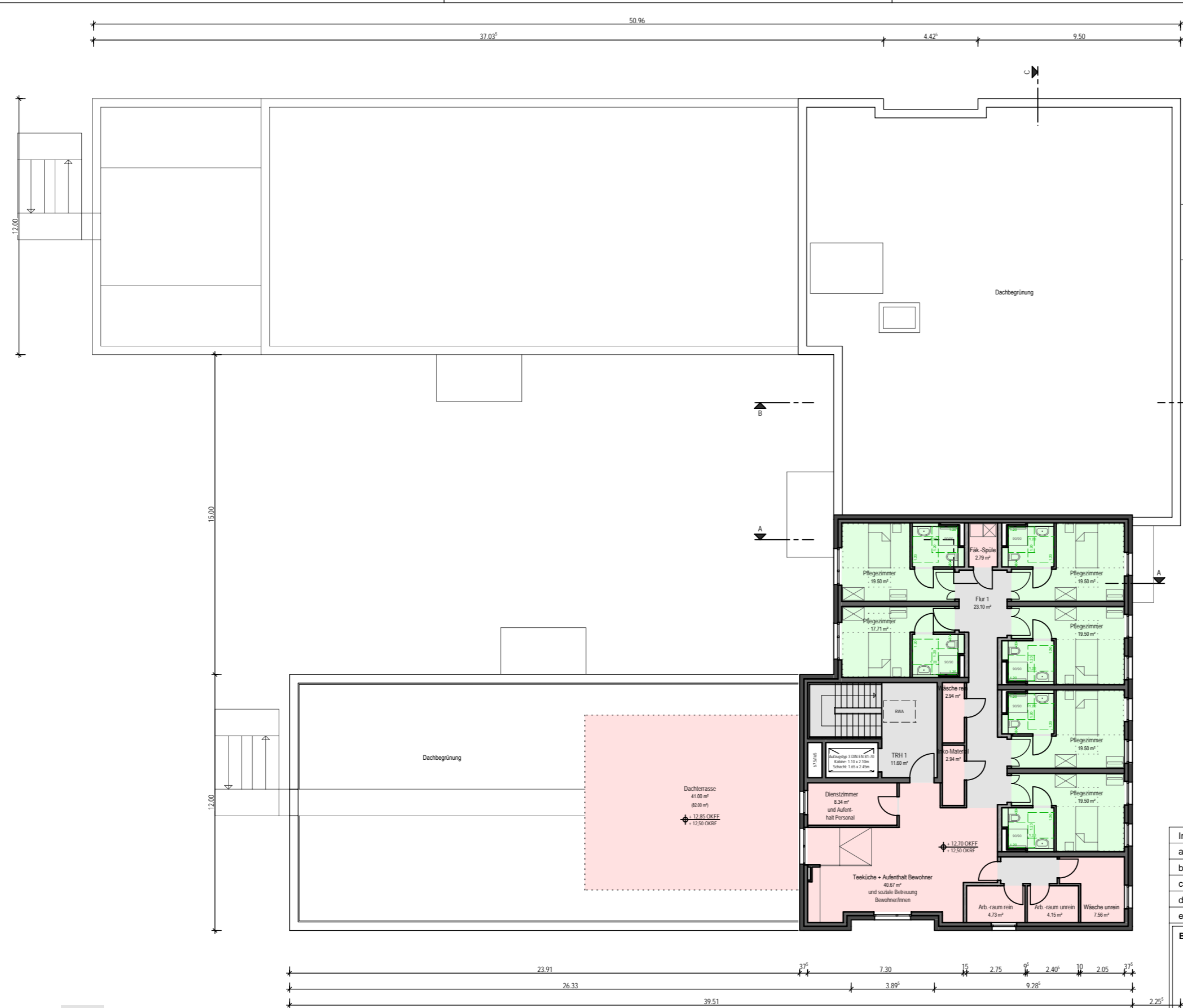
- Verkehrsflächen
- Pflegezimmer (inkl. Bäder)
- sonst. Nebenräume



Index / Bearb.	Datum	Änderung
a / LH	30.08.2023	Einarbeitung Fenster
b / LH	09.11.2023	Überarbeitung Planung
c /		
d /		
e /		

Bauherr Wernst & Cie Lübeck 1 GmbH & Co. KG Nobistor 16 22767 Hamburg Tel: 040 / 68 98 789 - 720 Fax: 040 / 68 98 789 - 799			Maßstab 1:200
Planung HvG Architekten Held und von Gersdorff PartG mbB Köppenstraße 9 22453 Hamburg Tel: 040 / 46 77 53 92 Fax: 040 / 46 77 53 91 www.hvgarchitekten.de			Planstand Vorentwurf
Bauvorhaben Neubau Pflegeheim "Jürs Hof" Schwartauer Landstraße 75-79 23554 Lübeck		Plan Grundriss 3. Obergeschoss	
Flurstück 21072	Datum 06.03.2023	Plannummer E 12	
Projektnummer 21072	gezeichnet LH		

H/B = 297 / 420 (0.12m²)



Pflegezimmer	115.20 m ²	43,7%
Nebenräume	115.11 m ²	42,7%
Verkehrsflächen	35.36 m ²	13,6%
Gesamtfläche StG: 265,4 m ²		
1 Wohngruppe mit 6 Pflegeplätzen		
6 Einzelzimmer		

Index / Bearb.	Datum	Änderung
a / LH	30.08.2023	Einarbeitung Fenster
b / LH	09.11.2023	Überarbeitung Planung
c /		
d /		
e /		

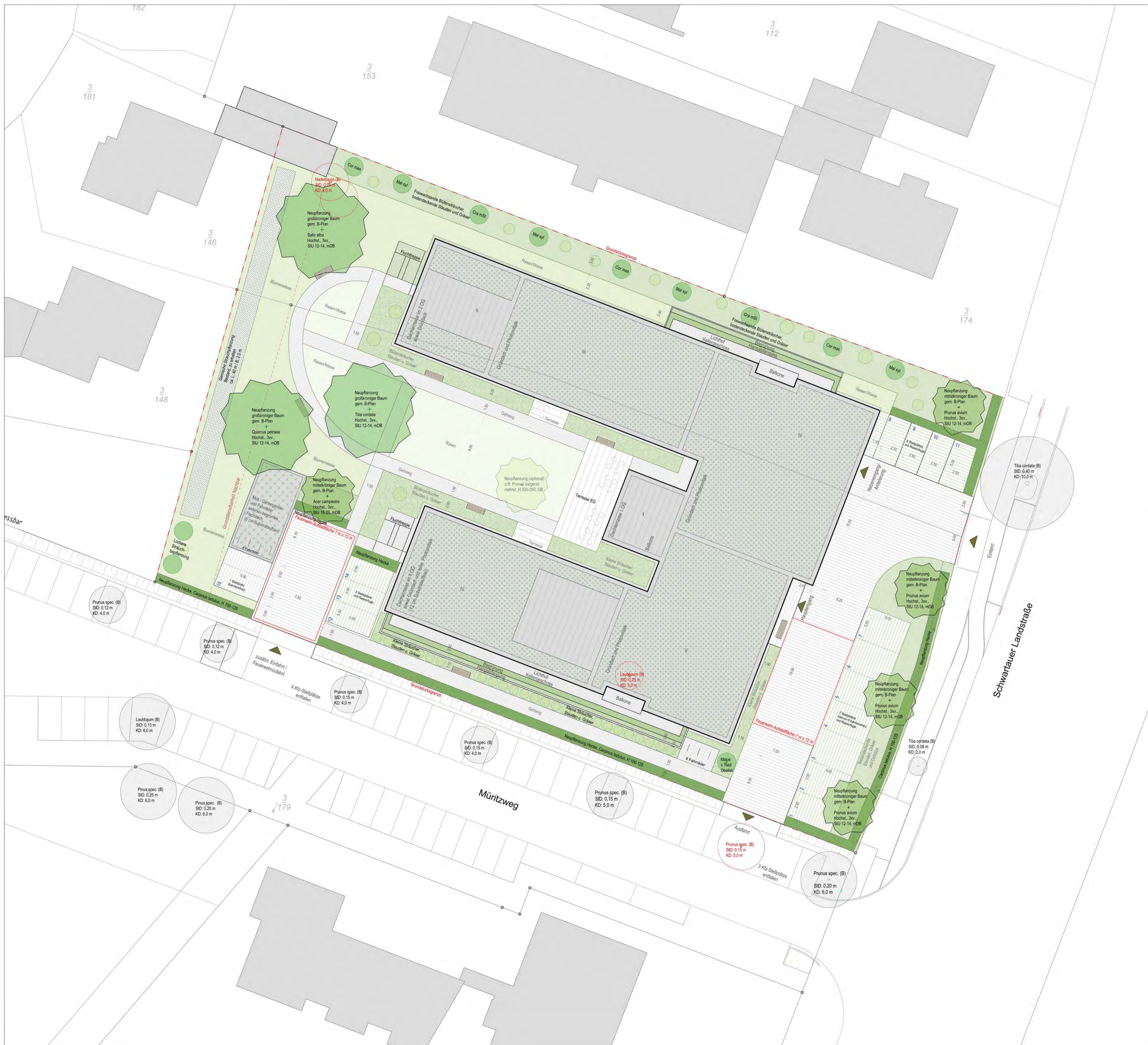
Bauherr	
Wernst & Cie Lübeck 1 GmbH & Co. KG Nobistor 16 22767 Hamburg Tel: 040 / 68 98 789 - 720 Fax: 040 / 68 98 789 - 799	
Planung	
HvG Architekten Held und von Gersdorff PartG mbB Köppenstraße 9 22453 Hamburg Tel: 040 / 46 77 53 92 Fax: 040 / 46 77 53 91 www.hvgarchitekten.de	
Bauvorhaben	
Neubau Pflegeheim "Jürs Hof" Schwartauer Landstraße 75-79 23554 Lübeck	
Flurstück	Datum 06.03.2023
Projektnummer 21072	gezeichnet LH

Maßstab	1:200
Planstand	Vorentwurf
Plan	Grundriss Staffelgeschoss
Plannummer	E 13

- Verkehrsflächen
- Pflegezimmer (inkl. Bäder)
- sonst. Nebenräume



H/B = 297 / 420 (0.12m²)



Legende

- Neupflanzung Hochstamm gemäß Bebauungsplan
 mittel- oder großkröniger standortgerechter Laubbäum,
 Stammumfang mind. 12 cm, Pflanzung laut Angabem UND
 - 1 x Quercus petraea, Hochst., 3kv, SU 12-14, m. DB (1. Ordnung)
 - 1 x Salix alba, Hochst., 3kv, SU 12-14, m. DB (1. Ordnung)
 - 1 x Tilia cordata, Hochst., 3kv, SU 12-14, m. DB (1. Ordnung)
 - 1 x Acer campestre, Hochst., 3kv, SU 12-14, m. DB (2. Ordnung)
 - 4 x Prunus avium, Hochst., 3kv, SU 12-14, m. DB (2. Ordnung)
 - Neupflanzung Solitärgehölze, freiwachsende Zentralsäulen
 (Gestaltungsvorschlag, nicht verbindlich)
 - Baumbestand zu erhalten (öffentlicher Grund),
 Stamm- und Kronendurchmesser gemäß Aufmaß (Stand 20.12.2022)
 - Baumbestand zu fällen (öffentlicher Grund, Privatgrundstück),
 Stamm- und Kronendurchmesser gemäß Aufmaß (Stand 20.12.2022),
 Fällartweg zu erhalten
 - Neupflanzung von freiwachsenden Blütensträuchern an der Nordfassade und
 eines säulenförmigen Baumes an der Südfassade und gemäß B-Plan / nach
 Vorgaben UNB mit vorwiegend heimischen Gehölzarten, u.a.:
 - 3x Cornus mas (H 125-150, 3kv, m. B/C)
 - 2x Cotoneaster monogyna (H 125-150, 3kv, m. B/C)
 - 4x Malus sylvestris (H 125-150, 3kv, m. B/C)
 - 1x Malus 'Red Obelisk' (Hochst., SU 10-12, 3kv, m. B/C)
 - Neupflanzung geschrittene Hecke gemäß Bebauungsplan,
 aus heimischen Laubgehölzen laut Vorgabe UNB,
 120 cm Höhe (Cornus lasiocarpa, H 100-125, 2kv, m. B/C),
 2-3 Pflanzen pro lfm, mind. 2 Schritte pro Jahr
 - Freiwachsende Hecke gemischte Strauchpflanzung zu erhalten
 (Privatgrundstück, Nutzungsvereinbarung mit Nachbar)
 - Grundstücksgrenze Nachbar (Zuwegung, Erweiterung der Gartennutzung)
- Flächen:**
- Zufahrt und Stellplätze
 (vorwiegend versickerungsfähiges Pflaster)
 - Fußwege nicht befahrbar
 (Betonpflaster, ggf. wasserberg. Wegedecke)
 - Terrassen (Betonplatten)
 - Treppe
 (Kies od. Natursteinwechsellager)
 - Bodenbedeckende Gehölze und Stauden,
 alternativ Rasen / Weidenanlass
 - Rasen / Wiese
 - extensiv begrüntes Flachdach
 (Hauptgebäude, 15cm Substratbau)
 - extensiv begrüntes Flachdach
 (Nebengebäude, 5cm Substratbau)

ALLE MASSE SIND AM BAU ZU NEHMEN UND AUF IHRE RICHTIGKEIT ZU ÜBERPRÜFEN. UNSTIMMIGKEITEN
 SIND VOR AUSFÜHRUNGSBEGINN MIT DEM BAULEITENDEN LANDSCHAFTSARCHitekten ZU KLÄREN

INDEX	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	BEARBEITER

Diese Zeichnung darf ohne unsere Genehmigung weder veröffentlicht, noch dritten Personen überlassen werden
 (Urhebergesetz vom 9. Sept. 1965).



MAGNOLIA LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Dipl.-Ing. Anke Hunrath, Landschaftsarchitektin HAK
 Henry-Budge-Straße 10a | D-22297 Hamburg
 Tel. +49 40 63 73 51 75 | hunrath@magnolia-landschaft.com

PROJEKT **NEUBAU PFLEGEHEIM "JÜRS HOF"**
 Schwartauer Landstraße 75-79 | D- 23554 Lübeck

TITEL **FREILÄCHENGESTALTUNGSPLAN - VORENTWURF**

BAUHERR **Wernst & Cie Lübeck 1 GmbH & Co. KG**
 Nobistor 16 | D- 22767 Hamburg

BEARBEITET	DATUM	MAßSTAB	BLATT	ZEICHNUNG NR.	INDEX
AH	27.11.2023	1 : 200	DIN A1	JÜR_2_01	-

LANDSCHAFTSARCHITEKTIN AUFTRAGGEBER